



**UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**

**INFLUENCIA DEL DESARROLLO URBANO EN EL  
MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO**

**MEMORIA PARA OPTAR AL TÍTULO DE INGENIERO COMERCIAL**

**MAURICIO ANDRÉS SALAZAR GUTIÉRREZ**  
**MIGUEL ÁNGEL DÍAZ HIGUERA**

**PROFESOR GUÍA:**  
**CLAUDIO QUINTANILLA HAUSDORF.**

**CHILLÁN-CHILE**  
**2014**



UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO  
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
ESCUELA INGENIERÍA COMERCIAL


Chillán, 25 de Julio de 2014.

### Informe: Memoria de Título

En relación a la evaluación de la Memoria para optar al Título de Ingeniero Comercial, denominada "INFLUENCIA DEL DESARROLLO URBANO EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO" de los alumnos Mauricio Andrés Salazar Gutiérrez y Miguel Ángel Díaz Higuera.

Teniendo en cuenta las exigencias de la Carrera de Ingeniería Comercial y en especial las referidas a la actividad de titulación, la comisión de examinación califica el presente informe con 6,4 puntos (escala de 1 a 7).

Atentamente,

  
**Claudio Quintanilla H.**  
Profesor Guía

  
**Froilán Quezada**  
Profesor Informante



- CC. - Director de Escuela Ingeniería Comercial
- Alumnos(as)
- Archivo

# Agradecimientos

---

## Mauricio Andrés Salazar Gutiérrez

En estos años de formación profesional han sido muchos los que han estado presentes en el desarrollo de mi experiencia como estudiante universitario, es por ello que quiero agradecer a todas aquellas personas que han manifestado su preocupación y apoyo a lo

largo de mi periodo en la universidad procurando entregar sentimientos positivos

Quisiera agradecer a mi familia por haberme brindado apoyo incondicional desde el primer minuto, a mi querida hermana, Viviana por haber depositado su confianza en mí y haberme incentivado a concretar lo que hasta ese minuto era un sueño para nuestra familia, entrar a la universidad, a mis hermanos que de una u otra forma estuvieron presentes en el desarrollo de mi carrera y de manera especial a mis padres que a pesar de las dificultades siempre estuvieron presentes.

De manera muy especial quisiera agradecer a Gabriela por haber estado siempre a mi lado y haberme dado fuerzas día a día para luchar por salir adelante junto a nuestros hijos Joaquín y Josefa, quienes con una sonrisa inocente entregan la fuerza necesaria para desear ser una mejor persona, una profesional que pueda entregarle no solo todo el amor que merecen, sino que también los medios para que la oportunidad que a mí se me dio se replique en nuestra familia en su debido momento.

## Miguel Ángel Díaz Higuera

La presente tesis es un esfuerzo en el cual, directa e indirectamente participaron varias personas, ya sea apoyándome, dándome ánimo cuando lo necesite, opinando, etc.

Quería agradecer a mis padres por todo, todo, todo, sin ellos esto no se podría haber hecho realidad y menos entrar a la universidad, por todo el esfuerzo que han puesto en mi educación y formarme como la persona que soy hoy en día, con grandes valores y principios. Por todo eso y mucho más les quería agradecer.

Quiero agradecer también a todos mis primos (a), tíos (as), abuelitas, hermanos, compañeros, amigos de la universidad y de toda la vida, por toda la preocupación que han puesto en mí, el apoyo incondicional, y todos los buenos y malos momentos que vivimos juntos como una gran familia.

También quiero agradecer a mi polola Daniela por estar siempre cuando la necesite, estar presente en cada momento y darle las gracias por la comprensión, dado que te deje mucho tiempo de lado para poder terminar mi tesis y toda la ayuda que recibí de tu parte en estos cuatro años, muchísimas gracias. Te amo.

Quiero agradecer al profesor Claudio Quintanilla H. primero por aceptarnos como grupo tesista, segundo por toda la comprensión y disposición que tuvo en todo momento, además de la ayuda en la elaboración de la tesis, por toda su buena onda y en todo momento con la alegría que lo caracteriza y siempre con una disposición ayudar, muchas gracias profesor.

Por último quiero agradecer a mi compañero Mauricio por estar siempre a disposición, por su buena onda y por todos los momentos de alegría que pasamos, gracias chupete.

# Dedicatoria

---

*No pude entender el esfuerzo y sacrificio que habían llevado a cabo por mis hermanos y por mí, hasta que la vida me regaló la posibilidad de comprenderlo a través de mis propios hijos, gracias por haber manifestado desde siempre la preocupación por brindarme las herramientas para lograr ser una mejor persona.*

*Con amor a mis padres María y José*

Mauricio Andrés Salazar Gutiérrez

*Esta memoria va con todo mi amor y cariño para las personas que hicieron todo en la vida para que yo pudiera lograr mis sueños, por motivarme, estar a mi lado y darme una mano en los momentos que más lo necesite, se los agradezco de todo corazón.*

*Los amo mucho Hugo y Lorena.*

Miguel Ángel Díaz Higuera

# Índice General

---



## Índice

Introducción.....	11
Capítulo I: Antecedentes Generales .....	13
1.1 Justificación del Tema.....	13
1.2 Objetivos.....	13
1.2.1 Objetivo General .....	13
1.2.2 Objetivos Específicos.....	13
1.3 Metodología .....	14
Capítulo 2: Marco Teórico .....	16
2.1 Mercado.....	16
2.2 Mercado Inmobiliario. ....	17
2.3 Comportamiento del consumidor. ....	18
2.4 Oferta y Demanda Vivienda. ....	19
Capítulo 3: Estructura Urbana .....	23
3.1 La Ciudad de Santiago.....	23
3.2 Distribución de la población y vivienda.....	25
3.2.1 Total de viviendas en Chile.....	27
3.2.2 Población total en Chile .....	27
3.2.3 Distribución Población y Vivienda por regiones .....	28
3.2.4 Variación inter censal 2002-2012 y distribución de viviendas nuevas en Chile .....	29
3.2.5 Comparación Población Vivienda .....	30
3.2.6 Población y Vivienda en la Ciudad de Santiago.....	32
3.2.7 Variación de la población en Santiago .....	36
3.3 Límites del Área de Estudio.....	38

Capítulo 4: Desarrollo Urbano .....	40
4.1 Crecimiento Urbano. ....	40
4.2 Crecimiento de Santiago .....	45
4.3 Población urbana .....	49
4.4 Migración Comunal .....	50
4.5 Factores influyentes en el Desarrollo Urbano. ....	53
Capítulo 5: Análisis del Mercado inmobiliario.....	58
5.1 Situación Actual del Mercado Inmobiliario. ....	59
5.2 Suelos más caros de País.....	62
5.2.1 Departamentos más caros de Santiago. ....	65
5.2.2 Terrenos más caros de Santiago. ....	67
5.3 Proyecciones del Mercado Inmobiliario. ....	69
5.4 Proyecciones para el Mercado Inmobiliario de Santiago.....	70
5.5 Oferta y Demanda de viviendas .....	74
5.5.1 Oferta de viviendas .....	77
5.5.2 Demanda de vivienda.....	79
5.6 Proyectos Inmobiliarios .....	81
Capítulo VI: Conclusiones .....	86
Bibliografía.....	88
Anexos .....	91

## Introducción

Hoy en día podemos ver como las ciudades crecen a pasos agigantados, la velocidad a la que se construye en muchos casos supera a la que presentan las autoridades para resguardar la calidad de vida de la ciudadanía y ofrecer las condiciones adecuadas de bienestar, la falta de control ha llevado a que la mayor parte los terrenos urbanos supere en muchos casos un valor considerado razonable, hecho que no solo se presenta en los sectores céntricos sino que también en aquellos considerados o más bien llamados ciudades satélites, las cuales son nuevos polos de edificación de viviendas, que en muchos casos cuentan con servicios propios, y que hoy por hoy determinan el parte de lo que acontece con el sector inmobiliario del país. El mercado inmobiliario ha experimentado durante los últimos años notorios cambios en su comportamiento prueba de ello son las considerables bajas presentadas durante el año 2013 en la totalidad de ventas de viviendas, lo que ha promovido expectativas de crecimiento negativo por parte de los empresarios del sector, se ha afirmado por parte de las autoridades competentes que durante el presente año la tendencia seguirá a la baja y que las expectativas de crecimiento también lo harán en consecuencia con el presente escenario macroeconómico, en donde la desaceleración de la economía presenta repercusiones casi inmediatas sobre el comportamiento de los consumidores, quienes ven como las repercusiones de este hecho los afectan de manera directa, a través de la disminución de la tasa de empleo, así como también en el aumento de las restricciones en el otorgamiento de crédito por parte de las entidades financieras, las cuales a pesar de mantener las tasas de interés de los créditos hipotecarios han revertido la situación respecto del año 2013. Con todo ello se presume que el crecimiento del sector en el Gran Santiago no superará el 2% y que en materia de ventas no se superaran las 40.000 unidades.

