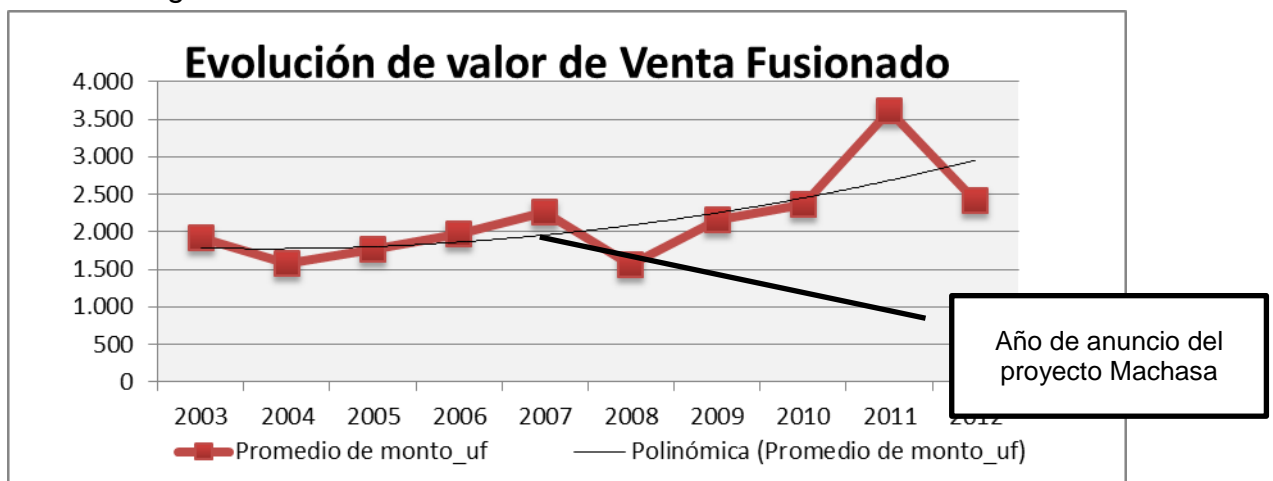


BARRIO MACHASA - PEDRO AGUIRRE CERDA

Analizando el impacto que ha tenido el proyecto en el entorno a la ex fábrica Machasa, considerando el anuncio de realización del proyecto propuesto por Chilevisión el año 2007, podemos ver que analizando un área de 2 kilómetros en torno a la planta, el total de transacciones relevantes podemos ver que el anuncio de la inversión no ha generado una variación en el tiempo si analizamos la variación de valores totales en 10 años el aumento es de sobre el 25% desde el 2003, pero desde el 2007 sólo ha aumentado en 6% según nos muestra el gráfico:

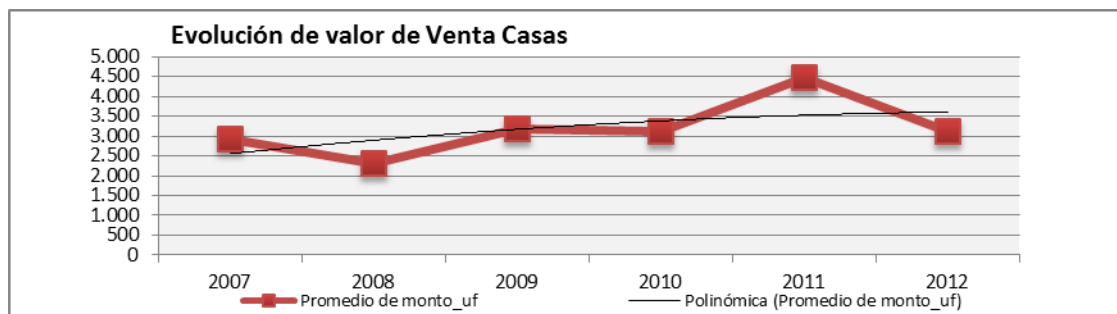


Variación 2003 - 2012 25,44%
 Variación 2007 - 2012 6,21%

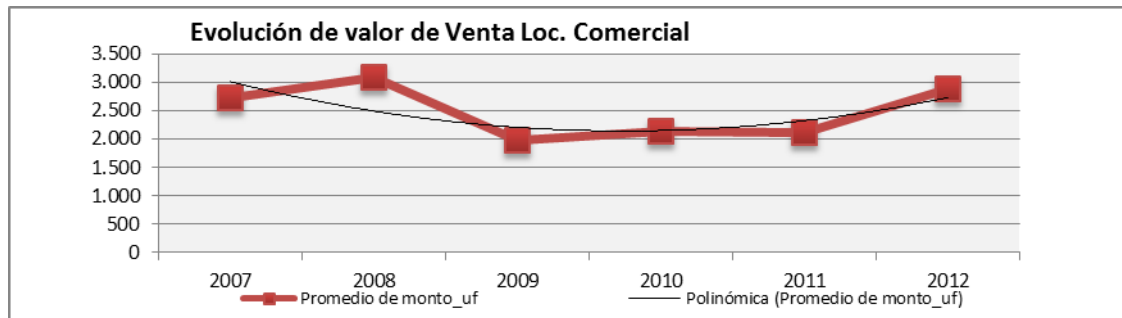
Nota: Transacciones levantados del CBR de Santiago 2003- 2013, por Arenas & Cayo S.A.

