



**MONTALVA  
QUINDOS**

SERVICIOS INMOBILIARIOS  
DESDE 1926

# MERCADO HABITACIONAL

**INDEPENDENCIA**  
DICIEMBRE 2017

# 01 HISTÓRICO



Durante los últimos nueve años, la oferta de departamentos nuevos en la comuna de Independencia, ha mostrado una evidente alza en los precios, pasando de 27,9 UF/m<sup>2</sup> en 2008 a 56,8 UF/m<sup>2</sup> en 2017.

La implementación de nuevos recorridos de Metro, que debieran de estar habilitados durante el primer semestre de 2018, y las mejoras en infraestructura, permitió a los inversionistas analizar sectores no desarrollados anteriormente, transformando a Independencia como una de las comunas más cotizadas del gran Santiago.

Al comparar el periodo 2008 con el 2º semestre de 2017, se observa un incremento del 104% en UF/m<sup>2</sup>. Este valor refleja que la oferta de departamentos nuevos en la comuna de Independencia ha ido creciendo paralelo a la oferta de otras comunas de Santiago. Así mismo, durante el año 2017, entre el 1º y 2º semestre, la UF/m<sup>2</sup> aumentó un 20%.

En relación al semestre anterior, la velocidad de venta bajó un 59% y las unidades totales en oferta disminuyeron un 12%, acortando a 3 los meses para agotar stock. Lo anterior, se explica en el bajo nº de nuevos proyectos, sólo uno este semestre con 6.511m<sup>2</sup>, lo que se traduce en que existe un stock de unidades en oferta que se ha ido agotando periodo a periodo.

## SECTORES EN ESTUDIO



### Sector 1 : HIPÓDROMO

Al Norte: Av.14 de la Fama, Cañete, José Pérez Cotapos.  
Al Oriente: Hinojosa Robles, Pablo Urzúa, Guanaco, Santa Laura, Lafayette.  
Al Sur: Cotapos, Nueva Matte, Las Cañas.  
Al Poniente: Autopista Central.

### Sector 2: JUAN ANTONIO RÍOS

Al Norte: Las Cañas.  
Al Oriente : Las Cañas, Av. Domingo Santa María, Enrique Soro.  
Al Poniente: Autopista Central.

### Sector 3: DOMINGO SANTA MARÍA

Al Norte: Nueva Matte, Cotapos.  
Al Oriente: Lafayette, Belisario Prats.  
Al Sur: Domingo Santa María.  
Al Poniente: Las Cañas.

### Sector 4: VIVACETA

Al Norte: Domingo Santa María.  
Al Oriente: Fermín Vivaceta.  
Al Sur: Autopista Central.  
Al Poniente: Enrique Soro.

### Sector 5 : MARURI

Al Norte: Domingo Santa María.  
Al Oriente: Av. Independencia.  
Al Sur: Costanera Norte.  
Al Poniente: Fermín Vivaceta.

### Sector 6 :HOSPITALES

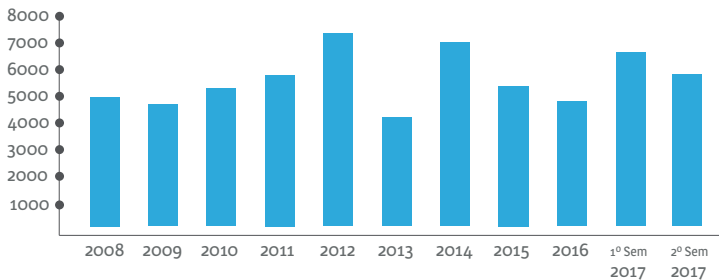
Al Norte: Domingo Sta María, San José.  
Al Oriente: San José, Alberto Zañartu, La Paz.  
Al Sur: Echeverría.  
Al Oriente: Independencia.