En esta investigación se hará un análisis de los aspectos que de modo general influyen en el desarrollo urbano, particularmente en la ciudad de Santiago y como se relaciona esta situación con el comportamiento de las personas en relación al mercado inmobiliario, determinando sus gustos y preferencias en cuanto a la adquisición de una nueva propiedad

# Capítulo I

## Antecedentes Generales

---

## **Capítulo I: Antecedentes Generales**

### **1.1 Justificación del Tema**

El crecimiento paulatino de la población en la Ciudad de Santiago es cada vez más evidente, los datos de los censos nacionales de población han venido demostrando el aumento de sus porcentajes.

La migración de extranjeros, el aumento de estudiantes universitarios, la independencia de los jóvenes, la compra de la segunda vivienda, la búsqueda de oportunidades laborales o de salud, entre otras ha estado incrementando la población a lo largo del tiempo.

Esta memoria tiene la particularidad de aportar datos nacionales y regionales que se combinan y relacionan con diversos indicadores que afectan directa o indirectamente la condición y creación de nuevas viviendas. Por otra parte la sólida economía que ha mantenido nuestro país durante los últimos años ha permitido que las personas se proyecten y tengan una mayor oportunidad para poder adquirir una nueva vivienda, ya sea con fines habitacionales o bien como medio de inversión para lograr elevar el nivel de ingreso familiar.

### **1.2 Objetivos**

#### **1.2.1 Objetivo General**

Analizar el crecimiento del Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Santiago a raíz de su crecimiento Urbano.

#### **1.2.2 Objetivos Específicos**

1. Identificar la relación que existe entre los indicadores macro-económicos y el Mercado Inmobiliario.
2. Establecer el impacto que ha tenido el crecimiento de Santiago en el Mercado Inmobiliario.

3. Conocer los aspectos por los cuales la población migra a Santiago.
4. Identificar los Proyectos Inmobiliarios del año 2014 y futuros para la Ciudad.
5. Analizar las características de localización por las cuales se establecen la plusvalía de las propiedades.
6. Identificar los factores por los cuales ha aumentado la población de Santiago.

### **1.3 Metodología**

La investigación, será principalmente de tipo cualitativo, por medio de recolección de información de diversas fuentes, que conlleven a un correcto estudio y posterior análisis objetivo del sector inmobiliario. El estudio cualitativo a desarrollar, permitirá establecer la relación existente aspectos referidos al macro entorno y sus efectos sobre el comportamiento de la industria inmobiliaria.

La información será obtenida de sitios web, libros, revistas, artículos memorias de título que tengan relación con el objeto de estudio, lo que permitirá tener una visión más amplia acerca del sector que se pretende estudiar y en la práctica desarrollar un mejor análisis del tema en cuestión. A la cual también se harán visitas directamente a la Cámara chilena de la Construcción (CChC) en Santiago<sup>1</sup>, con el fin de obtener la información de los encargados de realizar los informes.

---

<sup>1</sup> Comunidad Edificio Cámara chilena de la Construcción, Calle Marchant Pereira 10, P 4, Providencia Santiago, Región Metropolitana.

## Capítulo 2

### Marco Teórico

---

## Capítulo 2: Marco Teórico

### 2.1 Mercado

Para Bonta P., Farber M. el mercado es “donde confluyen la oferta y la demanda. En un sentido menos amplio, el mercado es el conjunto de todos los compradores reales y potenciales de un producto. Por ejemplo: El mercado de los autos está formado no solamente por aquellos que poseen un automóvil sino también por quienes estarían dispuestos a comprarlo y disponen de los medios para pagar su precio” (Patricio Bonta, 2002).

En opinión de Leroy Miller R. y E. Congote R., el mercado no es necesariamente un lugar, sino, por el contrario, una institución a través de la cual operan las fuerzas determinantes de los precios. En otras palabras, es dentro de los mercados donde operan la oferta y demanda (Roger Miller, 1994).

En otra opinión para Bell, existen varios tipos de mercado, siendo “el más importante, desde muchos puntos de vista, el mercado del consumidor, que “(...) compuesto por individuos y casa, puede analizarse de acuerdo a varias características, mismas que incluyen factores demográficos y económicos, consideraciones especiales y aspectos familiares. Es importante concientizarse acerca de cada una de las áreas, así como de los cambio que suceden en ellas, para entender el mercado del consumidor” (Bell, 1987).

En este punto, y tomando en consideración las definiciones anteriores, se plantea la siguiente definición de mercado, “El mercado es el conjunto de compradores potenciales y reales que tienen una determinada necesidad y/o deseo, voluntad para hacerlo y recursos para satisfacerlo, los cuales constituyen la demanda, en la otra vereda se encuentran los que ofrecen un determinado producto con sus respectivas características para satisfacer las necesidades y/o deseos de los demandantes, mediante procesos de intercambio, los cuales constituyen la oferta. En consecuencia la oferta y demanda son las principales fuerzas que mueven el mercado.



## 2.2 Mercado Inmobiliario.

Cuando se habla específicamente del Mercado Inmobiliario, no solo se refiere a todo el conjunto de inmobiliarias, constructoras, entidades o personal naturales que están directamente involucradas en la transacción de algún bien inmueble, sino que también se habla de todo un mundo de servicios, que están fuertemente relacionados con los mismo inmuebles. Por ejemplo tenemos las inmobiliarias, con ingenieros, arquitectos dentro de ella, también los servicios de gasfitería, servicios, jardinería, decoración, entre otros. Es muy común que antes de vender y/o arrendar un inmueble, se lleven a cabo alguno de ellos.

Para Obaid M. el Mercado Inmobiliario “Es aquel lugar en donde se desarrollan todas las transacciones económicas cuyo objetivo es la propiedad. Sus operaciones principales son el arriendo y la compraventa” (aunque no son las únicas). Estas se ven manejadas por la oferta y demanda de inmuebles, dentro de las cuales, principalmente, se encuentran los terrenos, los que son objeto del desarrollo de carácter inmobiliario, y cuyo precio determina en gran medida el valor de las construcciones (o nuevos inmuebles) sobre los mismo, tanto de tipo urbano como rural (Obaíd, 2003).

Los aumento de población, como también las inmigraciones, migraciones internas<sup>2</sup>, además de factores principalmente económicos, el cual produjo el crecimiento de las ciudades, la que gatillo en la creación de barrios, centro comerciales, sectores industriales, tipos de bienes raíces y que sumado a las políticas de viviendas, la necesidad de reemplazar los inmuebles obsoletos, los bancos que otorgan líneas de créditos o densificaciones vinieron a hacer mucho más compleja la actividad de las empresas que se dedican al servicios de ventas de bienes raíces.

Este mercado presenta algunas características que los diferencias de otros, una de ellas y es evidente es el caso de las transacciones, a diferencia de otros mercados las transacciones son mucho menores (comparándolas con las que se hacen en la bolsa de comercio), también los activos solo pueden valorarse por referencias (Obaíd, 2003).

---

<sup>2</sup> El desplazamiento de personas de un lugar a otro en el espacio interior (de región a región, del campo a la ciudad o hacia zonas del mismo país)

En algunos momentos el mercado inmobiliario se caracteriza por una baja capacidad de generar liquidez a corto plazo, esto por ser activos fijos y su capacidad de realización es lenta y difícil. Lo cual se debe a dos factores:

1. Todo trámite legal que se debe seguir para las mismas.
2. Los elevados precios de las operaciones, incluso las más pequeñas, si se comparan con otros mercados.