En realidad sólo en el último periodo se han experimentado aumento de valores en el último tiempo.

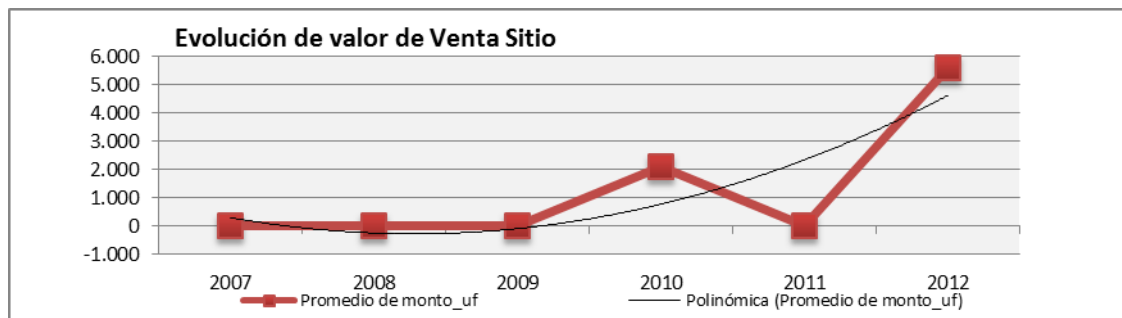
Analizando los desempeños ligados a potencial formación de paños nuevos tenemos los siguientes resultados:



Variación 2003 - 2013 24,66%
 Variación 2007 - 2013 5,79%



Variación 2003 - 2012 222,94%
Variación 2007 - 2012 6,00%

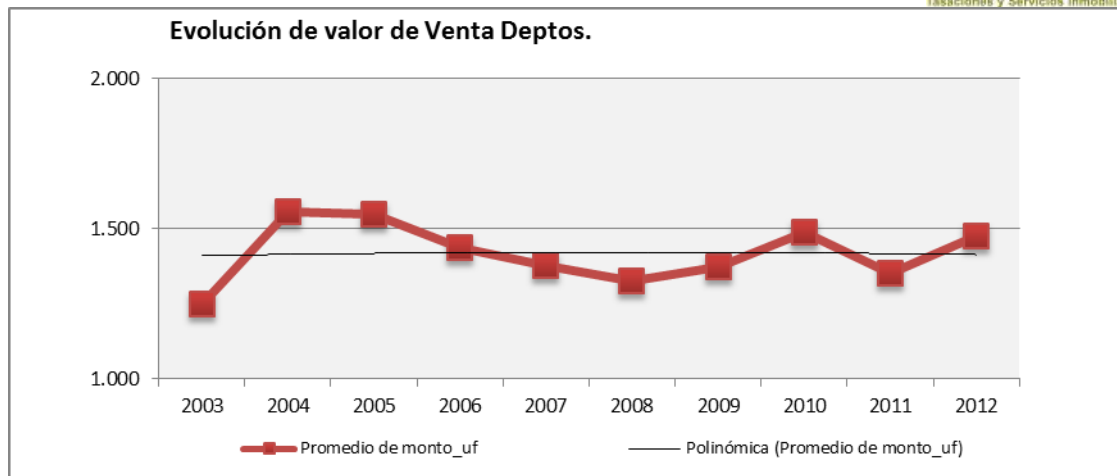


Variación 2003, 04 - 2012 377,33%
Variación 2007, 10 - 2012 169,32%

Nota: Transacciones levantados del CBR de Santiago 2003- 2013, por Arenas & Cayo S.A.

Como podemos ver más que un efecto por el anuncio del proyecto Machasa- Chilevisión, lo que ha ocurrido es una recuperación de la tendencia alcista que experimentó el sector en el periodo 2003 – 2006. El anuncio de la inversión coincidió con un ciclo declinante por sobre stock y a esto se sumó la crisis económica internacional.

El hecho de que el sector no fuera beneficiado en gran medida tiene que ver con una zona aun poco desarrollada con un mercado de departamentos poco dinámico como lo muestra el comportamiento de los últimos 10 años:



Variación 2003 - 2012 18,03%
 Variación 2007 - 2012 6,87%

Nota: Transacciones levantados del CBR de Santiago 2003- 2013, por Arenas & Cayo S.A.

Si analizamos el comportamiento de la comuna de Santiago como global en el ítem terreno los valores desde el 2000 tampoco muestran un gran auge:



Nota: Transacciones levantados del CBR de Santiago 2003- 2013, por Arenas & Cayo S.A.

Es factible que el proyecto de Chilevisión, genere sinergias pero estas “plusvalías” aún no son recogidas por el sector en que se emplaza.

Cristian Gutiérrez Gebauer
 Gerente de Estudios
 Arenas & Cayo S.A.