



MERCADO HABITACIONAL

COMUNA INDEPENDENCIA · DEPARTAMENTOS NUEVOS

01 HISTÓRICO



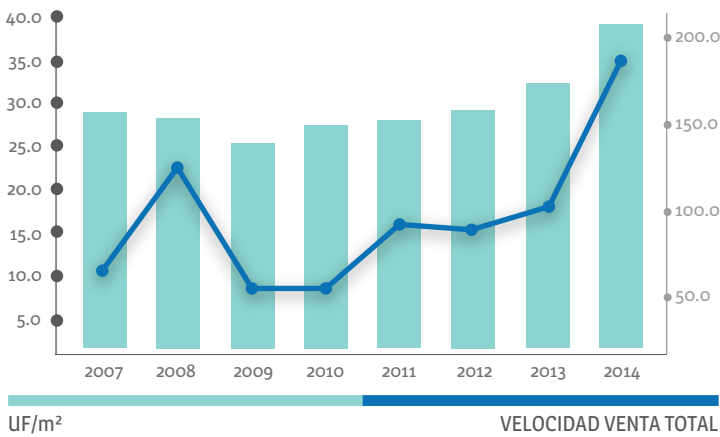
Aumento de proyectos inmobiliarios marcan tendencia

La comuna de Independencia, en el transcurso de los años, ha presentado un **aumento considerable en los índices de desarrollo habitacional**. Esto se explica porque en el año 2010 entró en vigencia la ley que sometió a estudios el Instrumento de planificación, motivo por el cual enfrentó problemas propios de un PRC (Plan Regulador Comunal) en curso. Ante la posibilidad de cambios en la normativa, el sector inmobiliario reaccionó **acelerando la presentación de anteproyectos** con el objeto de mantener sus condiciones de edificación.

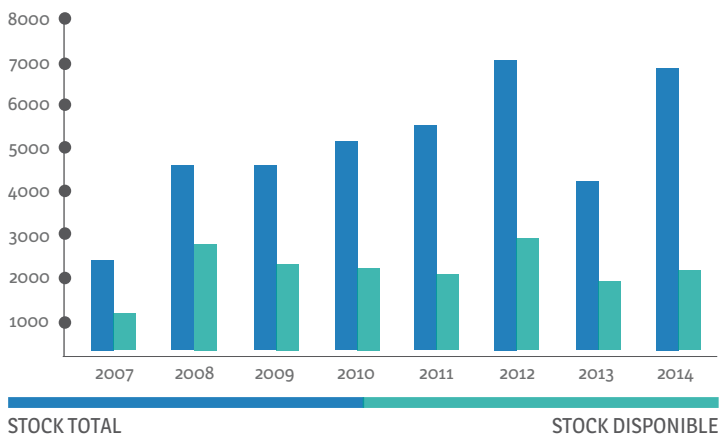
Por otra parte, el anuncio de la construcción de la **nueva Línea 3 del Metro de Santiago** (2011) impulsó la incorporación de proyectos nuevos en torno a los ejes importantes de la comuna y cercanos a los puntos estratégicos de las futuras estaciones, por lo que el 2014 se considera un año record en el inicio de ventas de proyectos inmobiliarios.

94% Incremento en la velocidad de venta con respecto al año 2013
18% Incremento en los precios con respecto al año 2013