### **2.3 Comportamiento del consumidor.**

El concepto de comportamiento del consumidor como disciplina existe desde los años 60, el cual es un estudio del comportamiento que los consumidores muestran al comprar, utilizar, comprar, desechar los productos y servicios que satisfagan sus necesidades. El comportamiento se enfoca en la forma que los individuos toman decisiones para gastar sus recursos disponibles. (Schiffman, 2010)

El comportamiento del consumidor puede ser clasificado en al menos tres características globales (Carretero, El comportamiento del consumidor, 2004)

1. Cambia con el ciclo de vida: “El ciclo de la vida de un producto constituye una sucesión de etapas por las que pasa el producto desde su almacenamiento al mercado hasta su desaparición. A medida que el producto se consolida en el mercado, a lo largo de su ciclo de vida, y llega a la madurez, los consumidores llevan a cabo un proceso de aprendizaje y adquieren un mayor experiencia sobre las características y beneficios del producto”. (p. 4)
2. Complejo: “Hay muchas variables internas y externas que influyen en el comportamiento. Además, la respuesta del mercado a los estímulos tienden a ser claramente no lineal, a tener efectos diferidos y a disminuir con el tiempo, si no intervienen nuevos estímulos” (p. 4)
3. Varía según el tipo de producto: “No todos los productos tienen el mismo interés para el consumidor ni su compra presente en el mismo riesgo. Si la compra es importante para el consumidor (aunque el precio no sea elevado) o el riesgo asociado es alto, por las consecuencias de una compra equivocada, se trata de

una compra de alta implicación. En este caso, el proceso de decisión será largo y complejo, salvo que exista una lealtad a la marca. Si, por el contrario, el producto no es considerado importante por el consumidor o el riesgo asociado a su adquisición es reducido, el proceso de decisión será simple e, incluso, podrá actuarse por inercia. En este caso, se trata de una compra de baja implicación. La implicación es un estado de motivación o interés, creada o un producto o situación específica. Según el nivel de implicación varía la intensidad en la búsqueda de información, la evaluación alternativa y la toma de decisión de compra” (p. 4).

## 2.4 Oferta y Demanda Vivienda.

La oferta (término que deriva del latín offerre), está constituida por el conjunto de bienes y servicios que se ofrecen en el mercado en un momento determinado y con un precio. Se puede decir que la oferta es la cantidad de productos y servicios que se encuentran disponibles para ser consumidos. La denominada Ley de la Oferta señala que a mayor precio de un producto o servicio, mayor oferta<sup>3</sup>.

Para Fisher y Espejo, la oferta se refiere a “Las cantidades de un producto que los productores están dispuestos a producir a los posibles precios de mercado”. Complementando esta definición, ambos autores indican que la ley de la oferta “Son las cantidades de una mercancía que los productores están dispuestos a poner en el mercado, las cuales, tienen a variar en relación directa con el movimiento del precio aumenta. (Fischer Laura, 2003)

Para Andrade el cual define la oferta como “El conjunto de propuestas de precios que se hacen en el mercado para la venta de bienes o servicios”<sup>4</sup>.

En general la oferta de viviendas es la “Cantidad de inmuebles que los inmobiliarias, constructoras, etc. quieren y pueden vender en el mercado a un precio en un periodo de tiempo determinado para satisfacer necesidades y/o deseos”.

---

<sup>3</sup> Los productos tendrán un mayor incentivo para ofrecer sus bienes en el mercado

<sup>4</sup> Diccionario de Economía, Tercera Edición, de Andrade Simón, Editorial Andrade, Págs. 438.

Las familias disponen de recursos para satisfacer sus necesidades, a problemática está en determinar cuáles de las múltiples necesidades pueden ser satisfechas en el corto plazo y por defecto cuales no, así como también determinar si la capacidad de ahorro es suficiente para incrementar los ingresos de las familias sin tener que sacrificar la preferencia de consumo futuro. Para lograr la correcta determinación de la decisión que tomará, se debe tener en cuenta las estrategias que se utilizaran para llegar a establecer la cantidad y calidad de trabajo que se tendrá que realizar por parte de cada uno de los integrantes de la familia para concretar aquella satisfacción del deseo común. Con lo que además se determina que como tal puede denominarse como consumidor a aquellas familias que están dispuestas a hacer esfuerzos individuales para la adquisición de un bien común. “Entonces el ahorro el flujo que permite que las familias incrementen sus recursos”, (Massad, 1986) tomando en cuenta que la decisión entre consumo y ahorro determinará el futuro económico del grupo familiar. Situación que se condice con lo expuesto principalmente en los diccionarios relacionados a las temas económicos en donde se expone que el ahorro es aquella parte de la renta que reciben las economías domésticas (después de pagar impuestos) y que no dedican a bienes de consumo en el mismo periodo (Uxó, 2013) y que en general apuntan a referirse al ahorro como la diferencia de dinero con la cual cuenta una persona o una empresa y que está determinada por la remuneración económica que reciba. Por otro lado dentro de la disyuntiva de los consumidores se encuéntrala la preferencia por el consumo, que corresponde a la acción de dar un uso a un bien o un servicio que representa un provecho o una utilidad para un individuo (Definicion.de) que en términos simples y como definición generalmente aceptada corresponde a parte de la renta que se destina a la adquisición de bienes y servicios para la satisfacción de necesidades. (economia.48.com)

Ahora bien teniendo en consideración lo expuesto anteriormente se puede realizar una definición más afinada del concepto propiamente tal con el objeto de comprender los hechos que ocurren en el mercado y de cómo se afecta el comportamiento del consumidor ante fluctuaciones dentro del mismo, en términos muy simples la demanda es una de las dos fuerzas principales, junto a la oferta, que determinan no solo la existencia de comercio sino que también todas las fluctuaciones que en él se desarrollen. De acuerdo a ello y en términos más específicos se plantea según con una visión simple que la demanda se refiere a las cantidades de un producto que los consumidores están dispuestos a comprar a los posibles precios del mercado.

(Fischer Laura, 2003), definición que es relativamente cercana a la planteada por el diccionario de economía en el cual se plantea que la demanda es la cantidad de bienes o servicios que el comprador o consumidor está dispuesto a adquirir a un precio dado y en un lugar establecido, con cuyo uso pueda satisfacer parcial o totalmente sus necesidades particulares o pueda tener acceso a su utilidad intrínseca, (Andrade), considerando esta visión consensuada del término se puede añadir en este aspecto que las variaciones en mercado determinan su comportamiento, es decir para efectos del comportamiento de la demanda en términos generales está determinado por las variaciones de precios que éste presente suponiendo que al aumentar los precios de los productos la demanda por ese tipo de bienes disminuya, y ocurra lo contrario cuando los precios de los productos bajen la demanda por esos bienes aumenten. (Massad, 1986), hecho que concuerda con lo planteado en la Microeconomía aseverando que la ley de demanda en cualquier tipo de bien está inversamente relacionada con el precio del mismo, con todos los demás factores constantes a cualquier nivel de precios (Miller & Meiners, 1994)

## Capítulo 3

# Estructura Urbana

---

## Capítulo 3: Estructura Urbana

Es la relación urbanística (tanto del punto de vista económico y social) existente en el interior del espacio urbano entre las distintas partes que componen la ciudad, compuestas en el caso de ciudades antiguas de sucesivas zonas habitualmente agregadas concéntricamente a partir del emplazamiento del núcleo inicial donde se fundó la ciudad. La estructura presupone que la ciudad está regida por un orden determinado y ella constituye la organización esencial que lo rige (Munizaga Vigil, 2000)

Se puede decir que la estructura urbana esta principalmente constituida por una serie de elementos físicos destinados a la realización de actividades distintas. La distribución de estos elementos en el espacio determina la existencia de diferentes zonas en la ciudad, que corresponden a diversos usos del suelo.

### 3.1 La Ciudad de Santiago.

El espacio de la ciudad de Santiago, ha cambiado en forma significativa en las últimas décadas, siendo predominante en algunas comunas la edificación, tanto en altura como de viviendas unifamiliares. Estos cambios están asociados a nuevas modalidades de consumo del mercado inmobiliario, que tiene relación con los procesos económicos globales que ha vivido el país durante el último cuarto del siglo XX y principios del siglo XXI.

En Santiago, se ha experimentado durante las últimas décadas un sostenido incremento demográfico y una redistribución espacial de su población, lo que constituye una creciente sub urbanización y expansión de la ciudad hacia su periferia.

Con el inicio de la transición en 1990, la ciudad de Santiago ya sobrepasaba los cuatro millones de habitantes, los cuales habitaban preferentemente en la zona sur. La Florida es una de las comunas con mayor número de habitantes, seguida por Puente Alto y Maipú. El desarrollo inmobiliario en estas comunas y otras como Quilicura y Peñalolén se debió en gran medida a la construcción de conjuntos habitacionales para familias de clase media.

