



# MERCADO HABITACIONAL

**INDEPENDENCIA**  
FEBRERO 2017

# 01 HISTÓRICO

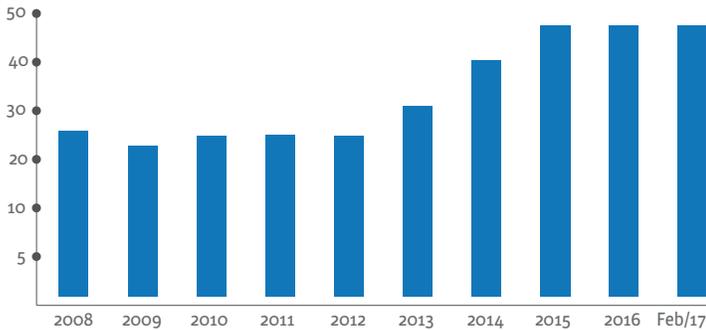
Durante los últimos 9 años el mercado de departamentos se ha mostrado variable en sus principales indicadores, no obstante, los precios siguen una tendencia al alza al igual que otras comunas de Santiago.

El anuncio de los nuevos recorridos de Metro, que debieran estar habilitados en su primera etapa durante el primer semestre del 2018, y la implementación de un nuevo Plan Regulador Comunal, permitió a los inversionistas inmobiliarios trasladar la oferta de departamentos hacia otros sectores de Independencia no desarrollados anteriormente, fenómeno visible a partir del 2012.

En cuanto a la velocidad de venta, se muestra variable los últimos periodos. El 2014 registra un alza de 130% en relación al 2008, luego el 2016 disminuye en un 37% en relación al 2014, volviendo a incrementar un 21% entre 2016 a Febrero de 2017.

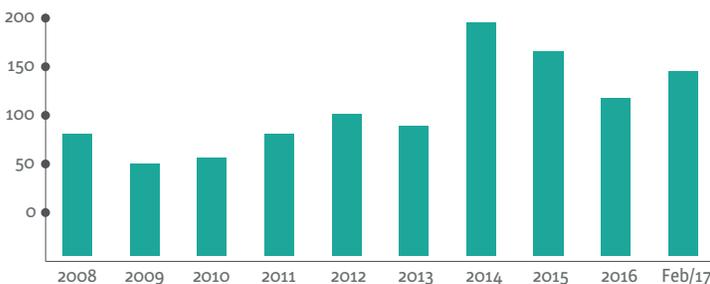
A partir del 2015, los precios expresados en Uf/m<sup>2</sup> han incrementado un 4% su valor, manteniéndose relativamente estables los 2 últimos años. Sin embargo, el estudio revela un alza de un 70% al comparar el periodo 2008 a Febrero de 2017.

