



**MONTALVA
QUINDOS**

SERVICIOS INMOBILIARIOS
— DESDE 1926 —

MERCADO HABITACIONAL

SANTIAGO CENTRO
DICIEMBRE 2016

01 HISTÓRICO



Tras experimentar una baja en los periodos anteriores al 2015 en los principales indicadores, el mercado de departamentos en la comuna de Santiago exhibió una mejoría en dicho año, situación que se mantuvo estable durante 2016.

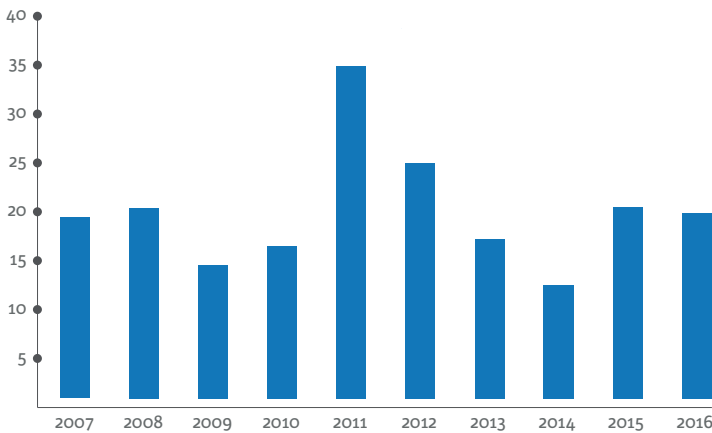
Debido al alto valor del suelo en algunos sectores, los desarrolladores inmobiliarios se vieron en la obligación de impulsar proyectos en nuevas zonas o áreas, potenciándolas y trasladando la oferta a sectores que anteriormente fueron de bajo interés.

Al comparar 2014 y 2015 se observa un alza de un 57% en los proyectos vendidos, mientras que en 2016 este indicador se mantuvo estable, al disminuir sólo en 2 el número de proyectos vendidos con respecto al periodo anterior.

El stock total disminuyó en un 0,6%, mientras que el stock disponible bajó en un 20%. La velocidad de venta aumentó en un 5,9% para este periodo, acortando de 11,9 a 8,6 los meses para agotar el stock disponible.

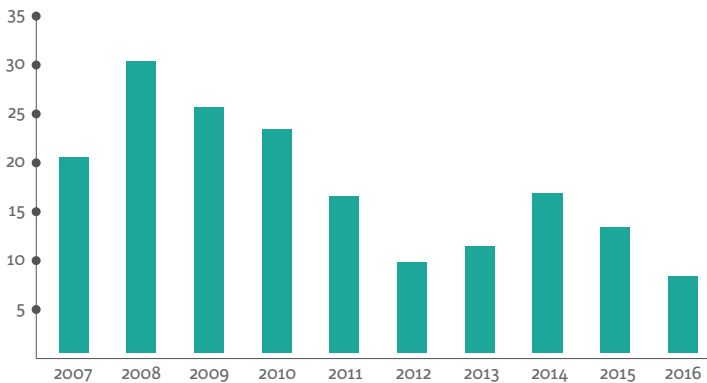
En cuanto a los precios, expresados en UF/m², en 2016 éstos se incrementaron en un 9,8% respecto al periodo anterior. Hay que destacar que los valores se han mantenido al alza de manera constante en los últimos años, si se compara el valor de 2008 con 2016, se observa un incremento de 75%.

PROYECTOS VENDIDOS



PROYECTOS VENDIDOS

MESES PARA AGOTAR STOCK



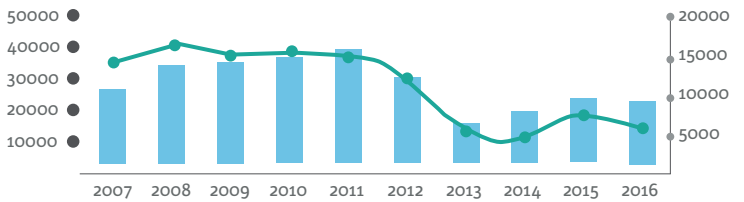
MESES PARA AGOTAR STOCK

SECTORES EN ESTUDIO



- 01 Av. Libertador Bernardo O'Higgins, Bellavista, Av. Vicuña Mackenna, San Antonio.
- 02 Costanera Norte, Av. Libertador Bernardo O'Higgins, San Antonio, Manuel Rodríguez
- 03 Av. Libertador Bernardo O'Higgins, Portugal, 10 de Julio, Manuel Rodríguez.
- 04 Av. Libertador Bernardo O'Higgins, Franklin, Vicuña Mackenna, Portugal.
- 05 Diez de Julio, Santa María, Portugal Santa Rosa.
- 06 Diez de Julio Huamachuco, Placer, Santa Rosa, Autopista Central
- 07 Av. Blanco Encalada, Isabel Riquelme / Ramón Subercaseaux, Autopista Central, Exposición / San Alfonso.
- 08 Av. Libertador Bernardo O'Higgins, Av. Blanco Encalada, Autopista Central, Exposición.
- 09 Av. Presidente Balmaceda, Av. Libertador Bernardo O'Higgins, Autopista Central, Autopista Central / Matucana.