En tanto, las familias de altos ingresos avanzaron hacia la pre cordillera y el llamado Barrio Alto, aumentando la población de Las Condes y dando origen a nuevas comunas como Vitacura y Lo Barnechea. Por otro lado, si bien la pobreza comenzó a

bajar considerablemente, se mantuvo la fuerte dicotomía entre la pujante urbe globalizada y los barrios marginales dispersos a lo largo de la capital.

Es posible distinguir agrupaciones de viviendas de este tipo que se han construido en distintas localizaciones, tanto en las áreas consolidadas de la ciudad, como en los espacios de la periferia o borde urbano. Además, se han llevado a cabo proyectos inmobiliarios fuera de los límites de la ciudad, que han ocupado suelo rural en comunas ajenas a dicho perímetro. Cada una de estos emprendimientos, ha comenzado a modificar el paisaje de las ciudades y sus áreas circundantes, además de transformar espacios tradicionalmente públicos en superficies solo accesibles para quienes residen en ellos.

Entonces la sub urbanización generada en las últimas décadas, podría verse como una importación del modelo norteamericano el cual consistió en aumentar la oferta de vivienda y disminuir la segregación social y racial. Ello ya se ha reflejado en ciertas políticas de desarrollo urbano, que siguiendo el modelo de crecimiento del suburbio disperso norteamericano, introdujeron una mecánica de crecimiento en la Ciudad de Santiago que ha generado una serie de consecuencias de gran impacto en la movilidad urbana.

Surgió de esta manera una metrópolis fragmentada y segregada, en la cual aparecieron nuevos espacios y tipos de edificación, como los centros comerciales, shopping, centros de entretenimiento, malls, conjuntos residenciales, entre otros, los que comienzan a incidir fuertemente en la estructura de la ciudad y la movilidad de la Ciudad. Paralelamente se ha generado una creciente demanda por infraestructura, la cual años atrás era aún bastante precario en hoy en día ha ido fuertemente evolucionando.

El suburbio disperso como modelo típico norteamericano, ha sido introducido previamente en Chile en grandes proyectos inmobiliarios (segunda vivienda), en áreas contiguas a balnearios de la costa de la quinta región. También la estructura vial y predial de estos proyectos, se presentan muy cercana al modelo norteamericano.

Santiago ha comenzado a experimentar en la última década una modificación en su pauta tradicional de segregación residencial a gran escala, esta segregación urbana se debe a la acumulación de operaciones inmobiliarias que se encuentran desplegadas en zonas periféricas del casco urbanizado de la ciudad. Con respecto a las viviendas que se encuentran en las zonas alejadas de la ciudad, la liberación del suelo urbano en 1979 provocó una fuerte dinámica de acumulación y crecimiento de los agentes inmobiliarios,



que solo se vio detenido por la crisis económica de 1981 y 1983. A partir de 1984 y en especial desde 1988, el capital privado recupera su dinamismo y pone en marcha proyectos inmobiliarios de alta rentabilidad y de grandes tamaños en el tradicional barrio alto (comunas de Vitacura, Las Condes, Lo Barnechea, Providencia y Ñuñoa) y también de en comunas como Huechuraba, Peñalolén y La Florida, vinculados a grupos sociales de menores ingresos. El sector oriente de Santiago se encuentra las comunas de mayor nivel socioeconómico que alcanza aproximadamente el 70%, esto nos hace confirmar la acentuada concentración territorial que tienen los distintos grupos sociales, en ciertas áreas o sectores de la ciudad.

La zona de Avenida Providencia se consolidó como un importante eje comercial en el sector oriente y hacia los años 1990, este desarrollo se extendió al Barrio Alto que se convirtió en un atractivo polo para la construcción de edificios de gran altura. Las principales empresas y corporaciones financieras se establecieron en la zona, dando origen a un moderno y pujante centro empresarial conocido como Sanhattan. La partida de estas empresas al Barrio Alto y la construcción de centros comerciales alrededor de toda la ciudad, provocaron una crisis en el centro urbano, el cual debió reinventarse, sus principales calles comerciales se convirtieron en paseos peatonales, como el Paseo Ahumada, y se instituyeron beneficios tributarios para la construcción de edificios residenciales, atrayendo principalmente a adultos jóvenes.

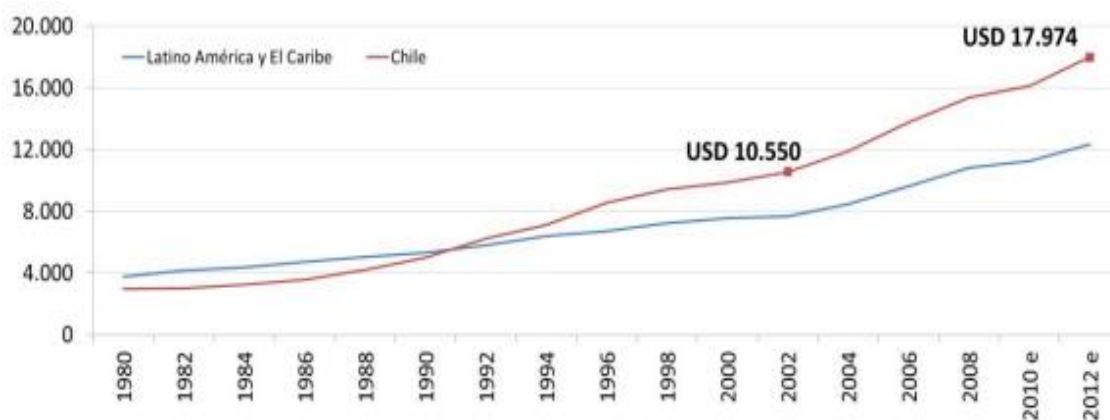
El 27 de febrero de 2010, un fuerte terremoto se sintió en la capital, provocando diversos daños en edificios antiguos, viviendas particulares, sin embargo algunos quedaron inhabitables, generando un amplio debate sobre la real aplicación de los estándares antisísmicos obligatorios en la arquitectura moderna de Santiago.

En los próximos años se espera el desarrollo de diversos nuevos proyectos en múltiples comunas de la Ciudad de Santiago.

### **3.2 Distribución de la población y vivienda.**

Los resultados del Censo del 2012, representan una significativa fuente de información para identificar patrones de desarrollo que han caracterizado el crecimiento urbano y localización tanto de la población y viviendas en las ciudades chilenas durante el periodo intercensal 2002-2012. Durante esta década, es evidente que nuestras urbes han experimentado importantes cambios los cuales podrían ser atribuidos en parte, al

significativo incremento del PIB nacional y al rápido desarrollo de actividades productivas específicas en algunas regiones de país.



Evolución PIB Per Cápita (PPP) 1980-2012 (U\$2009).  
Fuente IMF

Actualmente aproximadamente el 87% de la población chilena vive en ciudades y las problemáticas urbanas estas adquiriendo cada día una mayor notoriedad en el debate público, por ello, analizar los datos arrojados por el informe preliminar del Censo 2012 es de gran relevancia para entender procesos urbanos de densificación, concentración de la población en ciertas áreas y crecimiento significativos de algunas comunas.

Adicionalmente, con este análisis podemos vislumbrar tendencias de localización, pérdida de población en algunos sectores y distribución del stock de viviendas en aquellas ciudades conformadas por más de una comuna y por último, realizar comparaciones a nivel nacional entre ciudades y regiones.

A partir de la información revelada por el INE (2012), la presente minuta se focaliza en analizar y determinar aquellos cambios de los patrones de desarrollo urbano de las ciudades y comunas del país o la consolidación de algunos de estos.

