

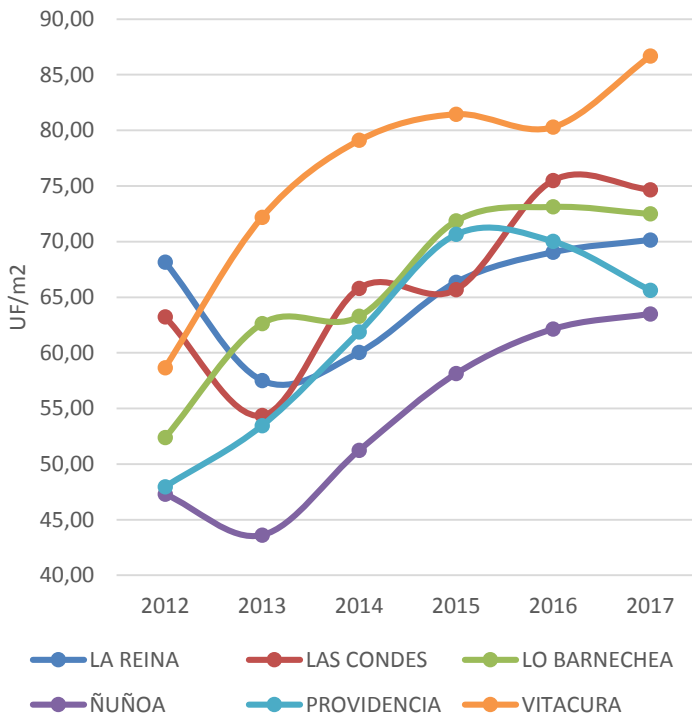
Impactos de criminalidad en el valor de la vivienda sector oriente

Confeccionado por Arenas & Cayo SA®

Estudio de diferencias de precios de la zona oriente v/s zonas de riesgo delictual

31-diciembre-2018, Santiago, Chile

Variación valor casco unitario UF/m²



Evolución de valores globales comunas sector oriente

Analizaremos valores de casas en venta en las comunas con mejores y peores índices dentro de la Región Metropolitana cruzándolo con el mapa de delincuencia realizado por Paz Ciudadana podemos estimar la diferencia de valor entre valores promedio comunales versus áreas identificadas como de alto valor de delincuencia según estudio, para determinar cuánto afecta en el valor oferta de la vivienda en zonas identificadas dentro de comunas del sector oriente:

- Las Condes
- Vitacura
- Providencia
- Lo Barnechea
- Ñuñoa
- La Reina

Existe una tendencia a la valorización de las casas en el sector oriente de Santiago gracias a la alta demanda de familias por vivir en esta zona de Santiago y por el interés de desarrolladores inmobiliarios de desarrollar vivienda en altura y equipamiento que permita multiplicar las posibilidades de oferta de nueva vivienda en el sector oriente, producto altamente demandado en el mercado inmobiliario Metropolitano.

Las comunas con sectores de delincuencia poseen áreas de menor atractivo inmobiliario que afecta el valor global de la comuna esto no pasa en la comuna de Providencia comuna con mayor variación positiva de valores, situación que también se da en Vitacura.

Existe una clara diferencia entre los valores de sectores relacionados con una mayor sensación de seguridad frente al resto de la comuna y solo mejorando el componente seguridad y conectividad se puede remediar esta situación, ejemplos:

- Los Dominicos (Las Condes)
- Villa El Dorado (Vitacura)

Estos barrios se encuentran plenamente incorporados al resto de las dinámicas inmobiliarias comunales gracias a su centralidad y crecimiento inmobiliario de su entorno.

En la medida en que se repliquen estos procesos en sectores identificados como inseguros, se revertirá el efecto de menor valor inmobiliario y para ello se requiere políticas asociadas a este objetivo.

Variación % de valor en el periodo 2012-2017:

