



MERCADO HABITACIONAL

ESTACIÓN CENTRAL
MARZO 2017

01 HISTÓRICO

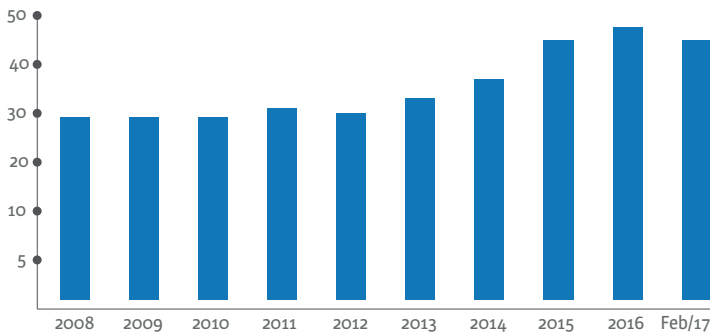
El mercado habitacional en Estación Central ha experimentado un evidente aumento en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los últimos 8 años. La demanda por vivienda y la escasez de terrenos en el centro de Santiago, ha permitido que Estación Central se transforme en un nuevo nicho de inversión para los desarrolladores.

La preferencia de vivir en el centro de la ciudad, la creciente población inmigrante y el valor del suelo relativamente más barato que otras comunas de Santiago, ha impulsado el desarrollo de numerosos proyectos en la comuna. Adicional a esto, en los sectores más cotizados, la normativa vigente considera límites de altura según rasante y sin límite constructibilidad, lo que genera un escenario atractivo para desarrolladores e inversionistas.

La velocidad de venta registra un peak a partir del 2013, incrementando un 391% respecto al 2008, manteniéndose relativamente constante hasta inicios del 2017.

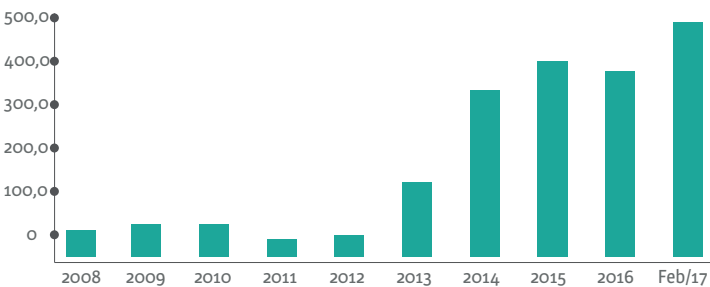
Los precios, expresados en UF/M², crecieron un 61%. De 28,9UF/M² en el 2008 pasaron a 46,5UF/M² a Febrero de 2017.

UF/M²



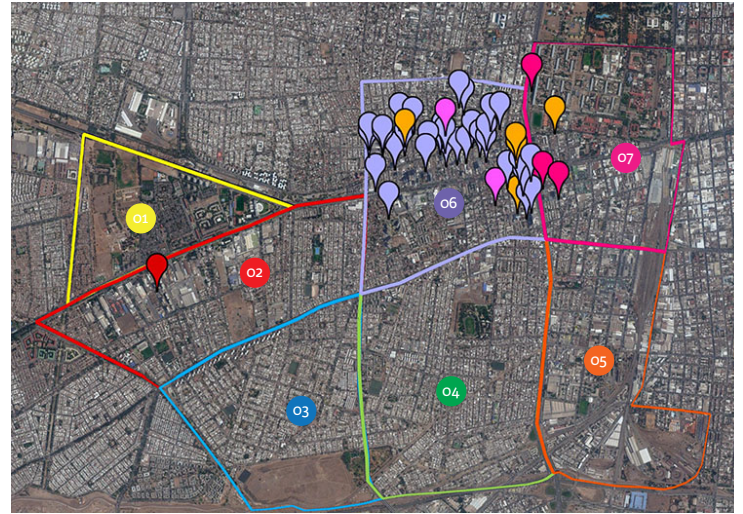
UF/M²

VELOCIDAD DE VENTA



VELOCIDAD DE VENTA

SECTORES EN ESTUDIO



01 Sector 1: METRO PAJARITOS

Al Norte: Ruta 68
Al Sur: Gladys Marín Millie
Al Poniente: Las Torres

02 Sector 2: LAS PARCELAS

Al Norte: Gladys Marín Millie, Av. Libertador Bernardo O'Higgins
Al Oriente: Las Rejas Sur
Al Sur: 5 de Abril
Al Poniente: Santa Corina

03 Sector 3: VILLA FRANCIA

Al Norte: 5 de Abril
Al Oriente: Las Rejas Sur
Al Sur: Autopista del Sol
Al Poniente: Santa Corina