### Sector 7: AVENIDA LA PAZ

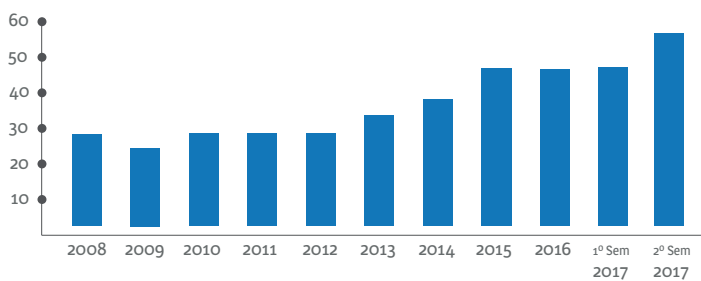
Al Norte: Echeverría.  
Al Oriente: La Paz.  
Al sur: Santa María.  
Al Poniente: Independencia.

## HISTÓRICO DE UF/M<sup>2</sup> V/S VELOCIDAD DE VENTA

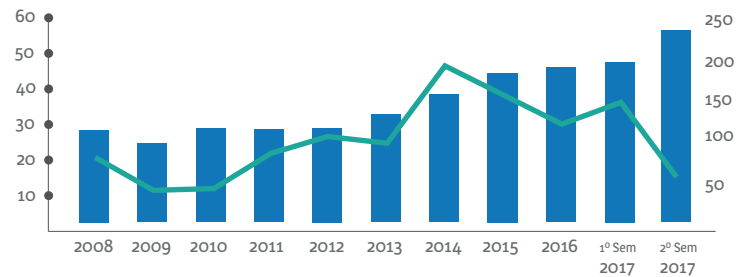
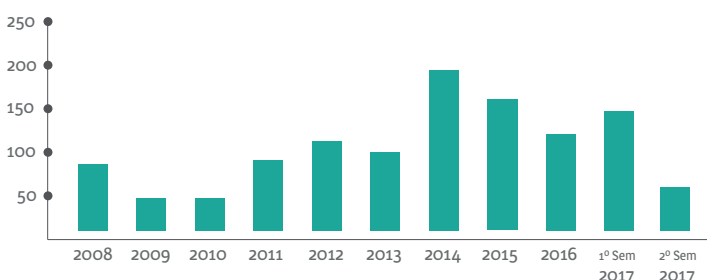
### Nº UNIDADES TOTALES



### UF/M<sup>2</sup>



### VELOCIDAD DE VENTA



# 02 OFERTA

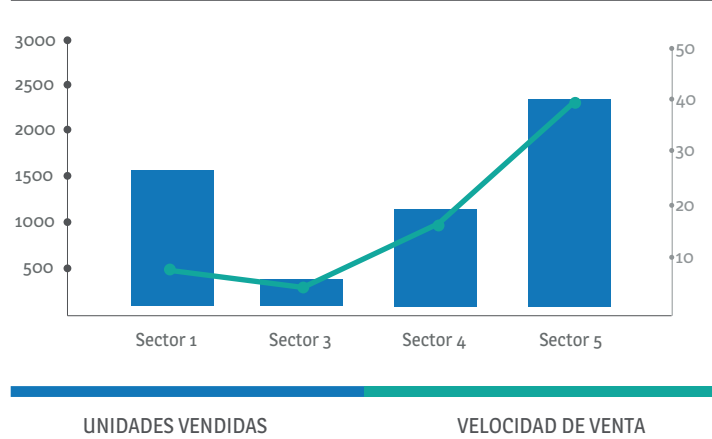


La comuna de Independencia cuenta con una oferta de departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, donde los modelos de 1 y 2 dormitorios, son los que aportan mayores unidades a la oferta total. Las superficies varían entre los 39,8 m<sup>2</sup> a los 66,2 m<sup>2</sup>, alcanzando las 50,2 UF/m<sup>2</sup> promedio en los 4 sectores con oferta vigente.