### 3.2.1 Total de viviendas en Chile

De acuerdo a las cifras del Censo 2012, en Chile se contabilizaron un total de 5.729.977 unidades de viviendas, donde en comparación con el año 2002 hubo una variación porcentual inter censal de un 30,2%, lo que equivale a un incremento absoluto de 1.330.025 unidades. Esta variación porcentual es muy similar a la registrada en el periodo inmediatamente anterior 1992-2002 como se observa en la tabla. (Censo 2012 Resultados XVIII Censo de Población, 2012)

Total País	Censo 1982	Censo 1992	Censo 2002	Censo 2012	% Variación Inter censal 1982-1992	% Variación Inter censal 1992-2002	% Variación Inter censal 2002-2012
Viviendas	2.552.369	3.369.849	4.399.952	5.729.977	33,6%	30,6%	30,2%

Total viviendas a nivel nacional Censo 1982-1992-2002-2012. Fuente INE 2012

### 3.2.2 Población total en Chile

En términos de población, el Censo 2012 registro un total de 16.634.603 habitantes en el país, cifra que representa un incremento porcentual con respecto al registro del año 2002 de aproximadamente 10,1%, no obstante al comparar la tasa de crecimiento inter censal en relación al periodo inmediatamente anterior 1992-2002 se registra una disminución de casi 3,5 puntos porcentuales. En la siguiente tabla se observa la tendencia de disminución de la tasa porcentual de crecimiento de la población chilena en el transcurso de 4 periodos censales.

Total País	Censo 1982	Censo 1992	Censo 2002	Censo 2012	% Variación 1982-1992	% Variación 1992-2002	% Variación 2002-2012
Población	11.323.160	13.265.563	15.051.136	16.634.603	17,2%	13,5%	10,1%

Total población nacional Censo 1982-1992-2002-2012. Fuente INE 2012

### 3.2.3 Distribución Población y Vivienda por regiones

Al ver la siguiente tabla nos damos cuenta que los resultados del Censo de 2012 a nivel regional tanto para vivienda y población se mantiene fuertemente el dominio de la Región Metropolitana por sobre las otras regiones del país, concentrando casi un 36,6% de las viviendas y un 40,33% del total de la población, tendencia que ha sido relativamente constante en comparación con otros censos anteriores. Del mismo modo las regiones de Valparaíso y Biobío conservan su posición como las dos regiones después de la Metropolitana con mayor concentración de población y viviendas. En conjunto estas dos regiones reúnen aproximadamente el 24,3 de las viviendas totales y el 22,26% de la población nacional. Finalmente, en el resto de las otras regiones no presentan cambios significativos en cuanto a su participación porcentual sobre el total del país tanto para la población y unidades de viviendas.

REGIÓN	Viviendas según regiones							
	Censo 1982		Censo 1992		Censo 2002		Censo 2012	
	Nº Viv.	Dist. %	Nº Viv.	Dist. %	Nº Viv.	Dist. %	Nº Viv.	Dist. %
XV Arica y Parinacota	33.101	1,31%	42.623	1,26%	52.396	1,19%	66.761	1,17%
I de Tarapacá	29.530	1,17%	43.186	1,28%	71.326	1,62%	101.889	1,78%
II de Antofagasta	80.048	3,17%	101.474	3,01%	126.882	2,88%	159.173	2,78%
III de Atacama	47.198	1,87%	62.934	1,87%	79.012	1,80%	99.944	1,74%
IV de Coquimbo	95.239	3,78%	133.598	3,96%	192.587	4,38%	255.587	4,46%
V de Valparaíso	324.926	12,88%	409.026	12,14%	532.641	12,11%	709.142	12,38%
XIII Metropolitana	947.202	37,55%	1.286.486	38,18%	1.643.892	37,36%	2.096.962	36,60%
VI de O'Higgins	123.213	4,88%	174.149	5,17%	232.930	5,29%	312.014	5,45%
VII del Maule	149.667	5,93%	209.231	6,21%	278.192	6,32%	362.971	6,33%
VIII del Biobío	315.014	12,49%	415.193	12,32%	531.385	12,08%	683.184	11,92%
IX de La Araucanía	149.649	5,93%	193.697	5,75%	259.939	5,91%	342.554	5,98%
XIV de Los Ríos	64.728	2,57%	82.430	2,45%	107.873	2,45%	138.887	2,42%
X de Los Lagos	114.759	4,55%	152.527	4,53%	212.550	4,83%	300.396	5,24%
XI de Aysén	16.266	0,64%	21.779	0,65%	30.012	0,68%	41.164	0,72%
XII Mag. y La Antártica	31.829	1,26%	41.516	1,23%	48.335	1,10%	59.349	1,04%
<b>TOTAL PAÍS</b>	<b>2.522.369</b>	<b>100%</b>	<b>3.369.849</b>	<b>100%</b>	<b>4.399.952</b>	<b>100%</b>	<b>5.729.977</b>	<b>100%</b>

REGIÓN	Población según regiones							
	Censo 1982		Censo 1992		Censo 2002		Censo 2012	
	Población	Dist. %	Población	Dist. %	Población	Dist. %	Población	Dist. %
XV Arica y Parinacota	152.406	1,35%	172.669	1,30%	188.463	1,25%	213.595	1,29%
I de Tarapacá	122.729	1,08%	163.404	1,23%	236.021	1,57%	298.257	1,80%
II de Antofagasta	341.436	3,02%	408.874	3,08%	481.931	3,20%	542.504	3,27%
III de Atacama	184.129	1,63%	229.154	1,73%	253.205	1,68%	290.581	1,75%
IV de Coquimbo	420.113	3,71%	501.795	3,78%	603.133	4,01%	704.908	4,25%
V de Valparaíso	1.209.929	10,69%	1.373.095	10,35%	1.530.841	10,17%	1.723.547	10,40%
XIII Metropolitana	4.316.113	38,12%	5.220.732	39,36%	6.045.532	40,17%	6.683.852	40,33%
VI de O'Higgins	585.208	5,17%	690.751	5,21%	775.883	5,15%	872.510	5,26%
VII del Maule	728.942	6,44%	832.447	6,28%	905.401	6,02%	963.618	5,81%
VIII del Biobío	1.517.226	13,40%	1.729.209	13,04%	1.859.546	12,35%	1.965.199	11,86%
IX de La Araucanía	698.706	6,17%	777.788	5,86%	867.351	5,76%	907.333	5,47%
XIV de Los Ríos	307.052	2,71%	328.479	2,48%	354.271	2,35%	363.887	2,20%
X de Los Lagos	541.980	4,79%	616.682	4,65%	712.039	4,73%	785.169	4,74%
XI de Aysén	66.292	0,59%	78.666	0,59%	89.986	0,60%	98.413	0,59%
XII Mag. y La Antártica	130.899	1,16%	141.818	1,07%	147.533	0,98%	159.102	0,96%
<b>TOTAL PAÍS</b>	<b>11.323.160</b>	<b>100%</b>	<b>13.265.563</b>	<b>100%</b>	<b>15.051.136</b>	<b>100%</b>	<b>16.572.475</b>	<b>100%</b>

Fuente: INE 2012

### 3.2.4 Variación inter censal 2002-2012 y distribución de viviendas nuevas en Chile

A nivel nacional se puede observar que existió una variación de viviendas de un 30,2%, en donde se puede apreciar que en 8 regiones mantuvieron un porcentaje superior al nacional. Entre ellas se encuentra la Región de Tarapacá y la de los lagos con un 42,8% y 41,3% respectivamente, en estas dos regiones se ha desarrollado una emergente actividad económica impulsando un crecimiento significativo del número total de sus viviendas.

Por otro lado, la región de Antofagasta está por debajo del total nacional con un 25,4%, pero esto no quiere decir que no tenga un desarrollo económico y menos un desarrollo inmobiliario. Lo que se ha estado desarrollando últimamente en Antofagasta en temas de Proyectos de viviendas es de gran envergadura, ya que cuenta hoy en día con el proyecto más grande tanto en kilómetros cuadrados he inversión. Esto se ve reflejado en las etapas que se han construido y las que quedan por construir.

En relación de viviendas nuevas registradas para el Censo de 2012, la Región Metropolitana concentra un gran parte del stock total del país 34,06%, la sigue la Región de Valparaíso con un 13,27% de las viviendas nuevas, porcentaje que aumento con respecto del periodo 1992-2002, y en tercer lugar la Región del Biobío con un 11,41% de las unidades nuevas.