04 Sector 4: NOGALES

Al Norte: 5 de Abril
Al Oriente: Autopista Central
Al Sur: Autopista del Sol
Al Poniente: Las Rejas Sur

05 Sector 5: SANTUARIO PADRE HURTADO

Al Norte: Arica
Al Oriente: Exposición, San Alfonso
Al Sur: Autopista del Sol
Al Poniente: Autopista Central

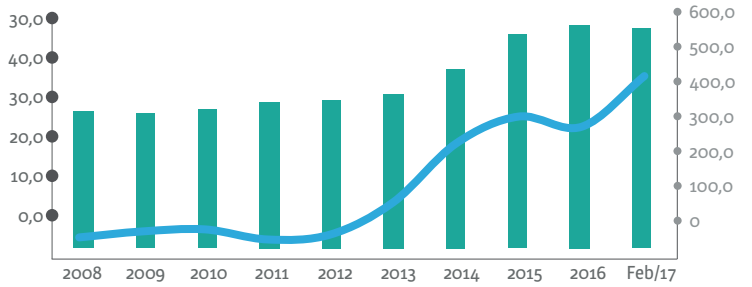
06 Sector 6: TELETÓN

Al Norte: Porto Seguro
Al Oriente: Autopista Central
Al Sur: 5 de Abril
Al Oriente: Las Rejas Sur, María Rozas Velásquez

07 Sector 7: SAN BORJA

Al Norte: Portales
Al Oriente: Matucana, Exposición
Al Sur: Arica
Al Poniente: Autopista Central

HISTÓRICO DE UF/M² V/S VELOCIDAD DE VENTA



UF/M²

VEL VTA



02 OFERTA



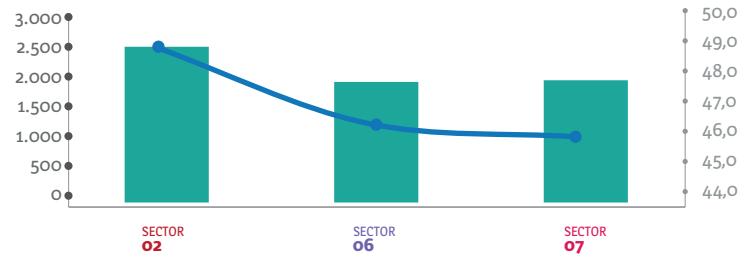
La oferta del mercado de departamentos nuevos en la comuna de Estación Central se distribuye en tipologías de 1, 2 y 3 dormitorios. El modelo de 1 dormitorio concentra el 50% del total de las unidades en oferta, seguido por el de 2 dormitorios 1 baño con el 27%.

Los sectores 6, 7 y 2, concentran la totalidad de la oferta en la comuna. El sector 6 cuenta con el 91% de la oferta, el sector 7 lo sigue con un 8%, quedando más atrás el sector 2 con un 1%. El buen acceso a transporte público y Metro, la cercanía a Santiago Centro y la variedad de equipamiento y servicios, es lo que hace al sector 6 y 7 un lugar atractivo para vivir e invertir.

Las superficies oscilan entre 28,5m² a 57,6m², promediando 46,5 UF/M² entre los tres sectores con oferta inmobiliaria vigente.

La velocidad de venta para este periodo fue de 525,5uni/mes, donde el sector 6 aporta con un 90% en este índice.

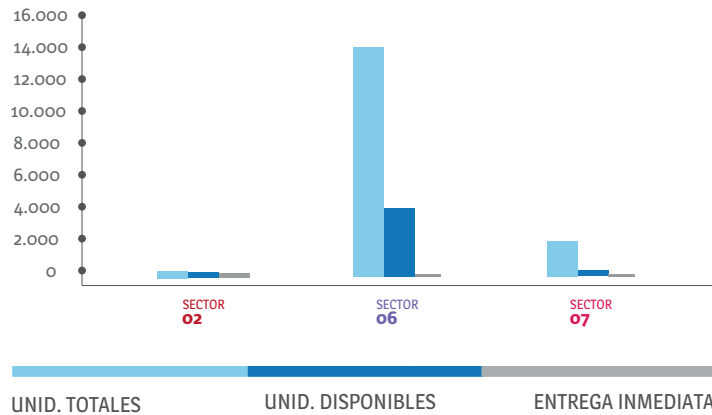
RELACIÓN PRECIO V/S VALOR UF/M²



PRECIO PISO MEDIO CON DCTO.

VALOR UF/M² CON DCTO.

