

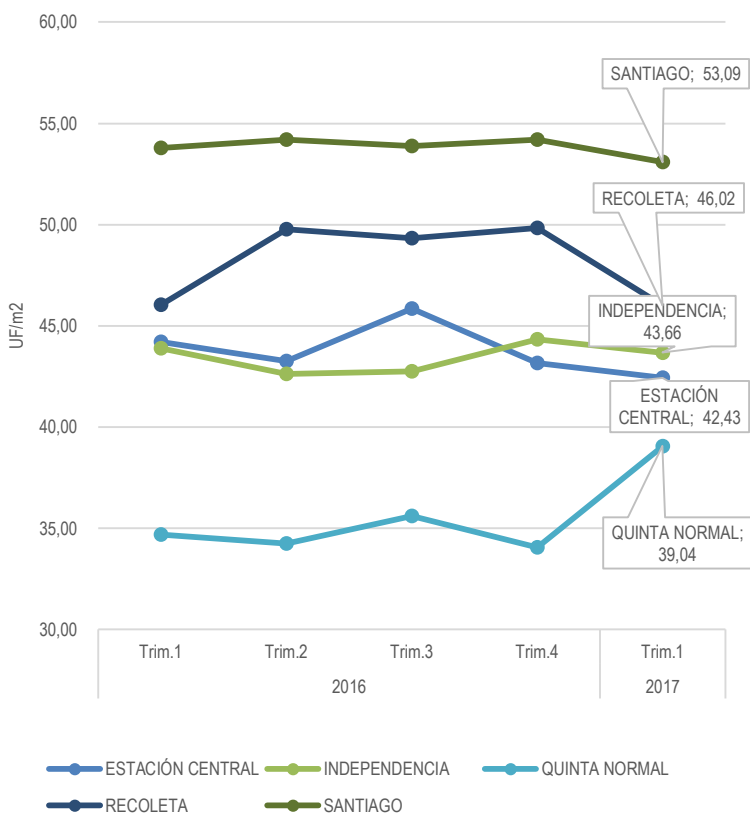
Green Figures

Confeccionado por Arenas & Cayo SA®

EVOLUCIÓN DE CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS APROBADOS PARA ESTACIÓN CENTRAL (SEGÚN P.E.):

17-ABRIL-2017, Santiago, Chile

Valores de oferta para departamentos en venta zona central de Región Metropolitana 206 –1T 2017

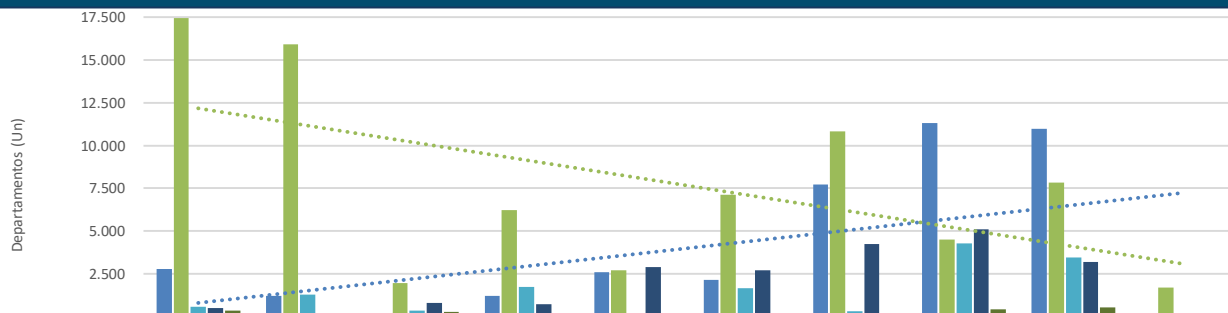


SNAP SHOT

En base a la creciente preocupación por el potencial desarrollo de "Guetos Verticales" en la comuna de Estación Central, es válido analizar desde cuando se ha dado en la comuna y que proyecciones tiene en los próximos años. Es así que vemos una cantidad de departamentos aprobados por permisos de edificación inusualmente alta en el periodo 2014-2016, justo en este periodo la comuna de Santiago (comuna que tradicionalmente ostenta el mayor número de unidades de departamentos aprobadas según permisos de edificación) si bien Estación Central no reemplazaría como principal comuna productora de nuevas unidades, es decir, en los desde el 2008 al 2016 Estación Central pasó desde un 13% de la producción de comunas céntricas (E. Central, Q. Normal, Santiago, Independencia y Recoleta) a un 44% el 2016, en el mismo periodo Santiago pasó desde un 80% del total de nuevos departamentos el 2008 a un 17% de la nueva producción el 2016, dentro de un total en periodo de auge inmobiliario sobre las 20 mil nuevas unidades (2008, 2015 y 2016).

Como vemos en el grafica abajo Estación Central llena un vacío que está dejando la comuna de Santiago por su menor disponibilidad de suelo a precios compatibles con el formato de departamentos de 40 a 50 m² y se vislumbra un aumento en esta tendencia a no ser que las normativas bajen la permisividad en la constructividad permitida en Estación Central. Dado que el mercado de Estación Central muestra valores de venta entre 42- 47 UF/m², es un mercado muy competitivo dada su centralidad y valores de venta solo comparables a los exhibidos en la comuna adyacente de Quinta Normal.

Evolución de numero de departamentos aprobados por comuna en el centro de Santiago 2008- 1T 2017



| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|
| Suma de Estación Central (Un) | 2.780 | 1.213 | 192 | 1.223 | 2.592 | 2.157 | 7.710 | 11.308 | 10.972 | - |
| Suma de Santiago (Unidades deptos.) | 17.429 | 15.900 | 1.965 | 6.215 | 2.715 | 7.111 | 10.840 | 4.527 | 7.852 | 1.705 |
| Suma de Quinta Normal (Num. Deptos.) | 602 | 1.286 | 361 | 1.761 | 210 | 1.664 | 316 | 4.282 | 3.480 | - |
| Suma de Independencia (Num. Deptos.) | 530 | 20 | 808 | 722 | 2.901 | 2.722 | 4.252 | 5.110 | 3.210 | - |
| Suma de Recoleta (Num. Deptos.) | 348 | - | 277 | 146 | 163 | - | 230 | 458 | 552 | - |