REGIÓN	Variación Intercensal								
	Variación Intercensal (absoluta)	Variación Intercensal %	Distribución porcentual viviendas nuevas	Variación Intercensal (absoluta)	Variación Intercensal %	Distribución porcentual viviendas nuevas	Variación Intercensal (absoluta)	Variación Intercensal %	Distribución porcentual viviendas nuevas
	1982-1992	1982-1992		1992-2002	1992-2002		2002-2012	2002-2012	
XV Arica y Parinacota	9.522	28,8%	1,12%	9.773	22,9%	0,95%	14.365	27,4%	1,08%
I de Tarapacá	13.656	46,2%	1,61%	28.140	65,2%	2,73%	30.563	<b>42,8%</b>	2,30%
II de Antofagasta	21.426	26,8%	2,53%	25.408	25,0%	2,47%	32.291	<b>25,4%</b>	2,43%
III de Atacama	15.736	33,3%	1,86%	16.078	25,5%	1,56%	20.932	26,5%	1,57%
IV de Coquimbo	38.359	40,3%	4,53%	58.989	44,2%	5,73%	63.000	32,7%	4,74%
V de Valparaíso	84.100	25,9%	9,92%	123.615	30,2%	12,00%	176.501	33,1%	<b>13,27%</b>
XIII Metropolitana	339.284	35,8%	40,03%	357.406	27,8%	34,70%	453.070	27,6%	<b>34,06%</b>
VI de O'Higgins	50.936	41,3%	6,01%	58.781	33,8%	5,71%	79.084	34,0%	5,95%
VII del Maule	59.564	39,8%	7,03%	68.961	33,0%	6,69%	84.779	30,5%	6,37%
VIII del Biobío	100.179	31,8%	11,82%	116.192	28,0%	11,28%	151.799	28,6%	<b>11,41%</b>
IX de La Araucanía	44.048	29,4%	5,20%	66.242	34,2%	6,43%	82.615	31,8%	6,21%
XIV de Los Ríos	17.702	27,3%	2,09%	25.443	30,9%	2,47%	31.014	28,8%	2,33%
X de Los Lagos	37.768	32,9%	4,46%	60.023	39,4%	5,83%	87.846	<b>41,3%</b>	6,60%
XI de Aysén	5.513	33,9%	0,65%	8.233	37,8%	0,80%	11.152	37,2%	0,84%
XII Mag. y La Antártica	9.687	30,4%	1,14%	6.819	16,4%	0,66%	11.014	<b>22,8%</b>	0,83%
TOTAL PAÍS	847.480	33,6%	100,00%	1.030.103	30,6%	100,00%	1.330.025	<b>30,2%</b>	100,00%

Fuente: INE 2012

### 3.2.5 Comparación Población Vivienda

En general la tasa anual de crecimiento ya sea para la población y vivienda han disminuido, esto se ve claramente en el total país en los diferentes censos realizados. Particularmente, en las cifras de población se observa un mayor descenso de la tasa anual promedio de crecimiento, en el periodo 1982-1992 se obtuvo un 1,49% y pasó a

0,93 para el último periodo (2002-2012), lo que se traduce en una reducción de casi 0,6%.

Tasa Anual Crecimiento Población - Vivienda										
REGIÓN	1982-1992			1992-2002			Habitantes /vivienda 2002	2002-2012		
	Tasa Anual Promedio % Vivienda	Tasa Anual Promedio % Población	Habitantes /vivienda 1992	Tasa Anual Promedio % Vivienda	Tasa Anual Promedio % Población	Tasa Anual Promedio % Vivienda		Tasa Anual Promedio % Población	Habitantes /vivienda 2012	
XV Arica y Parinacota	2,29%	1,19%	4,05	1,90%	0,85%	3,60	2,20%	1,19%	3,20	
I de Tarapacá	3,27%	2,55%	3,78	4,11%	3,17%	3,31	<b>3,09%</b>	<b>2,13%</b>	2,93	
II de Antofagasta	2,16%	1,68%	4,03	2,04%	1,54%	3,80	<b>2,07%</b>	1,13%	<b>3,41</b>	
III de Atacama	2,56%	2,00%	3,64	2,08%	0,96%	3,20	2,14%	1,30%	2,91	
IV de Coquimbo	2,96%	1,65%	3,76	3,16%	1,71%	3,13	2,53%	<b>1,46%</b>	2,76	
V de Valparaíso	2,10%	1,20%	3,36	2,38%	1,04%	2,87	2,55%	1,13%	<b>2,43</b>	
XIII Metropolitana	2,71%	1,76%	4,06	2,22%	1,38%	3,68	2,21%	0,96%	<b>3,19</b>	
VI de O'Higgins	3,01%	1,55%	3,97	2,59%	1,11%	3,33	2,60%	1,12%	2,80	
VII del Maule	2,93%	1,26%	3,98	2,54%	0,81%	3,25	2,39%	0,61%	2,65	
VIII del Biobío	2,47%	1,24%	4,16	2,24%	0,71%	3,50	2,27%	0,54%	2,88	
IX de La Araucanía	2,33%	1,03%	4,02	2,62%	1,04%	3,34	2,47%	<b>0,44%</b>	2,65	
XIV de Los Ríos	2,19%	0,66%	3,98	2,42%	0,73%	3,28	2,28%	<b>0,26%</b>	2,62	
X de Los Lagos	2,54%	1,23%	4,04	2,91%	1,36%	3,35	<b>3,01%</b>	0,94%	2,61	
XI de Aysén	2,60%	1,60%	3,61	2,82%	1,27%	3,00	2,78%	0,86%	<b>2,39</b>	
XII Mag. y La Antártica	2,39%	0,78%	3,42	1,43%	0,39%	3,05	<b>1,89%</b>	0,73%	2,68	
<b>TOTAL PAÍS</b>	<b>2,58%</b>	<b>1,49%</b>	<b>3,94</b>	<b>2,40%</b>	<b>1,20%</b>	<b>3,42</b>	<b>2,38%</b>	<b>0,93%</b>	<b>2,89</b>	

Fuente: INE 2012

En el caso de la vivienda la disminución ha sido mucho menor de tan solo 0,2%. Esta diferencia entre el crecimiento de la población y viviendas se traduce a una disminución de la relación número de habitantes por vivienda. En el 2002 se estimó un factor de 3,42 habitantes por vivienda, ahora ese valor es inferior de tan solo 2,89 habitantes por vivienda. Esto se debe a los cambios que ha estado experimentando el país ya sean demográficos u otros, lo que lleva a una tendencia en que el número de integrantes de las familias se está reduciendo.

En el análisis por región se puede observar que la región de Tarapacá presenta la tasa anual más alta en vivienda con un 2,13% y es seguida de la región de Coquimbo con 1,46%. En el caso de la Araucanía y los Ríos presentan los menos valores 0,44% y 0,26% respectivamente.

Por otro lado la relación de número de habitantes por vivienda las regiones que presentar mayores valores son Antofagasta y Metropolitana con 3,41% y 3,19% respectivamente.

### 3.2.6 Población y Vivienda en la Ciudad de Santiago

Santiago a principio de la historia siempre ha concentrado un porcentaje importante de viviendas y a la vez población del país, los números son elocuentes con una concentración a nivel regional con un total del 6.683.852 habitantes y 2.096.962 viviendas, Santiago se compone por 4.978.525 (74,49%) de habitantes y 1.583.889 (75,53%) de viviendas.

A nivel nacional Santiago pasa a tener una concentración de un 35,55% del total de viviendas en el 2012 y del mismo modo la concentración de la población un 37,07% del total nacional.

La relación del crecimiento de las viviendas y población en el periodo de 2002-2012 se observa que Santiago creció un 9,7% respecto a su población residente, mientras que la cantidad de viviendas aumento considerablemente en un 26,3%.

En la ciudad de Santiago se encuentran diez comunas con mayor crecimiento entre 2002-2012 del país, Lampa y Santiago Centro. La primera comuna registro un crecimiento mucho mayor que la de Santiago Centro, con un porcentaje de 120,4% en el periodo 2002-2012 este porcentaje equivale a un total de 13.023 viviendas, aquí se registran proyectos de desarrollo de viviendas unifamiliares debido a un crecimiento de Larapinta y las ZDUC Valle Grande y Santo Tomas. En el caso de la Comuna de Santiago Centro el crecimiento fue de 93% lo que equivale a unas 72.079 viviendas, esta cantidad más bien está ligada a edificios de departamentos, en donde hoy en día se siguen construyendo las grandes inmobiliarias, al ser una zona muy codiciada por su cercanía a centros comerciales y servicios. Lo que ha dado la forma urbana que caracteriza a esta comuna, o sea una comuna prácticamente llena de edificios.

