



**MONTALVA
QUINDOS**

SERVICIOS INMOBILIARIOS
— DESDE 1926 —

MERCADO HABITACIONAL

COMUNA DE SANTIAGO · DEPARTAMENTOS

01 HISTÓRICO



El mercado de departamentos en la **comuna de Santiago**, en los últimos periodos, ha experimentado una desaceleración, con respecto a la cantidad de proyectos en venta, que si bien no es de preocuparse ni tampoco habla de un mercado enfermo, si muestra un paulatino cambio.

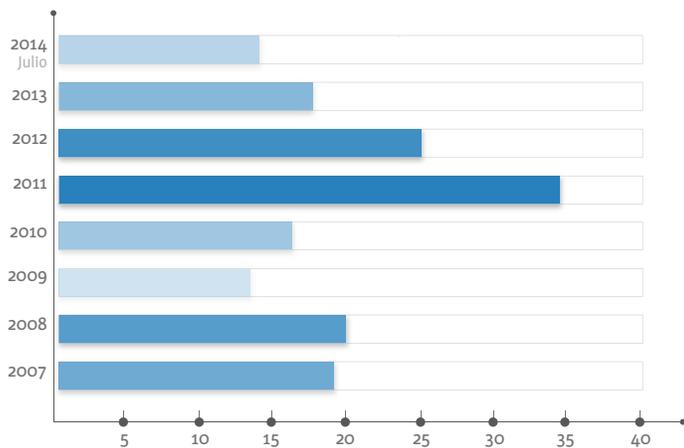
Los sectores de la comuna que han sido los de mayor desarrollo en los últimos años, han empezado a saturarse, generando interés por parte de los desarrolladores inmobiliarios en nuevos polos dentro de la comuna.

Respecto de la **cantidad de proyectos vendidos**, la explosión vivida el 2011 donde se terminaron de vender más de 30 proyectos, ha la baja, estabilizándose en torno a **15 proyectos terminados por año**.

28% Incremento en la velocidad de venta con respecto al período anterior

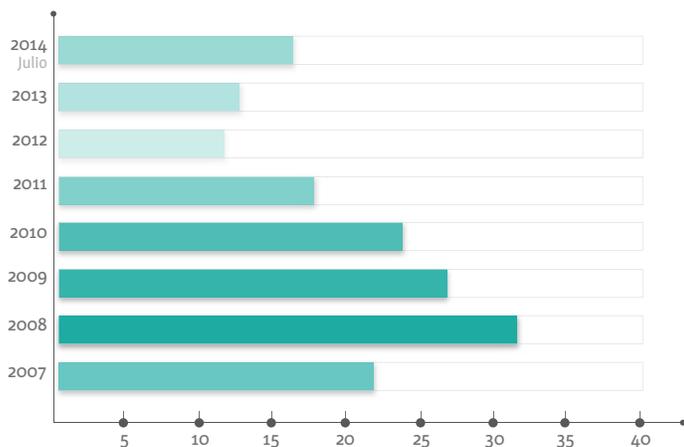
30% Incremento en los precios con respecto al período anterior