U. TOTALES / U. DISPONIBLES / U. ENTREGA INMEDIATA

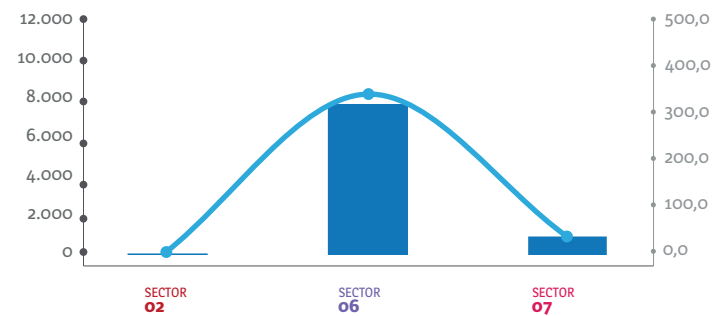


UNID. TOTALES

UNID. DISPONIBLES

ENTREGA INMEDIATA

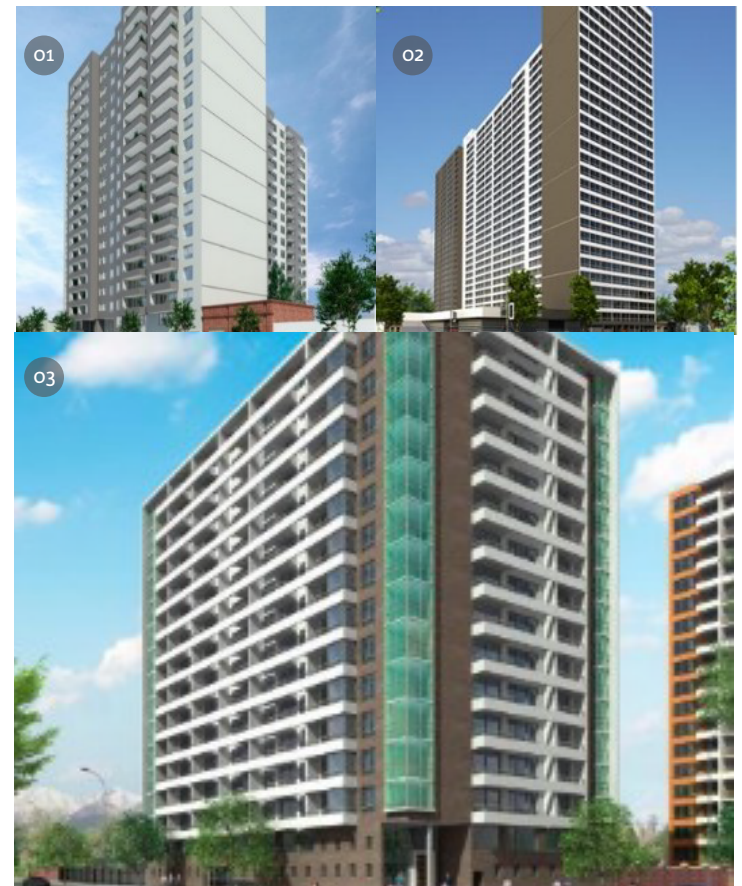
RELACIÓN UNIDADES VENDIDAS V/S VELOCIDAD DE VENTA



UNIDADES VENDIDAS

VELOCIDAD DE VENTA

OFERTA



1. Edificio Coronel Souper 4158 2. Edificio Mirador Souper 3. Edificio Vitamax

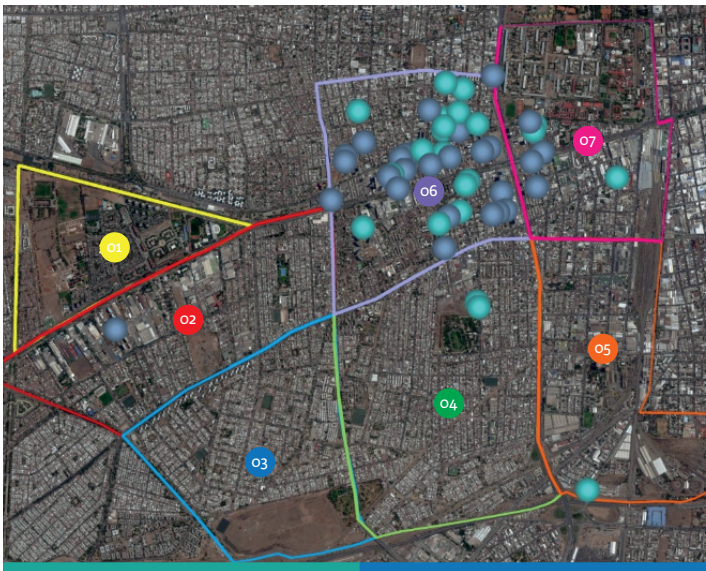
03

PROYECCIÓN ESPERADA

El registro de permisos de edificación y anteproyecto otorgados por la Dirección de Obras Municipales, muestran un notorio aumento en relación a años anteriores. De acuerdo a los m² Ingresados, durante el periodo 2014-2015, los permisos de edificación incrementaron un 377% y los anteproyectos lo hicieron en un 33%, fenómeno potenciado por la reforma tributaria.