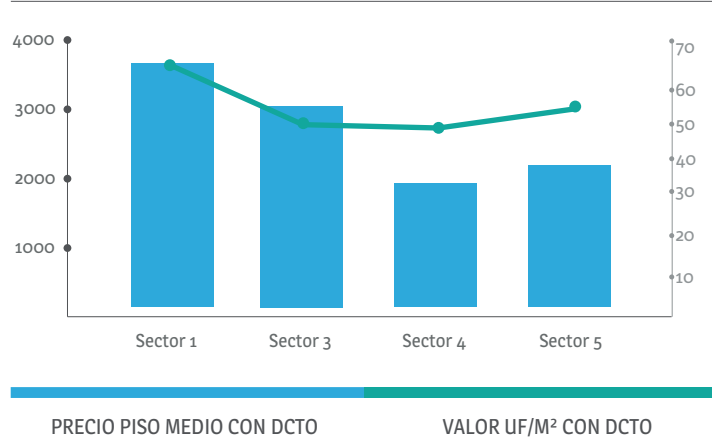
Los sectores 1 y 5 concentran el mayor porcentaje de oferta dentro de la comuna, esto debido a factores como la implementación de la nueva línea 3 de Metro, la buena conectividad y variedad en equipamiento, potenciando a estas zonas y volviéndolas más atractivas, tanto para el inversionista, como para el consumidor. El sector 5 concentra el 45% de la oferta total, seguido por el sector 1 con un 28%. Los sectores 2, 6 y 7 no presentan oferta vigente para este periodo.

Para el 2º semestre de 2017 la velocidad de venta fue de 60,5 uni/mes promedio entre los cuatro sectores con oferta, a este valor total el sector 5 aportó con 40,3 uni/mes y el sector 1 con 4,9 uni/mes, lo que da como resultado una participación del 75% del total de las transacciones para este periodo.

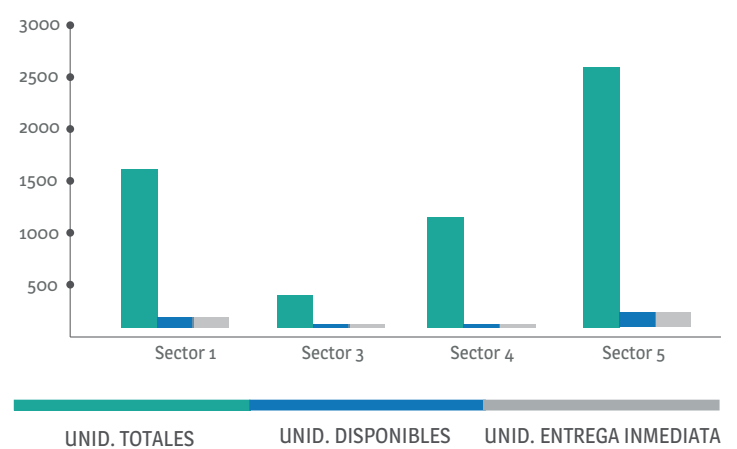
## RELACIÓN UNIDADES VENDIDAS V/S VELOCIDAD DE VENTA



## RELACIÓN PRECIO V/S VALOR UF / M<sup>2</sup>



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



## OFERTA



1. Plano de Oferta
2. Edificio Independencia Park
3. Edificio Parque Hipódromo
4. Edificio Condominio El Molino

# 03

## PROYECCIÓN ESPERADA

Al 2° semestre de 2017, existen 293.883m<sup>2</sup> aprobados y vigentes en permisos de edificación y 24.142m<sup>2</sup> en anteproyectos. Entre los años 2014 y 2017, los m<sup>2</sup> aprobados de anteproyectos disminuyeron un 96%, mencionar que durante el 2016 no se ingresaron m<sup>2</sup> de este tipo. Para los permisos de edificación, el año 2017 no se otorgaron m<sup>2</sup> de proyectos de departamentos nuevos.