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



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

## VELOCIDAD DE VENTA



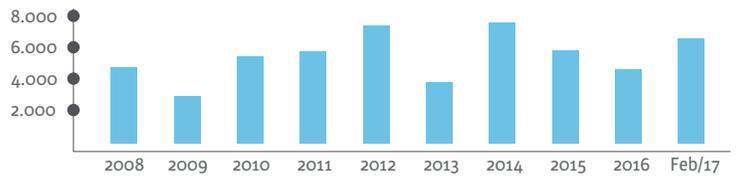
## VELOCIDAD DE VENTA

## SECTORES EN ESTUDIO



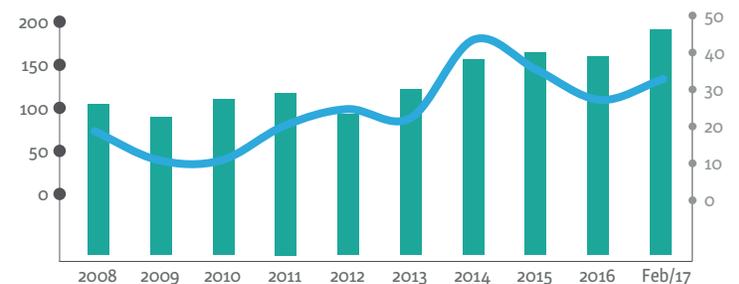
- 01 Sector 1: HIPÓDROMO**  
Al Norte: Av.14, de la Fama, Cañete, José Pérez Cotapos.  
Al Oriente: Hinojosa Robles, Pablo Urzúa, Guanaco, Santa Laura, Lafayette.  
Al Sur: Cotapos, Nueva Matte, Las Cañas.  
Al Poniente: Autopista Central.
- 02 Sector 2: JUAN ANTONIO RÍOS**  
Al Norte: Las Cañas.  
Al Oriente: Las Cañas, Av. Domingo Santa María, Enrique Soro.  
Al Poniente: Autopista Central.
- 03 Sector 3: DOMINGO SANTA MARÍA**  
Al Norte: Nueva Matte, Cotapos.  
Al Oriente: Lafayette, Belsario Prats.  
Al Sur: Domingo Santa María.  
Al Poniente: Las Cañas.
- 04 Sector 4: VIVACETA**  
Al Norte: Domingo Santa María.  
Al Oriente: Fermín Vivaceta.  
Al Sur: Autopista Central.  
Al Poniente: Enrique Soro.
- 05 Sector 5: MARURI**  
Al Norte: Domingo Santa María.  
Al Oriente: Av. Independencia.  
Al Sur: Costanera Norte.  
Al Poniente: Fermín Vivaceta.
- 06 Sector 6: HOSPITALES**  
Al Norte: Domingo Sta. María, San José.  
Al Oriente: San José, Alberto Zañartu, La Paz.  
Al Sur: Echeverría.  
Al Oriente: Independencia.
- 07 Sector 7: AVENIDA LA PAZ**  
Al Norte: Echeverría.  
Al Oriente: La Paz.  
Al sur: Santa María.  
Al Poniente: Independencia.

## Nº UNIDADES TOTALES



## Nº UNIDADES TOTALES

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



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

## VEL VTA

# 02 OFERTA



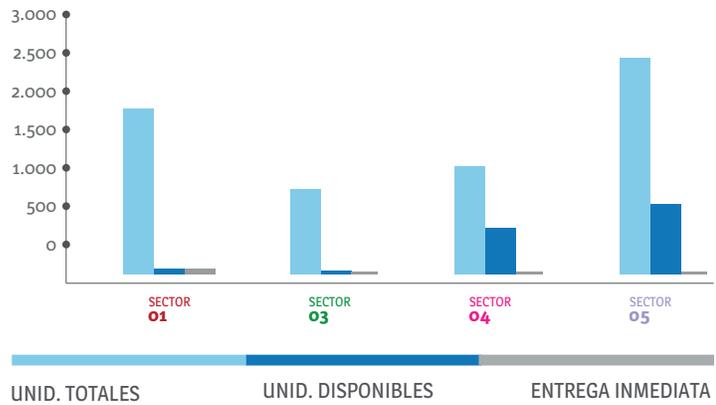
La comuna de Independencia cuenta con una oferta de departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, donde los modelos de 1 y 2 dormitorios, son los que aportan mayores unidades a la oferta total.

Las superficies varían entre los 32,2m<sup>2</sup> a los 59,6m<sup>2</sup>, alcanzando las 47,5UF/m<sup>2</sup> promedio en los 4 sectores con oferta vigente.

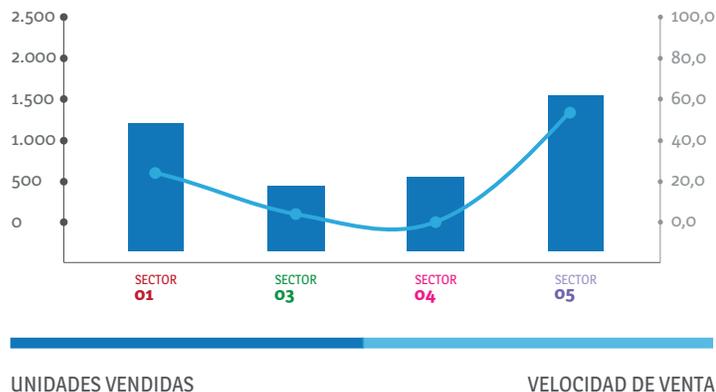
Los sectores 1 y 5 concentran gran porcentaje de la oferta de la comuna, esto debido a factores como la implementación de nuevas estaciones de metro, buena conectividad y variedad de equipamiento, lo que hace estas zonas atractivas, tanto para el inversionista, como para el consumidor. El sector 5 concentra el 40% 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.