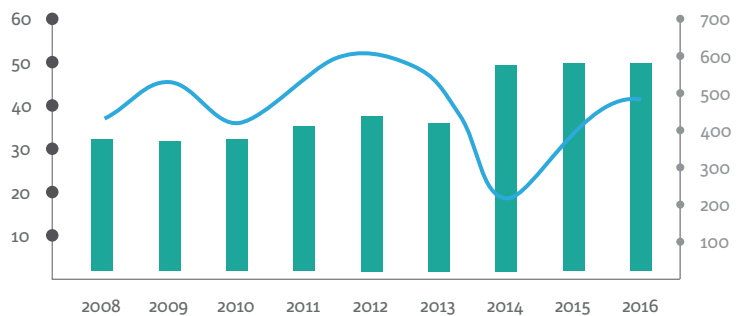
STOCK TOTAL V/S STOCK DISPONIBLE



STOCK TOTAL

STOCK DISPONIBLE

HISTÓRICO DE UF/M² V/S VELOCIDAD DE VENTA



UF/m² · CON DCTO

VEL. DE VENTA UNID. /MES

02 OFERTA

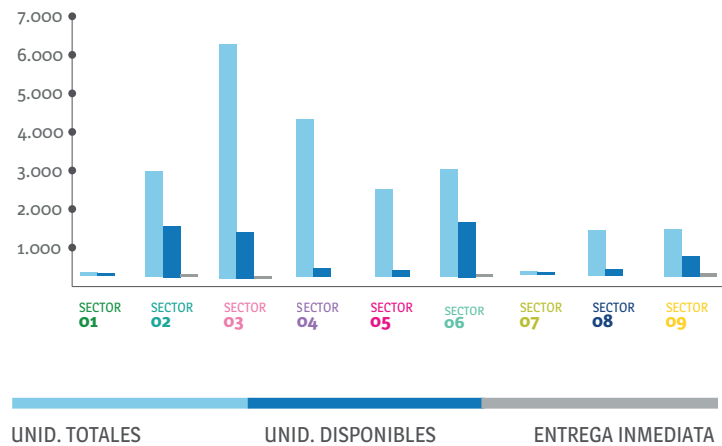


La oferta presente en la comuna de Santiago, se compone de unidades estudios hasta unidades de 3 dormitorios. Como históricamente se ha visto, son los de 1 y 2 dormitorios los que presentan la mayor participación en la oferta.

Las superficies oscilan entre los 18,9 m² a los 120,3 m². Alcanzando las 56,3 UF/m² promedio entre los 9 sectores de la comuna.

Si bien el Sector 3 sigue concentrando la mayor oferta, paulatinamente se han ido posicionando los sectores 2, 6 y 9, incrementando un 12%, 22% y 8%, respectivamente, su oferta respecto a 2015. Situación que se comenzó a registrar en el periodo anterior.

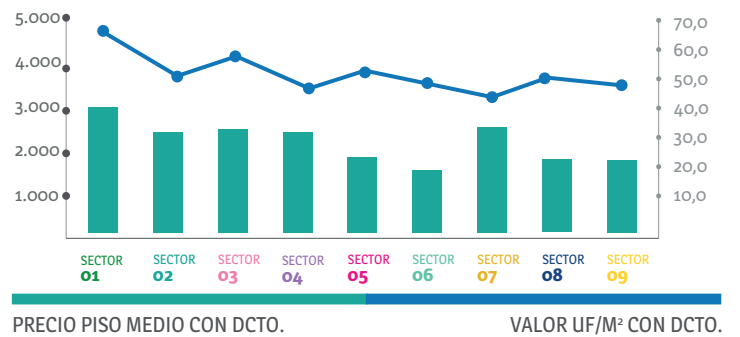
U. TOTALES / U. DISPONIBLES / U. ENTREGA INMEDIATA



RELACIÓN UNIDADES VENDIDAS V/S VELOCIDAD DE VENTA



RELACIÓN PRECIO V/S VALOR UF/M²



OFERTA



1. Edificio T Design 2. Edificio Ciudadino 3. Edificio Vive Argomedo
4. Edificio Neo Style 5. Edificio Matta Valdés 6. Edificio Santiago Vintage

03 PROYECCIÓN ESPERADA



Al analizar los anteproyectos y permisos de edificación, se corroboran las proyecciones del estudio anterior, donde se prevé un fuerte desarrollo de proyectos para los sectores 6 y 9, no obstante, el Sector 8 sigue mostrando un importante incremento que refleja el interés de potenciar esta zona por parte de los desarrolladores inmobiliarios.

