

Efecto de inmigrantes en valores por comuna

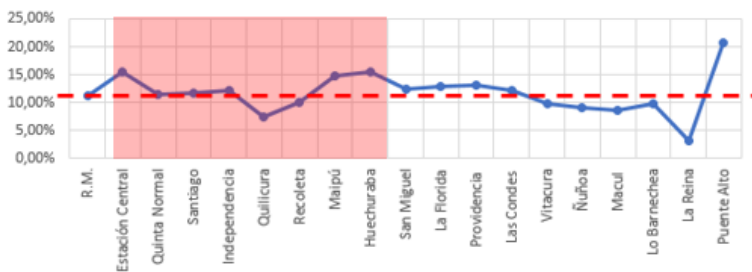
23-enero-2018, Santiago, Chile

Evolución de principales comunas para Locales comerciales y Departamentos

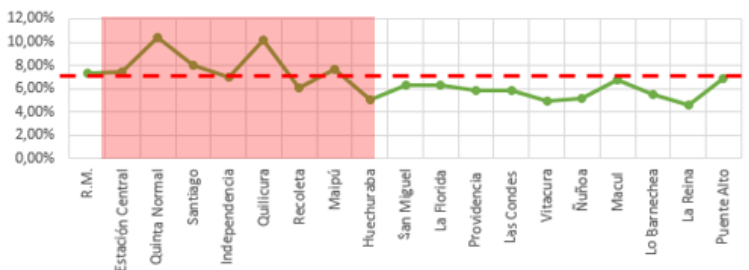
Zona / comuna	Rentabilidad de Locales	Rentabilidad de Departamentos	Sector Geográfico
R.M.	11,29%	7,36%	
Estación Central	15,57%	7,42%	Centro
Quinta Normal	11,43%	10,43%	Centro
Santiago	11,73%	8,06%	Centro
Independencia	12,26%	7,03%	Centro
Quilicura	7,53%	10,22%	Norte
Recoleta	9,93%	6,02%	Centro
Maipú	14,80%	7,70%	Poniente
Huechuraba	15,51%	5,08%	Norte
San Miguel	12,51%	6,25%	Sur
La Florida	12,99%	6,25%	Sur
Providencia	13,11%	5,86%	Oriente
Las Condes	12,20%	5,79%	Oriente
Vitacura	9,89%	4,98%	Oriente
Ñuñoa	9,09%	5,12%	Oriente
Macul	8,60%	6,77%	Oriente
Lo Barnechea	9,74%	5,46%	Oriente
La Reina	3,11%	4,57%	Oriente
Puente Alto	20,75%	6,88%	Sur

Comunas analizadas

Rentabilidad Locales



Rentabilidad Departamentos



Comentario

Santiago dentro de sus dinámicas ha visto un potencialamiento de las comunas en que ha recibido a inmigrantes, analizaremos comunas altamente relacionadas con inmigrantes:

- Estación Central
- Quinta Normal
- Santiago
- Quilicura
- Recoleta
- Maipú
- Huechuraba

Al analizar los efectos tanto en el mercado de departamentos y locales comerciales podemos ver si existe un efecto de dinamismo en las comunas al compararlas con la región metropolitana, dado que en las comunas centrales tienden a hacer negocios intra comunas o en comunas adyacentes, para lo cual se analizó la evolución de valores de arriendo anualizado v/s valores de venta donde podemos ver la relación entre valor promedio Santiago metropolitana y comunas relevantes con alto impacto de inmigrantes versus otras que no tienen ese sello.

Comunas donde hay un efecto grande con la llegada de inmigrantes:

- Santiago
 - Locales: rentabilidad 11,73%
 - Departamento: 8,06%
- Estación Central
 - Locales: rentabilidad 16,35%
 - Departamento: 7,11%
- Quinta Normal:
 - Locales: rentabilidad 11,43%
 - Departamento: 10,43%
- Recoleta
 - Locales: rentabilidad 9,07%
 - Departamentos: rentabilidad 7,11%
- Independencia
 - Locales: rentabilidad 12,26%
 - Departamentos: rentabilidad 7,03%
- Quilicura:
 - Locales: Rentabilidad 7,53%
 - Departamentos: Rentabilidad 10,22%
- Maipú
 - Locales: Rentabilidad 14,80%
 - Departamentos: Rentabilidad 7,70%
- Huechuraba
 - Locales: Rentabilidad 15,51%
 - Departamentos: Rentabilidad 5,08%