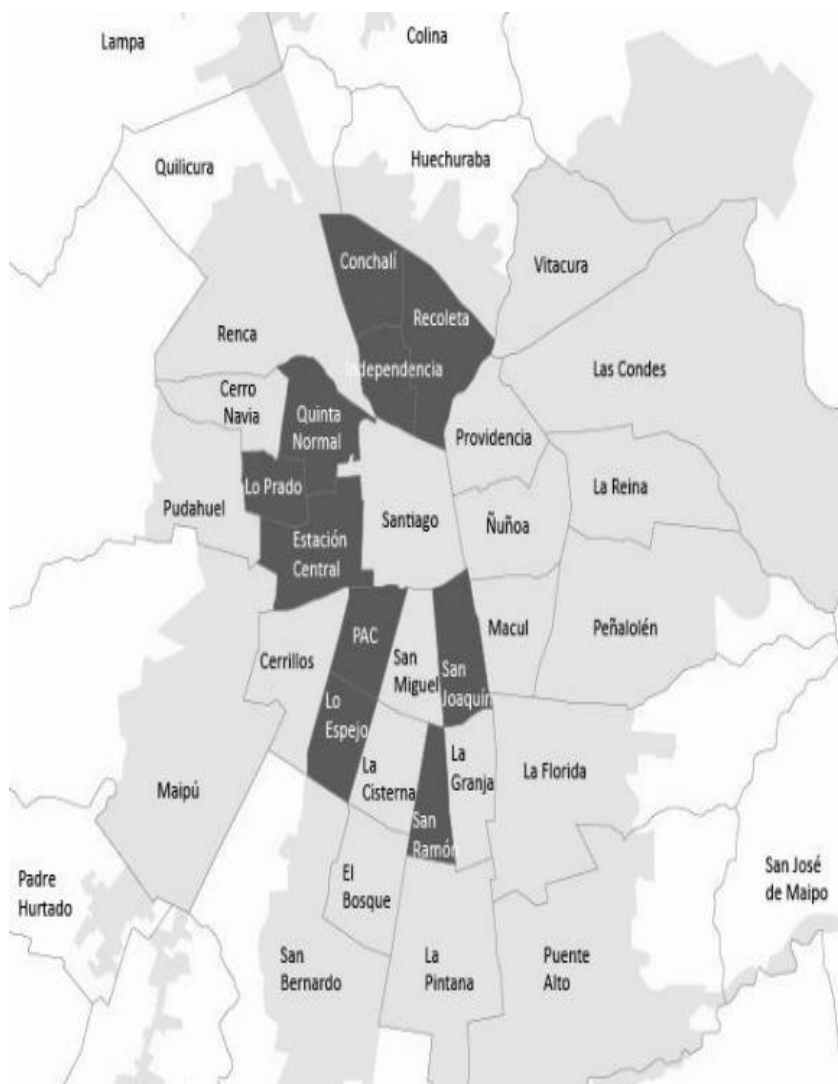
Al poner en el tapete a estas dos comunas, se puede decir que estas comunas presentan un tipo de oferta de vivienda muy diferente, por una parte viviendas por extensión en comunas periféricas y en el caso de Santiago densificaciones en el centro, que quiere decir esto, en Santiago se aumentó la cantidad de vivienda a raíz de construir más de una vivienda dentro del mismo terreno, lo que a la vez aumento la densidad de habitantes en el lugar.

Durante el periodo inter censal de los años 1992-2002 se registraron una disminución del número de viviendas, la pérdida total alcanzo las 12.547 unidades. Las comunas con mayor disminución de viviendas fueron San Joaquín, Independencia y



Quinta Normal con un -0,63%, -0,81% y -0,82% respectivamente. Lo que se puede observar en la siguiente figura son las comunas con pérdida de viviendas, en donde la gran mayoría se encuentran localizadas rodeando la comuna de Santiago en las zonas norte, poniente y sur.

### Pérdida de vivienda periodo 1992-2002



**Pérdida de viviendas**

Comuna	Tasa anual promedio 1992-2002
Lo Prado	-0,08%
San Ramón	-0,22%
Estación Cen	-0,29%
Lo Espejo	-0,30%
PAC	-0,37%
Recoleta	-0,56%
Conchalí	-0,56%
San Joaquín	-0,63%
Independen	-0,81%
Quinta Norm	-0,82%

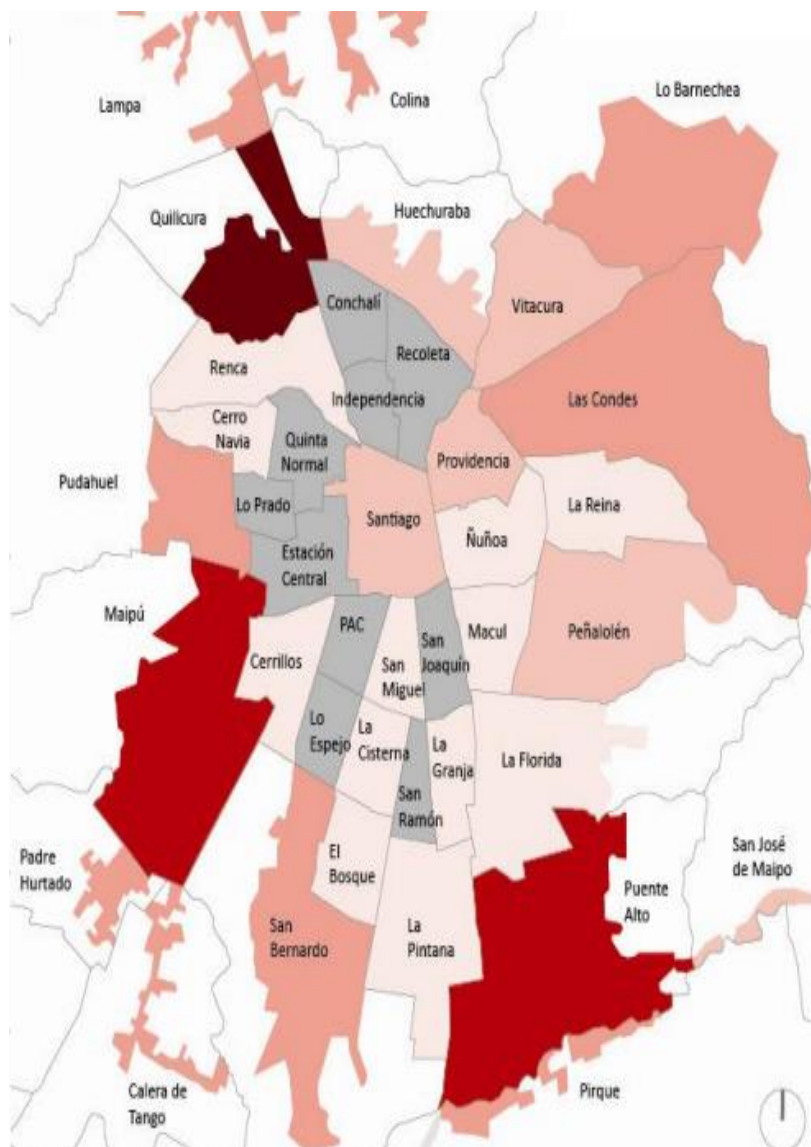
Fuente: INE (2012).

En la siguiente figura se puede apreciar el resto de las comunas que han incrementado el número de viviendas durante el periodo 1992-2002, los que van de un color rosado claro registraron un promedio anual que va entre el 0% a 1,5%, así sucesivamente hasta llegar a las comunas con mayor incremento en el número de viviendas que son las comunas de Puente Alto (5,59%) con 72.337 unidades, Maipú (5,06%) con 61.192 unidades y finalmente con el mayor crecimiento anual Quilicura

con un porcentaje de 7,81% lo que equivale a 25.532 unidades, no obstante la cantidad de viviendas en comparación con Maipú y Puente alto es notoriamente inferior, pero la relación existente en la comuna con el crecimiento de esos años es lo que le ha dado a Quilicura el mayor porcentaje de crecimiento.

En este periodo la tasa promedio anual de Santiago fue de 2,16%.