En relación al periodo anterior, se observa una pequeña disminución en el número de permisos de edificación, sin embargo, los m² totales ingresados por los proyectos es un 130% mayor respecto a 2015. Lo que se ve reflejado en un aumento de 124% en unidades de vivienda, próximas a comercializar. Esto podría ser resultado de que existen sectores donde el valor del suelo es más bajo y, además, la normativa permite una mayor densidad, lo que sumado a las nuevas líneas 3 y 6 del Metro, lo hacen más atractivo para el comprador.

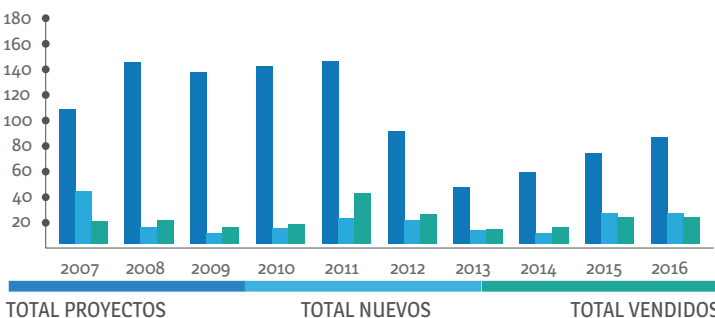
Con respecto a los anteproyectos vigentes, durante 2016 hubo una caída en los m², lo que equivale a una disminución del 52%. Esta baja se debe principalmente a que dichos certificados caducaron (en vigencia) o bien, pasaron a la siguiente etapa (permisos de edificación).

Respecto al valor, expresado en UF/ m², debiera mantenerse estable en el próximo periodo, si las condiciones económicas se mantienen y los sectores no presentan externalidades negativas que generen cambios en el precio.

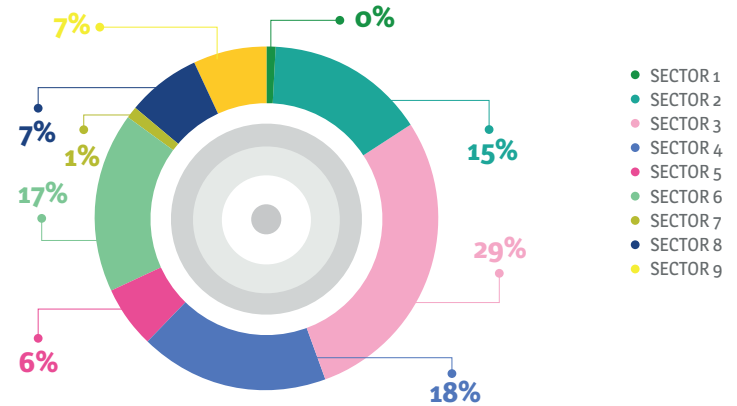
PROYECCIÓN ESPERADA



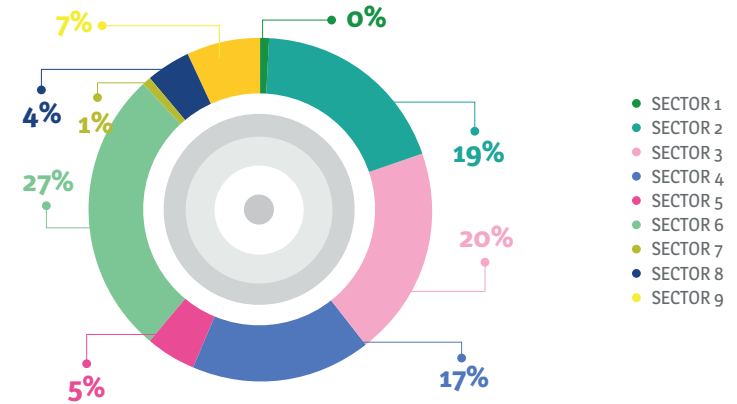
ANTEPROYECTOS (1) Bellavista - Plaza Italia - Alameda - San Antonio (2) Mapocho - San Antonio - Alameda Norte-Sur (3) Alameda - Fray Camilo Henríquez - 10 de Julio - Norte-Sur (4) Marcoleta - Vicuña Mackenna - Av. Matta - San Camilo (5) 10 de Julio - Huamachuco - Sta. María - Portugal - Sta Rosa (6) 10 de Julio - Huamachuco - Placer - Sta Rosa - Autopista Central (7) Alameda - Isabel Riquelme - Ramón Subercaseaux - Autopista Central - Exposición al Poniente (8) Presidente Balmaceda - Alameda - Ricardo Cumming - Matucana (9) Presidente Balmaceda - Alameda - Autopista Central - Ricardo Cumming



DISTRIBUCIÓN DE OFERTA TOTAL SEGÚN PROGRAMA 2º Semestre



DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES DISPONIBLES SEGÚN PROGRAMA 2º Semestre



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

Tel: (56-2) 345 41 38
Fax: (56-2) 345 41 21
www.mq.cl

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