PROYECTOS VENDIDOS



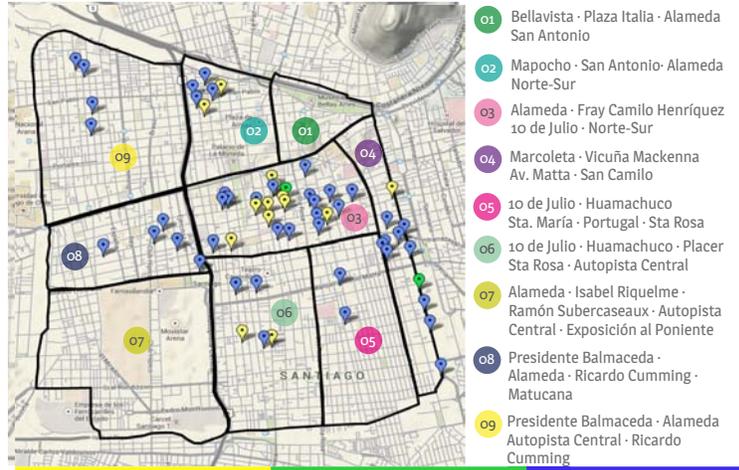
PROYECTOS VENDIDOS

MESES PARA AGOTAR STOCK



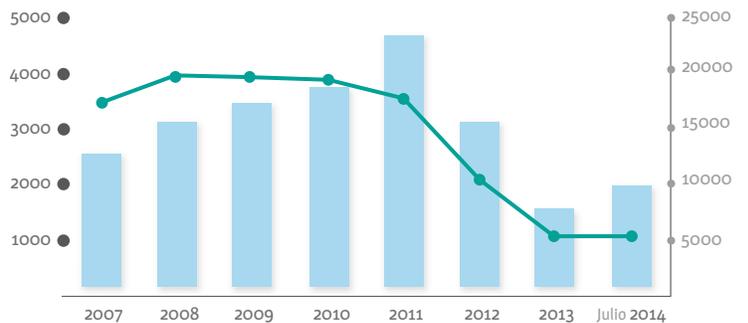
MESES PARA AGOTAR STOCK

SECTORES EN ESTUDIO



PROYECTOS VENDIDOS PROYECTOS FUTUROS OFERTA VIGENTES

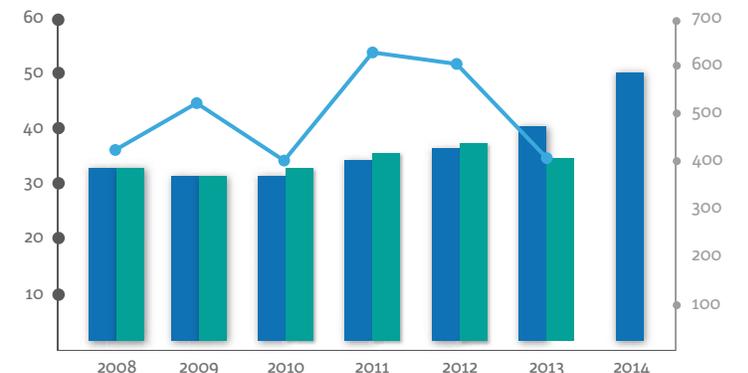
STOCK TOTAL versus STOCK DISPONIBLE



STOCK TOTAL

STOCK DISPONIBLE

HISTÓRICO de UF/M² versus VELOCIDAD DE VENTA



UF/M² · 1^{er} SEMESTRE

UF/M² · 2^{do} SEMESTRE

VEL. DE VENTA / UNID. X MES

02 OFERTA

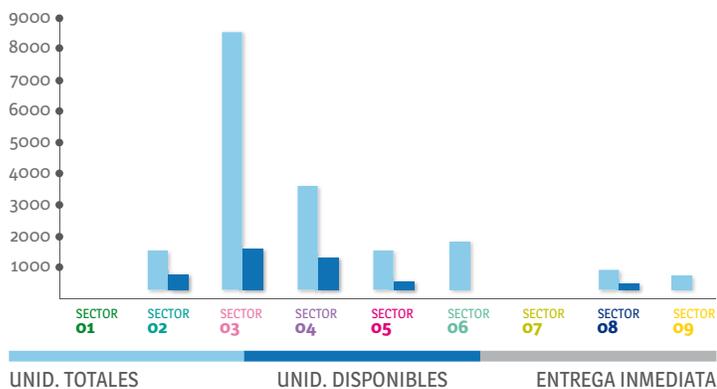


La oferta en la comuna de Santiago, se compone desde unidades estudio a 3 dormitorios, siendo los con **mayor participación** los depts de 1 y 2 dormitorios. Las **superficies** oscilan entre los 21.3m² a los 81.3m². Alcanzando las 49.6 UF/m² promedio.

En este periodo se ve como la oferta empieza a desplazarse a nuevos sectores de la comuna, principalmente al **sector 6** (Pdte. Balmaceda, Alameda, Ricardo Cumming y Matucana) y al **sector 9** (Pdte. Balmaceda, Alameda, Autopista Central y Ricardo Cumming)

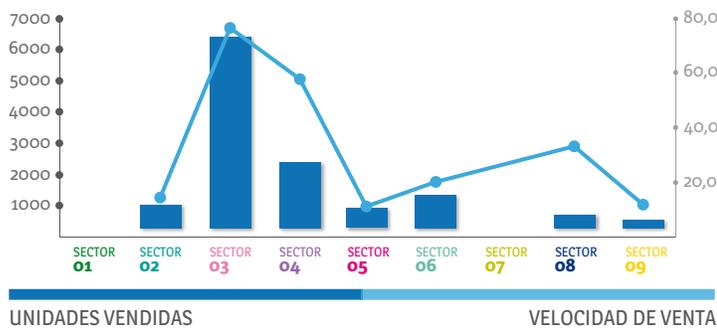
UNID. TOTALES / UNID. DISPONIBLES / UNID. ENTREGA INMEDIATA

Para referencia sobre sectores de la comuna, vea el Mapa de Santiago en la página anterior



RELACIÓN UNID. VENDIDAS versus VELOCIDAD DE VENTA

Para referencia sobre sectores de la comuna, vea el Mapa de Santiago en la página anterior



RELACIÓN PRECIO versus VALOR UF/M²

Para referencia sobre sectores de la comuna, vea el Mapa de Santiago en la página anterior



