

Estás en [Temas / Ciudad](#)

El Metro y el precio de las propiedades

16 / Oct

Por Raimundo Cruzat



Ultimos artículos en Ciudad

Revancha del Palacio
Pereira
16 / Oct
Francisco Prado

Valparaíso
16 / Oct
Francisco Prado

Inversión en infraestructura
y...
16 / Oct
Raimundo Cruzat


[Twittear](#)


ElPost

#ElPost



valeartigas RT @elpost_cl:
"Mami, el reggaeton es bacán"... @valeartigas y la

banda sonora de nuestras
vidas goo.gl/Ym7wb
#ElPost
4 days ago · reply ·
retweet · favorite


[Join the conversation](#)

Post de nuestros lectores
#Elpostciudadano

Pregunte el lector en la calle: "¿valen más caras las casas o departamentos por estar cerca del Metro?".

Probablemente la gran mayoría de respuestas que reciba dirán que sí, que son más caras. Y la verdad es que sí. Empíricamente las propiedades han subido sus precios cuando se ha inaugurado una estación de Metro en las inmediaciones, en general, en un radio de dos a tres cuadras. Basta mirar lo que pasó con las estaciones de Manquehue o Los Dominicos, o más recientemente, con la extensión de la línea 5 a Maipú.

Como con cualquier activo, el mercado incorpora la información de manera más o menos eficiente y, por lo tanto, no es que el precio suba de un día para otro una vez que se inaugure la estación. A medida que se define la ubicación exacta de la nueva estación, que van apareciendo las obras y que la fecha de corte de cinta se acerca, el precio de las viviendas cercanas al Metro va subiendo.

Pregunte ahora el lector: "¿y qué va a pasar con el precio de las casas y departamentos cercanos a las "típicas" estaciones de Metro cuando entren las nuevas líneas?".

Según la experiencia anterior, lo esperable es que aquellas viviendas cercanas a las nuevas estaciones de metro van a subir sus precios, ya sea de compra o de arriendo, respecto a los observados antes de la llegada del tren subterráneo. Sin embargo -y aquí viene lo novedoso-, hay ciertos argumentos que hacen pensar que la entrada en operación de las líneas 3 y 6 va a afectar negativamente los valores de las propiedades cercanas a estaciones "antiguas" de Metro. Veamos:

1. Los principios de economía urbana indican que la disminución generalizada de los costos de transporte (en dinero, tiempo, calidad de vida, etc.), suponiendo población y densidad constantes, reducen el valor relativo de la ubicación de las propiedades, bajando así los precios ([ver](#) p.74). En palabras simples, si de un minuto para otro trasladarse dentro de una ciudad empieza a ser fácil, es menos importante vivir cerca de la oficina, de los colegios, etc., y por lo tanto, ya no es tan relevante la ubicación de las viviendas y sus precios bajan. La entrada en operación de 37 kms de Metro y 28 estaciones prácticamente de manera simultánea puede perfectamente considerarse como una "disminución generalizada de los costos de transporte", tomando en cuenta que hasta el momento en que estas nuevas líneas entren en operación, el tren subterráneo de Santiago va a haber tenido aproximadamente 100 kms de longitud y 98 estaciones.

2. El atributo "cercanía a una estación de Metro" de las propiedades va a pasar a ser mucho más común, es decir, va a haber muchas más casas y departamentos con esa característica, por lo tanto, desde una mirada meramente económica de oferta y demanda, los precios deberían caer.

POST

elpost_cl Parece que solamente el cáncer puede separar a los venezolanos del amor a su comandante.
goo.gl/lw7sC
 #Elpostciudadano
 5 days ago · reply · retweet · favorite

3. La entrada en operación de Metro en sectores más habitacionales de comunas como La Reina y Ñuñoa va a permitirles competir mano a mano con otras como Las Condes y Providencia como "dormitorios" de estudiantes y profesionales jóvenes, sobre todo de otras regiones del país. Esa competencia podría implicar una baja de precio en las viviendas en Las Condes y Providencia.

4. La relativa sobrecarga de la línea 1 de Metro (o la mera percepción de que está sobrecargada) juega en contra de las propiedades sobre el eje Apoquindo-Providencia-Alameda en su futura competencia con La Reina y Ñuñoa. Si bien se espera que las líneas 3 y 6 liberen algo de la carga de la línea 1, el real impacto de esta redistribución de viajes está por verse, y -además- sólo podrá constatarse una vez que el proyecto entre en operación, para lo cual probablemente varios ya habrán optado por las comunas con acceso a las nuevas líneas de Metro.

5. Muchas de las propiedades ubicadas en sectores altamente densificados en los alrededores de estaciones "clásicas" de Metro como Escuela Militar, Alcántara, El Golf, Tobalaba, etc. ya tienen sus años, y, por lo tanto, los potenciales desarrollos inmobiliarios que surjan cerca de las nuevas estaciones de Metro tienen una ventaja, ya que probablemente ofrecerán viviendas más actuales en términos de producto, terminaciones y amenidades, como gimnasio y piscina.

6. Por último, pero no menos importante, la economía urbana también enseña que el aumento del ingreso per cápita en moneda real (es decir, descontando la inflación) suele traducirse en disminuciones en el precio de las propiedades en los sectores más densos (Santiago Centro, El Golf, Escuela Militar), y en un aumento del precio de propiedades en la periferia (Lo Barnechea, Colina, Chicureo), suponiendo la población y el límite urbano constantes ([ver p.75](#)) y "[Santiago, dónde estamos y hacia dónde vamos](#)", Galetović, et.al, Cap.3 (2006).

Por lo tanto, ojalá que el lector sea arrendatario de una casa o un departamento cerca de alguna de las estaciones "clásicas" de Metro: quizás en algunos años le bajen el arriendo...



Join the conversation

Foto Marcelo Páez Flickr © creative commons

[Para ver link pincha aquí](#)

[Imprimir](#) [Subir](#) [Volver](#)

Tu Comentario

Nombre:	<input type="text"/>	E-mail:	<input type="text"/>
Comentario:			
<input style="height: 80px;" type="text"/>			
Captcha:	<input type="text"/>	956099	<input type="button" value="Enviar Comentario"/> <input type="button" value="Limpiar"/>

Tu Opinión

Últimos posteos

[¿Derecho a discriminar?](#)

[¿Reforma a la reforma o contrarreforma?](#)

[El Metro y el precio de las propiedades](#)

[¿A quién se acude?](#)