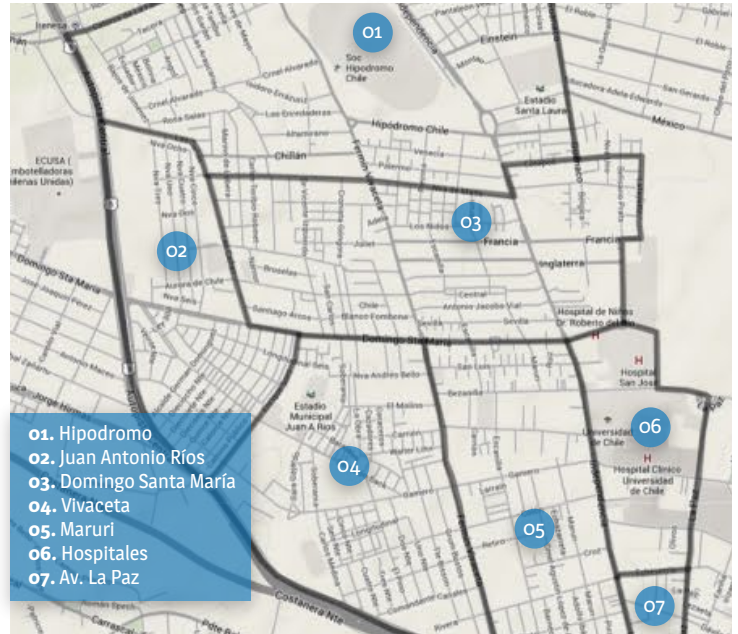
UF/m² versus VELOCIDAD DE VENTA



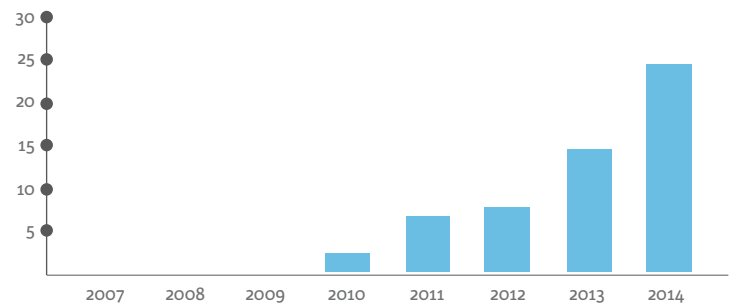
STOCK TOTAL versus STOCK DISPONIBLE



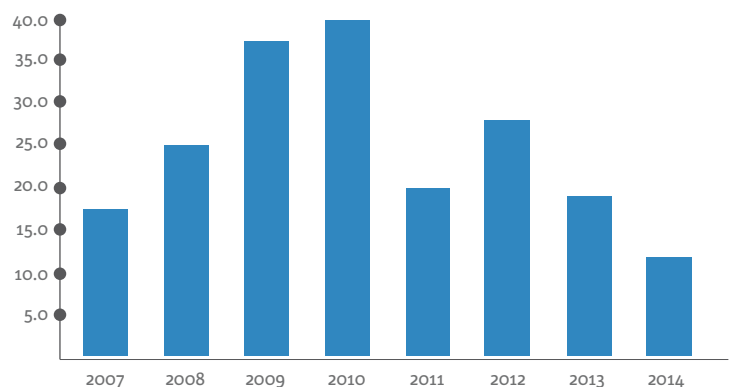
SECTORES INDEPENDENCIA



PROYECTOS VENDIDOS



MESES PARA AGOTAR STOCK



02 OFERTA



La **oferta de Independencia** contempla proyectos con programas de 1 a 3 dormitorios que oscilan entre los 26 m² y los 70 m². En cuanto a los precios, el promedio es de 38.9 UF/m².

En este periodo, además, se observa que la concentración de la oferta es más variada. El sector de Domingo Santa María pierde un poco de participación y otros, como el de Marurí, comienzan a ofrecer una mayor cantidad de unidades totales.

