



LÍNEA 7 DEL METRO: EL IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO

AGOSTO 2017

01

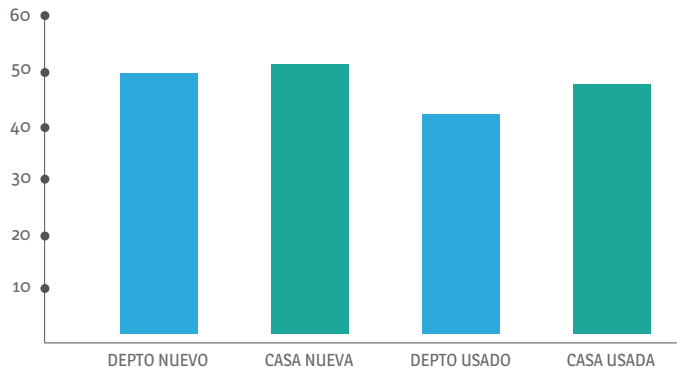
PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El crecimiento de Santiago al transcurso de los años, se ha desarrollado en expansión debido principalmente a la preferencia de la demanda, llegando a comunas como Til-til, Buin y Melipilla, consolidándose gracias a las autopistas urbanas y el considerable aumento del parque automotriz.

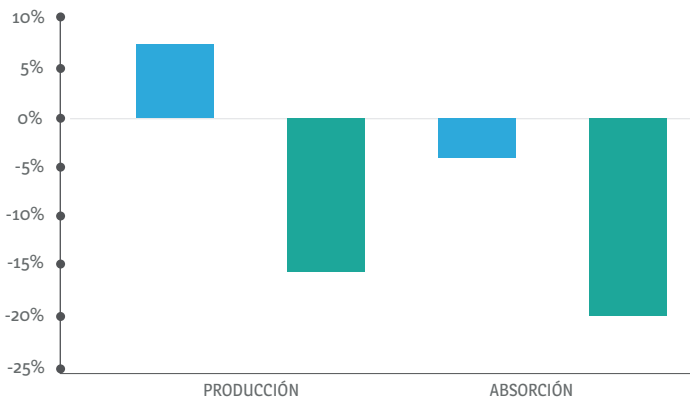
Hoy en día, si bien la ciudad sigue expandiéndose, el crecimiento está orientado a la densificación. En el periodo 2016 – 2017, analizando el primer semestre en ambos casos, en términos de demanda de casas, las ventas disminuyeron un 20% y en departamentos un 4%, esto se debe principalmente a la situación económica actual y a las restricciones de la banca. Por otro lado, en el mismo periodo, la producción de vivienda unifamiliar bajó un 16% y la de departamentos aumentó un 8%.

Existe una diferencia del 7% en los valores por m² de casas por sobre los departamentos considerando el promedio entre nuevos y usados. Al segundo trimestre de este año, los departamentos nuevos en Santiago, promediaron 51 UF/m², mientras que las casas nuevas llegaron a las 53 UF/m². Para viviendas usadas, la venta de departamentos promedia 43UF/m² y casas 47 UF/m².