Al analizar los permisos de edificación, se corrobora que los sectores 1 y 5 son los de mayor interés para los desarrolladores, consecuencia del Plan Regulador Comunal vigente, donde para estas zonas la normativa permite los máximos coeficientes de altura y densidad. Además, mencionar el efecto de la nueva Línea 3 de Metro hoy en construcción y próxima a inaugurar.

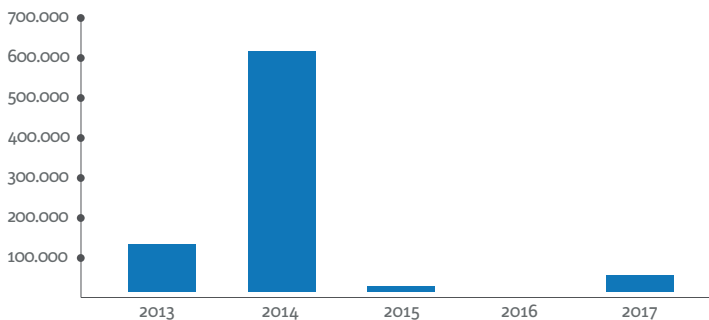
### PROYECCIÓN ESPERADA



PERMISOS DE EDIFICACIÓN

ANTEPROYECTOS

### M<sup>2</sup> PERMISOS DE EDIFICACIÓN OTORGADOS



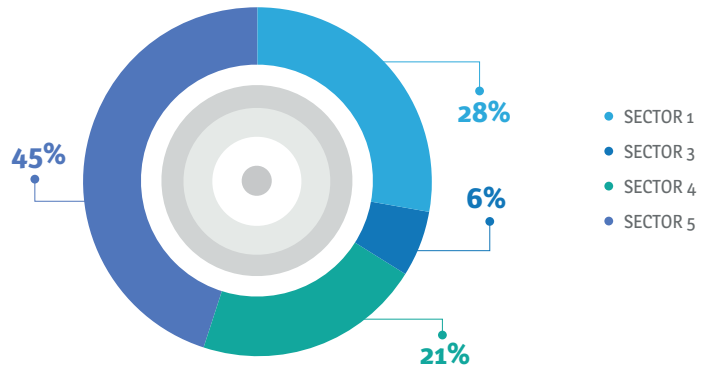
### PROYECCIÓN

Para este semestre, no se registran permisos de edificación otorgados, sin embargo, aún se encuentran vigentes permisos de edificación de años anteriores. En el caso de los anteproyectos, al segundo semestre de 2017 ingresaron 24.142 m<sup>2</sup>.

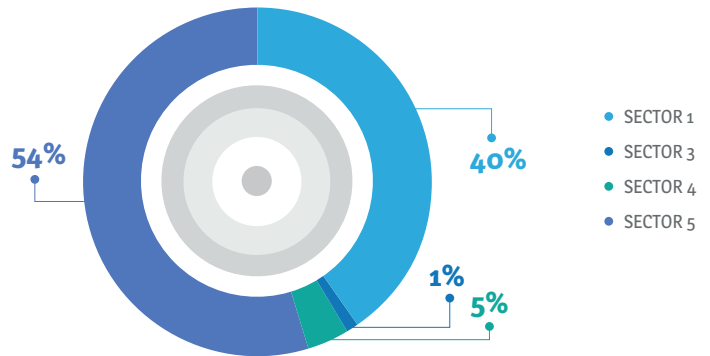
Como resultado de esto se espera que para el próximo semestre la oferta disminuya debido a la baja cantidad de m<sup>2</sup> ingresados.



### 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

**Javiera Canales**  
Ejecutiva Estudios

✉ ejecutivoestudios@mq.cl

**Manuel Gonzalez**  
Ejecutivo Estudios

✉ ejecutivoestudios2@mq.cl

ÁREA DE ESTUDIOS Y ASESORÍAS  
**MONTALVA QUINDOS**  
[www.mq.cl](http://www.mq.cl)

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