La velocidad de venta fue de 147,2uni/mes. A este valor total el sector 5 aportó con 79,4uni/mes y el sector 1 con 37,3uni/mes, lo que se traduce en una participación en relación al 79% del total de las transacciones para este periodo.

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



## RELACIÓN UNIDADES VENDIDAS V/S VELOCIDAD DE VENTA



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



PRECIO PISO MEDIO CON DCTO.

VALOR UF/M<sup>2</sup> CON DCTO.

## OFERTA



1. Edificio Independencia Park 2. Edificio Hipódromo 3. Edificio Hacienda Capital II

# 03

## PROYECCIÓN ESPERADA

Durante los últimos tres años los m<sup>2</sup> otorgados por los permisos de edificación han aumentado en un 55%. Para el año 2016 hubo un alza de 11% respecto al 2015. Por otro lado no se registraron anteproyectos ingresados para este mismo periodo.

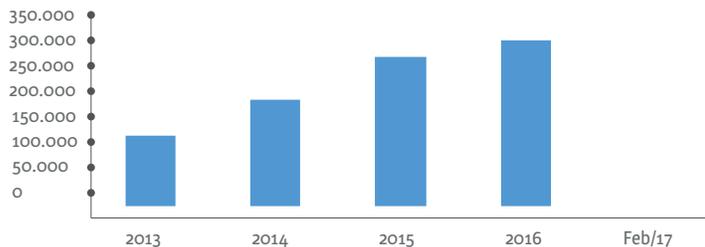
Al analizar los permisos de edificación, se corrobora que los sectores 1 y 5 son los de mayor interés para los desarrolladores, consecuencia del Plan Regulador Comunal vigente, donde para estas zonas la normativa permite los máximos coeficientes de altura y densidad. Además, mencionar el efecto de la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

### PROYECCIÓN ESPERADA



PERMISOS DE EDIFICACIÓN

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

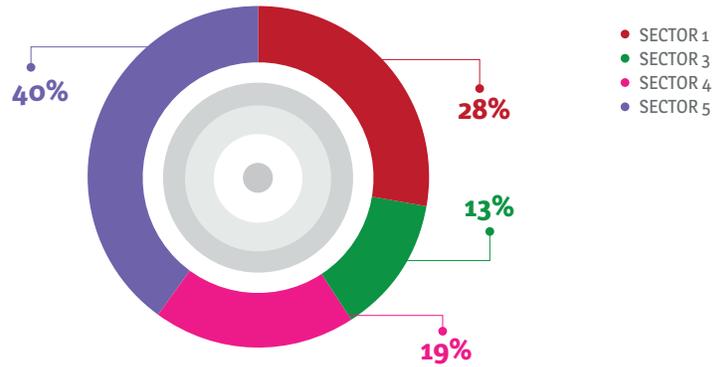


PE OTORGADOS

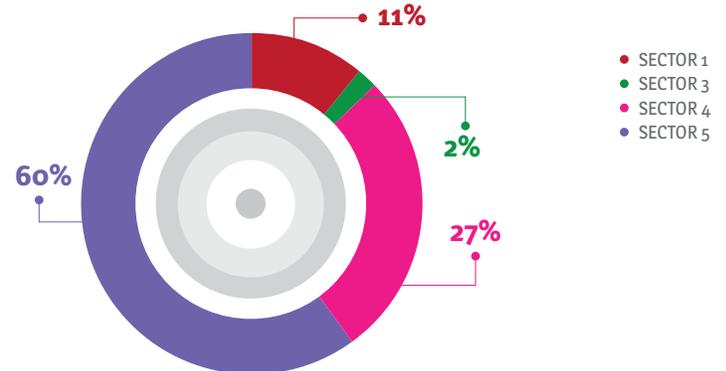
### PROYECCIÓN

De acuerdo al histórico de anteproyectos y permisos de edificación otorgados por año, se espera para este semestre, una disminución considerable en m<sup>2</sup> proyectados, debido a la escases de terrenos y el aumento de precios, en zonas normativas favorables para desarrollos habitacionales. Para determinar la tendencia del 2017, se requiere de datos semestrales, los cuales serán entregados en el estudio del próximo periodo (6 meses).

### DISTRIBUCIÓN DE OFERTA TOTAL POR SECTOR



### DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES DISPONIBLES SEGÚN PROGRAMA



### 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](http://www.mq.cl)

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