La buena conectividad con el centro de Santiago y la ausencia de límites de altura, permiten que los sectores 6 y 7 sigan captando el interés de los desarrolladores. Sin embargo, y debido a la inminente saturación de estas zonas, comienzan a aparecer proyectos en sectores donde antes no existían, buscando nuevas zonas con potencial inmobiliario.

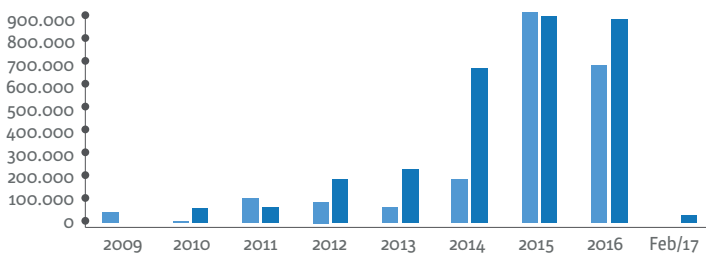
PROYECCIÓN ESPERADA



PERMISOS DE EDIFICACIÓN

PERMISOS DE ANTEPROYECTO

M² PERMISOS DE EDIFICACIÓN OTROGADOS



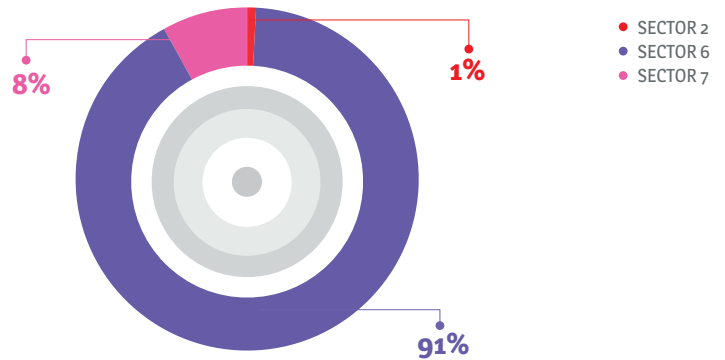
M² CONSTRUIDOS PE

M² CONSTRUIDOS PA

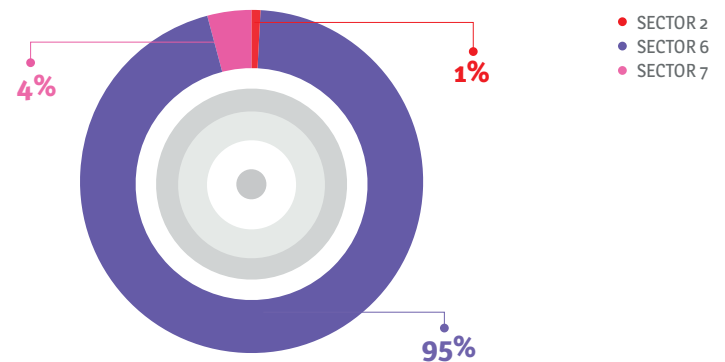
PROYECCIÓN

Según el registro de permisos de edificación y anteproyectos, los m² otorgados anualmente han ido en ascenso, no obstante el 2016 comienzan a disminuir. Al contrario, el número de viviendas ingresadas siguen aumentando anualmente. Esto, sumado a una eventual escasez de terreno para desarrollo, nos revela que si al finalizar el año la situación se mantiene, la tendencia estará en la construcción de proyectos con mayor unidades de superficies pequeñas.

DISTRIBUCIÓN DE OFERTA TOTAL POR SECTOR



DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES DISPONIBLES POR SECTOR



Para mayor INFORMACIÓN

Sobre el Informe, ventas y suscripciones, contactar a:

Carla Tapia
Gerente estudios inmobiliarios

✉ ctapia@mq.cl

Camila Veloso
Analista Inmobiliario

✉ cveloso@mq.cl

Javiera Canales
Ejecutiva Estudios

✉ ejecutivoestudios@mq.cl

Manuel Gonzalez
Ejecutivo Estudios

✉ ejecutivoestudios2@mq.cl

ÁREA DE ESTUDIOS Y ASESORÍAS
MONTALVA QUINDOS
www.mq.cl

Tel: (56-2) 345 41 38
Fax: (56-2) 345 41 21