OFERTA



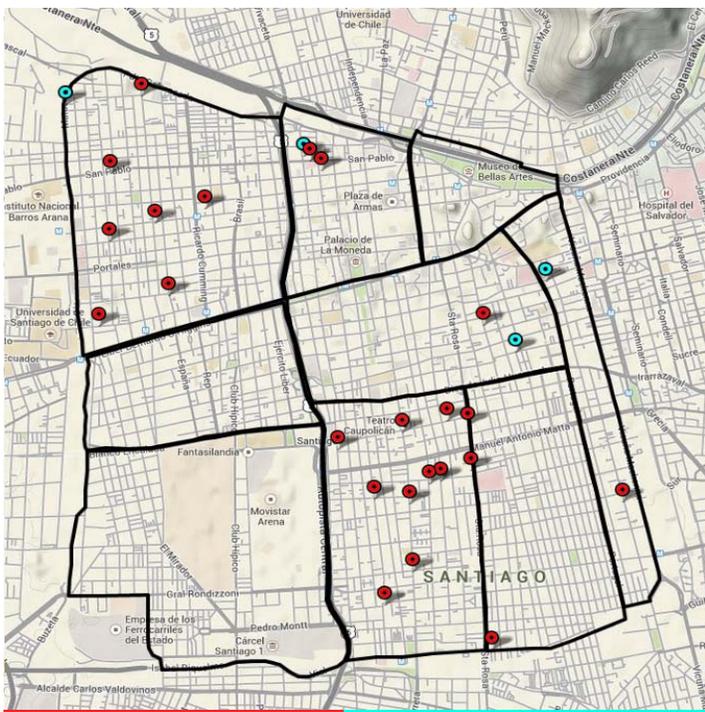
1. Edificio NUEVO PORVENIR - EURO 2. Edificio ILUSIÓN · PAZ
3. Edificio PLAZA CAUSIÑO · HABITE

03 PROYECCIÓN ESPERADA

Observando los permisos de edificación y anteproyectos vigentes, resulta evidente el **desplazamiento del desarrollo inmobiliario**, migrando del sector 3, que fue por varios periodos, el que contaba con mayor participación a sectores con nuevo potencial.

Esta migración se podría explicar, entre otros factores, por la saturación de los sectores en desarrollo actual, el precio del suelo en los nuevos sectores y el incentivo que generan externalidades positivas que otorgan proyectos como nuevas líneas de metro y mejora en la conectividad. Por lo tanto la oferta futura observada para la comuna de Santiago se proyecta para el **sector 6 y 9 estimándose 5.730 unidades nuevas**.

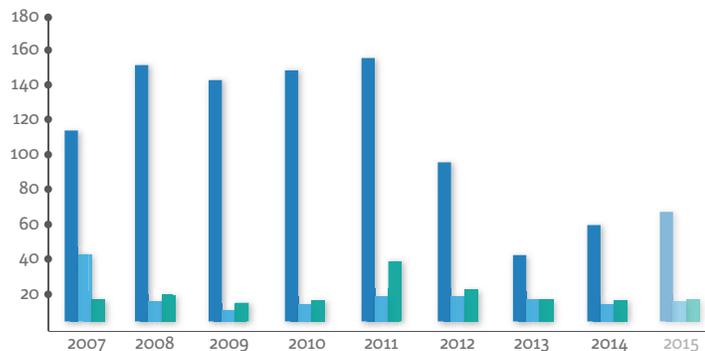
PROYECCIÓN ESPERADA



PERMISOS

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



TOTAL PROYECTOS

TOTAL NUEVOS

TOTAL VENDIDOS

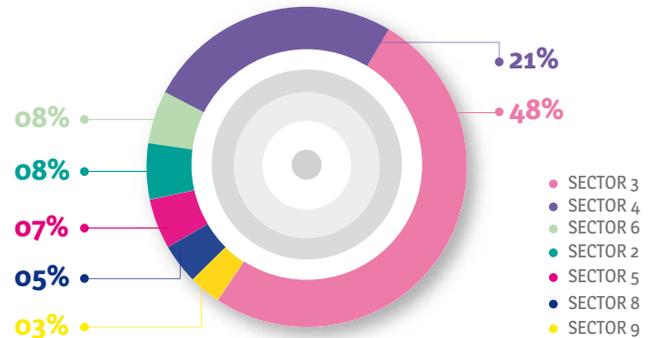


PROYECCIONES

Los anteproyectos y permisos, en los sectores estudiados, reflejan una disminución en los últimos periodos, debido al congelamiento que afecto a la zona Matta-Franklin, el que se levantó en enero de este año. Restringiendo la altura de esa zona entre otras cosas.

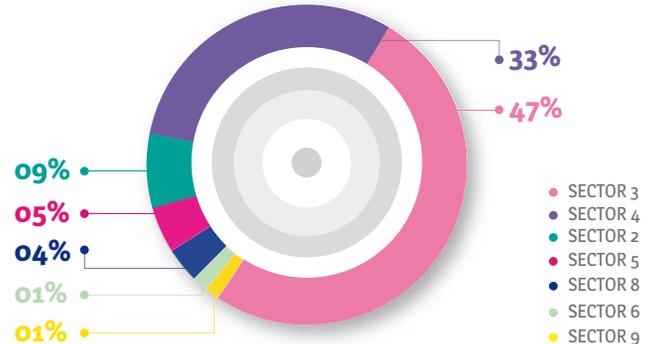
DISTRIBUCIÓN OFERTA TOTAL POR SECTOR

1er Semestre



DISTRIBUCIÓN UNID. DISPONIBLE POR SECTOR

1er Semestre



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
www.mq.cl

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