

Evolución de valores y rentabilidad en ejes relevantes de Santiago.

Confeccionado por Arenas & Cayo SA®

Evolución de valores de departamentos

26-enero-2018, Santiago, Chile

Rentabilidad Eje Pedro Aguirre Cerda

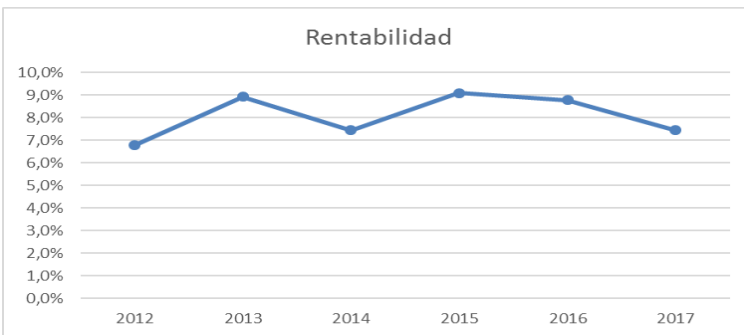


Tabla explicativa grafico con valores y variación de rentabilidad año a año en Eje Pedro Aguirre Cerda

Año	Arr UF/m2/mes	Vta. UF/m2	Rentabilidad
2012	0,13	22,58	6,8%
2013	0,16	21,32	8,9%
2014	0,14	22,79	7,4%
2015	0,22	28,51	9,1%
2016	0,21	29,22	8,8%
2017	0,20	31,57	7,4%

Análisis de ejes relevantes de Santiago

Se define como ejes relevantes donde pasa el metro o esta apunto de inaugurarse, este análisis se realizo entre el cuarto trimestre del 2012 y cuarto trimestre del 2017 en los ejes de Independencia, Av. Matta, Irarrázaval, Pedro Aguirre Cerda y Apoquindo.

En estos ejes se analizara la evolución de valores de departamentos tanto en venta como en arriendo para el periodo determinando se rentabilidad bruta (renta anualizada dividida por valor de venta)

De acuerdo a este análisis se estima que el mayor aumento para el año 2018 se de en el Eje Pedro Aguirre Cerda dado que se trata de un eje que solo recientemente se incorpora a la dinámica inmobiliaria de Santiago y por lo tanto las potenciales plusvalías aun no han sido internalizadas por el mercado

Análisis de los principales Ejes y su evolución desde 2012 a 2017

Eje	2012	2017	Perdidas de rentabilidad
Independencia	7,3%	6,4%	-12,3%
Av. Matta	7,9%	9,0%	13,9%
Irarrázaval	7,1%	5,4%	-23,9%
Pedro Aguirre Cerda	6,8%	7,4%	9,7%
Apoquindo	7,4%	5,2%	-29,2%

En base a este análisis podemos ver que las mayores variaciones de rentabilidad de dieron en los ejes Matta y Pedro Aguirre Cerda, esto es debido a que el resto de los ejes ya internalizaron las plusvalías generadas por el metro o son ejes consolidados, Av. Matta a pesar de estar en el centro de Santiago no posee buena accesibilidad dado que las líneas 2 y 5 se encuentra en los extremos de la avenida solo con la construcción de la línea 3 se subsana este problema.

En el caso de Irarrázaval las plusvalías se internalizaron para el periodo 2015- 2016, la baja en plusvalía de este eje así como el eje Apoquindo están inmersos en una baja de plusvalía en el sector oriente de Santiago y su nivel de consolidación no permite mayores plusvalías por la presencia del metro..

En el caso del eje Independencia, la situación es similar a los ejes Irarrázaval y Apoquindo.