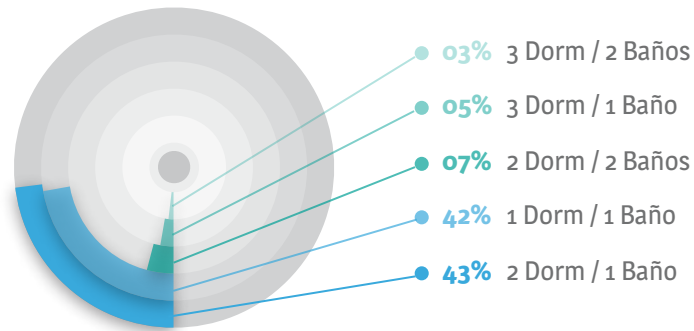
OFERTA TOTAL INDEPENDENCIA



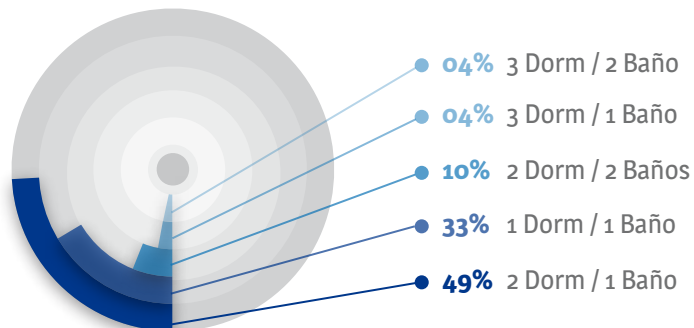
VIGENTES

VENDIDOS

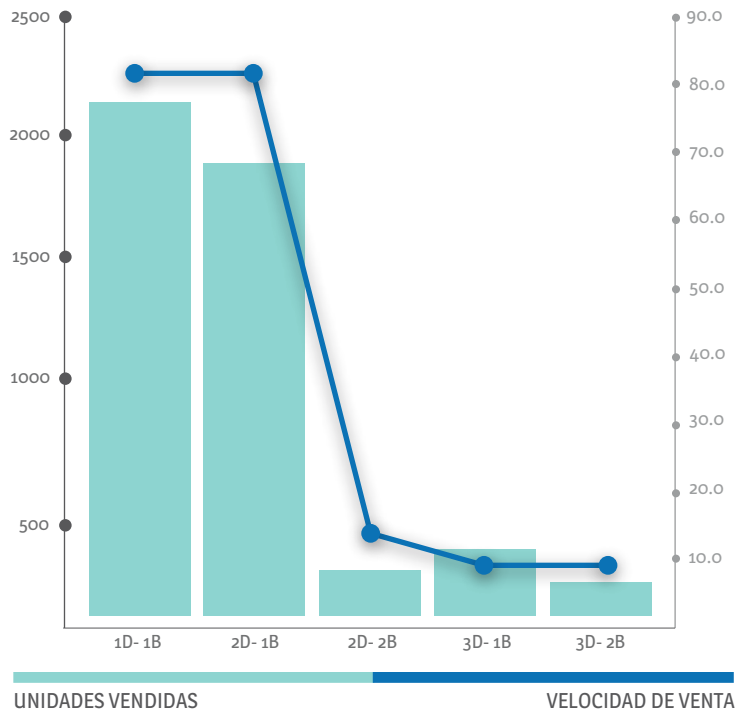
DISTRIBUCIÓN OFERTA TOTAL SEGÚN PROGRAMA



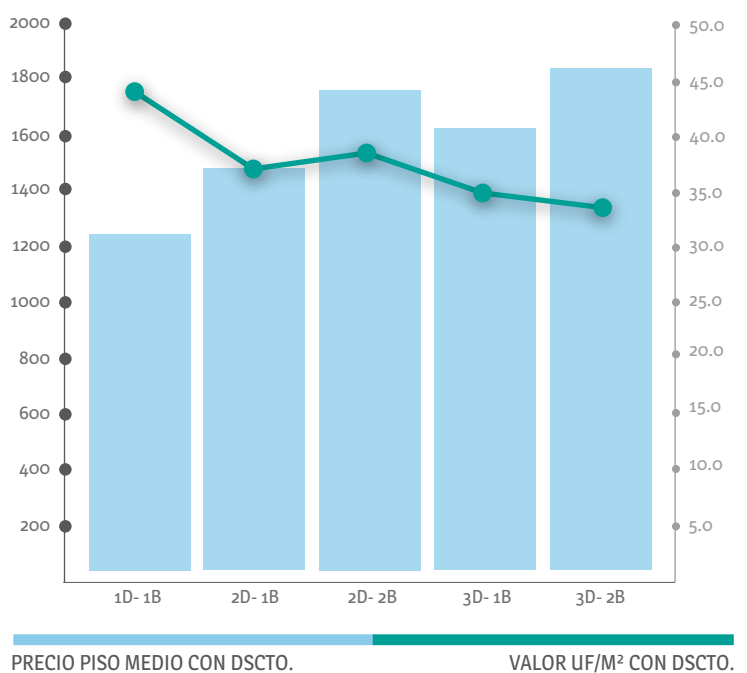
DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES DISPONIBLES SEGÚN PROGRAMA



UNIDADES VENDIDAS versus VELOCIDAD DE VENTA



PRECIO versus VALOR UF/M²



03

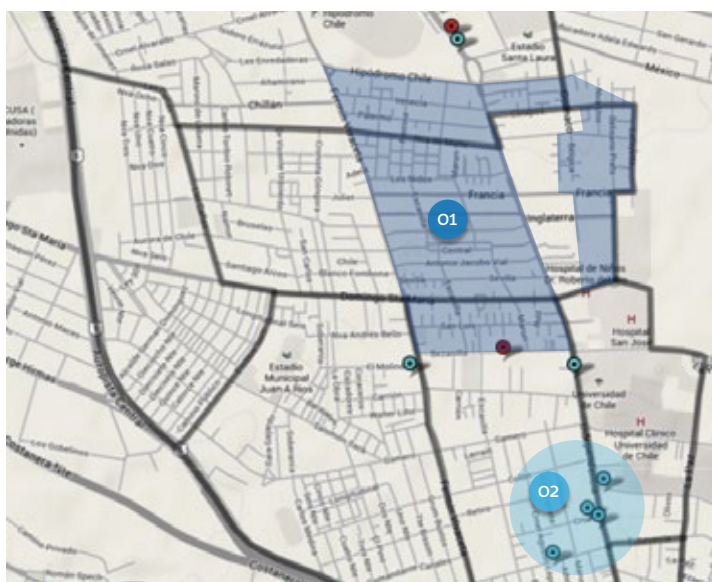
PROYECCIÓN ESPERADA



La **postergación de los permisos de edificación y las restricciones en altura** generaron un fenómeno de desplazamiento de la oferta. Debido a este nuevo escenario se ha podido observar que en las zonas donde se emplazaba la mayor cantidad de proyectos la oferta es casi nula.

En tanto, sobre la **base de los anteproyectos y permisos de edificación vigentes** a la fecha de análisis, es posible prever que la futura oferta para este sector será de solo un proyecto, considerando que en el resto de la comuna, en los sectores sin restricción, se proyecta una cantidad total de 3.452 unidades más. Cabe destacar que a la construcción de la nueva Línea 3 del Metro se ha sumado la de un mall en el casco histórico, entre las calles Echeverría y Sergio Livingstone, hecho que ha potenciado el interés por desarrollar proyectos en el sector de Maruri Sur.

PROYECCIÓN ESPERADA

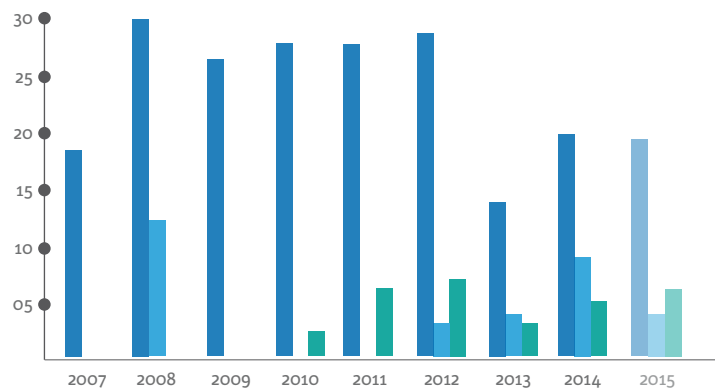


PERMISOS

ANTEPROYECTOS

- O1** Postergación selectiva de permisos de edificación en la zona barrio urbano, para construcciones de mas de 6 pisos y con tipologías pequeñas.
- O2** Concentración de anteproyectos en zona sin restricción.

PROYECTOS VENDIDOS



TOTAL PROYECTOS

NUEVOS

VENDIDOS

DISTRIBUCIONES MUNICIPALES



EDIFICIO TRIPLE CORONA - MQ



EDIFICIO INDEPENDENCIA PARK - RALEI

Para mayor INFORMACIÓN

Sobre el Informe, ventas y suscripciones, contactar a:



Carla Tapia
Jefa Área de Estudios

✉ ctapia@mq.cl

Leonardo Andrade
Analista Inmobiliario

✉ landrade@mq.cl

Francisco Monsalve
Analista Inmobiliario

✉ fmonsalve@mq.cl

ÁREA DE ESTUDIOS Y ASESORÍAS
MONTALVA QUINDOS

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