UF/M² PROMEDIO NUEVOS V/S USADOS



RELACIÓN ENTRE PRODUCCIÓN Y ABSORCIÓN - CASAS/DEPTOS



DEPARTAMENTOS

CASAS

REGIÓN METROPOLITANA Y SUS 6 PROVINCIAS



GRAN SANTIAGO COMPUESTO POR SUS 37 COMUNAS



GRAN SANTIAGO COMPUESTO POR SUS 34 COMUNAS MÁS REPRESENTATIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO



02

LÍNEA 7 - POTENCIAL INMOBILIARIO Y PLUSVALÍA

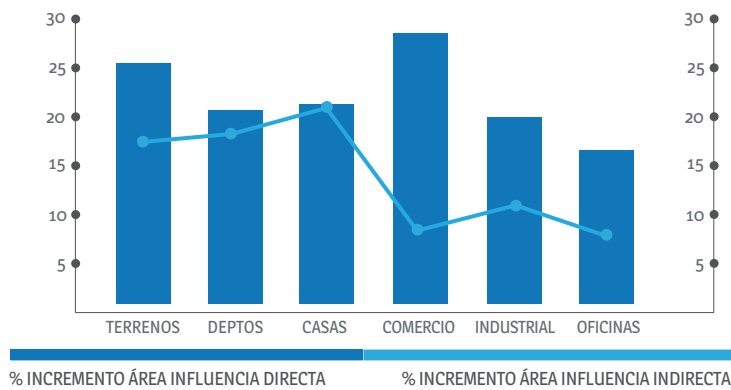
El 1° de Junio pasado, la presidenta anunció el trazado de la nueva línea 7 de Metro, la cual considera 21 estaciones con un costo aproximado de 2.500 millones de dólares.

Este trazado contempla territorio de 7 comunas de las cuales 3, Cerro Navia, Renca y Vitacura se incorporan por primera vez a la red subterránea, favoreciendo la integración de algunas zonas de Santiago en Oriente Poniente.



No sólo conectividad entregará la futura línea 7, cada vez que se anuncia la ampliación de la red subterránea, se genera una expectativa de plusvalía sobre el valor de los bienes raíces. Se estima un incremento de un 20% del valor de la propiedad, cuando está dentro del área de influencia directa a la estación de metro, y un 16% en el área de influencia indirecta.

VARIACIÓN POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ÁREA DE INFLUENCIA



PORCENTAJE PROMEDIO DE VARIACIÓN SEGÚN ÁREA DE INFLUENCIA



Actualmente existen 2 conceptos de instrumentos que determinaran la planificación urbana, el PRMS desarrollado por el MINVU que regula las 37 comunas desde 1994 y el PRC, ideado por cada comuna, que detallará condiciones específicas de los territorios comunales.

COMUNAS EN LAS QUE RIGE PRMS EN GRAN PARTE DE SU TERRITORIO



SITUACIÓN ACTUAL



- 6 COMUNAS CON ZONAS CONGELADAS
- 11 COMUNAS EN PLAN DE MODIFICAR SUS INSTRUMENTOS NORMATIVOS

03

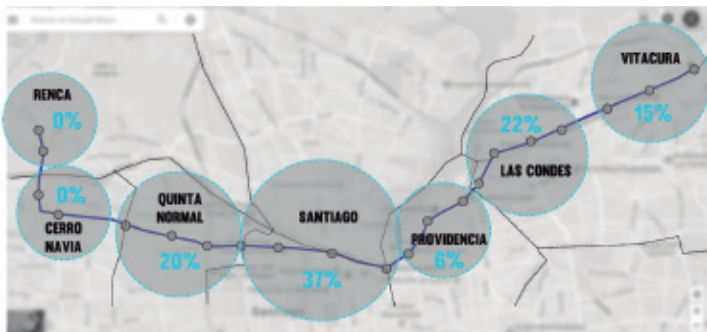
PROYECCIÓN ESPERADA

En base a los proyectos actualmente en construcción, a los anteproyectos y permisos de edificación vigentes en las áreas de influencia a las estaciones, se estima un crecimiento total de un 45% en relación al número de habitantes actuales en dichas zonas según INE.

Las tres comunas con mayor crecimiento proyectado serían: Santiago con un 37%, Las Condes con un 22% y Quinta Normal con un 20%. Mientras que para Renca y Cerro Navia aún no se ve reflejado un aumento de población considerable.

Al analizar la proyección específica de cada estación futura en relación a su población actual, los tres sectores en que se esperan mayor crecimiento son: Walker Martínez con un 210%, Cal y Canto con un 202% y Matucana con un 189%.

PROYECCIÓN ESTIMADA DE POBLACIÓN EN ÁREAS DE INFLUENCIA DIRECTA DE LAS 7 COMUNAS



PROYECCIÓN ESTIMADA DE POBLACIÓN EN ÁREAS DE INFLUENCIA DIRECTA POR ESTACIÓN



PROYECCIÓN

A modo de proyección, se espera que desde el anuncio de la nueva línea 7 a la materialización de esta, la demanda por vivienda crezca exponencialmente en las zonas de influencia, y con ello, los valores del mercado inmobiliario, producto de la fuerte especulación y el aumento de plusvalía por mejoras en infraestructura.



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