### Incremento de vivienda periodo 1992-2002



Pérdida de viviendas	
0,0% - 1,5%	
1,51%- 3,%	
3,01%- 4,5%	
4,51%- 6%	
6,01%	

Comuna	Tasa anual Promedio 1992-2002
Quilicura	7,81%
Puente Alto	5,59%
Maipú	5,06%
Lampa	4,32%
Pirque	4,18%
Colina	4,17%
C. de Tango	3,76%
Lo Barnechea	3,41%
San Bernardo	3,32%
Las Condes	3,31%
Pudahuel	3,09%
Padre Hurtado	3,03%
La Florida	1,44%
Cerrillos	1,40%
Ñuñoa	1,39%
Renca	1,35%
La Reina	1,25%
La Pintana	1,24%
San Miguel	1,03%
El Bosque	0,69%
Cerro Navia	0,22%
Granja	0,18%
Macul	0,18%
La Cisterna	0,02%

Ver anexo 1 todas las Comunas

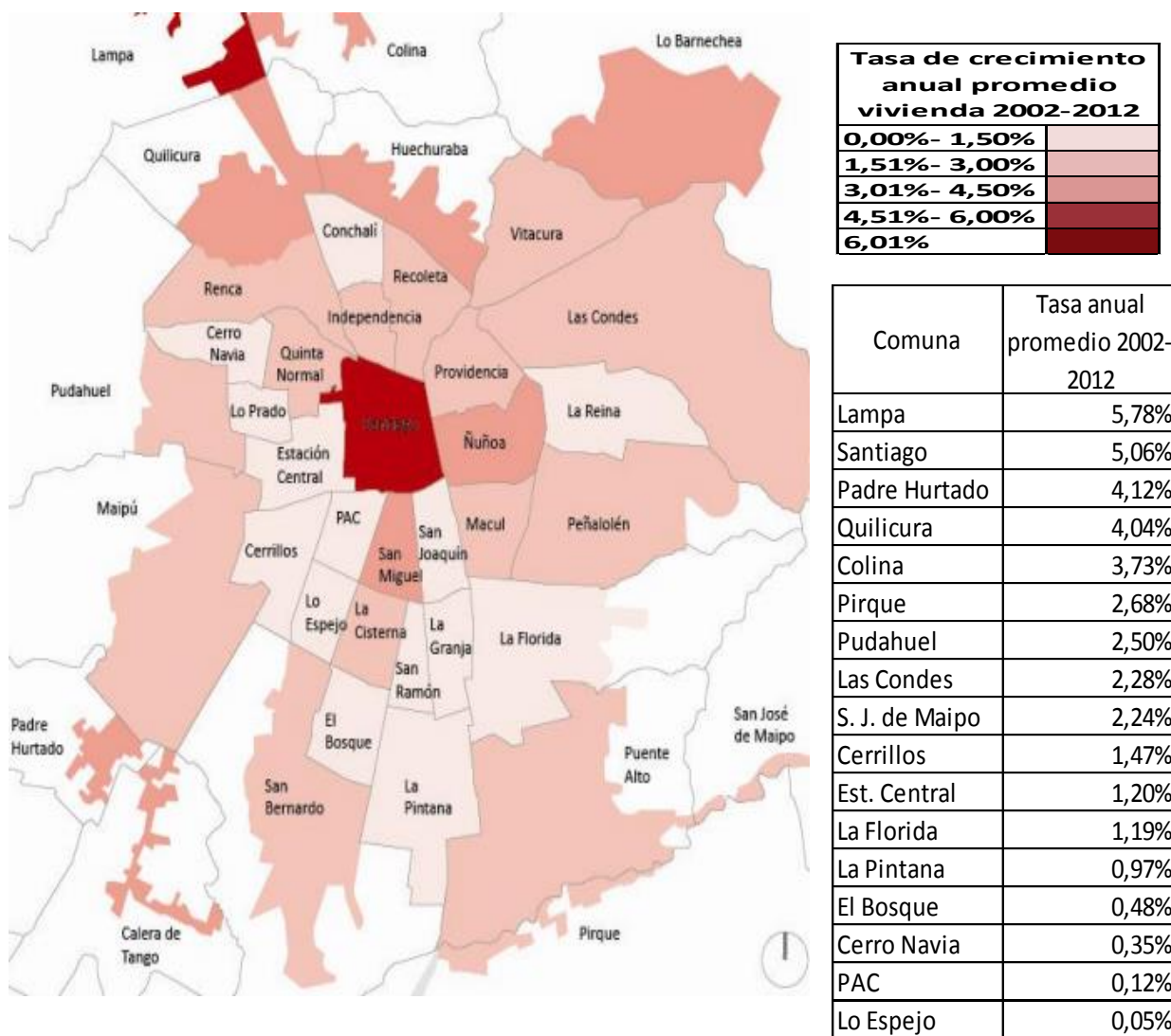
Fuente: INE (2012).

Para el siguiente periodo inter censal que corresponde a los años 2002-2012 no se registró una disminución de las viviendas como si lo fue en el periodo anterior, a

pesar de esto la tasa anual promedio de Santiago disminuye en 0,3% y la situó en 2,13% en este periodo.

Lo importante que en este periodo no se registraron disminuciones en las comunas del periodo anterior, solo se mantuvieron y algunas tuvieron alzas.

### Incremento de vivienda periodo 2002-2012



Ver anexo 2 todas las Comunas

Elaboración: Propia.  
Fuente: INE (2012).

Teniendo los datos de los periodos inter censal 1992-2002 y 2002-2012, se deduce que no predomina un patrón de desarrollo en cuanto a localización de viviendas, sino que más bien el crecimiento de las comunas de la periferia y desarrollo por extensión de terrenos en donde se construyen más de una vivienda, a la vez existe un

importante repunte en comunas centrales como Santiago Centro y otras como Ñuñoa y San Miguel. A la vez existen comunas cercanas a la comuna de Santiago que han tenido un crecimiento casi nulo. (Censo 2012 Resultados XVIII Censo de Población, 2012)

### **3.2.7 Variación de la población en Santiago**

Hace 22 años Santiago estuvo caracterizado por un fuerte crecimiento de la población en las comunas periféricas del sector norte y sur, en menos cantidad en el sector oriente pero aun así es significativo, dentro de las comunas que se destacan son Quilicura, Maipú, y Puente Alto que alcanzaron tasas de crecimiento de un 4% anual. Lo seguían las comunas de Lampa y Colina con crecimientos cercanos al 4% sectores que el valor del suelo era muy inferior a otras comunas y de mucho más acceso, esto por sobre todo los costos de movilización que les generaba a estas familias. También existió otro grupo en el sector sur oriente como Peñalolén, La Florida y La Pintana, con porcentajes de entre 1% - 2%.

Pero no todo fue crecimiento de la población, hubieron comunas con pérdida de población, estaban más cercanas al centro, en donde a pesar de la accesibilidad a todo tipo, salud, educación, entretenimiento, movilización, entre otros. Las comunas fueron, Santiago, Ñuñoa, PAC, San Miguel, Macul, Estación Central, Independencia, Conchalí, etc.

En periodo inter censal 2002-2012 se observa un cambio de tendencia en algunas comunas, donde se destaca la Comuna de Santiago, en donde hubo un gran cambio de pasar de pérdida de población a un crecimiento de un 3 a 4 %, y la siguen las comunas de Recoleta, Independencia, Ñuñoa, San Miguel. Se mantiene la tendencia de localización en ciertas comunas periféricas, pero a pesar de esto no con tal dinamismo que los años anteriores.

Analizando más detalladamente el proceso de población de las comunas, las que registraron una variación positiva de la población se localiza principalmente en el sector centro norte. Pero a la vez en ese periodo se registraron nuevas comunas con pérdida de población como La Reina, La Florida y la Pintana, esto se podría atribuir al agotamiento de suelo para desarrollar proyectos inmobiliarios y/o la población de la comuna impida el uso de terrenos para la edificación.

### Variación Poblacional por Comunas

Comuna	Tasa anual promedio 1992-2002
Quilicura	7,23%
Puente Alto	5,14%
Maipú	4,76%
Lampa	3,97%
Lo Barnechea	3,86%
Calera de Tango	3,61%
Colina	3,51%
Pirque	3,22%
Pudahuel	3,03%
Padre Hurtado	2,59%
San Bernardo	2,35%
Huechuraba	1,76%
Peñalolén	1,75%
Las Condes	1,70%
S. José de Maipo	1,10%
La Pintana	1,10%
La Florida	1,03%
Providencia	0,88%
La Reina	0,48%
Vitacura	0,38%
Renca	0,33%
El Bosque	0,31%
Cerrillos	-0,02%
La Granja	-0,05%
Ñuñoa	-0,47%
Cerro Navia	-0,47%
Lo Espejo	-0,53%
Lo Prado	-0,57%
San Ramón	-0,63%
San Miguel	-0,68%
Macul	-0,70%
Estación Central	-0,96%
Recoleta	-1,00%
Santiago	-1,03%
Quinta Normal	-1,16%
PAC	-1,21%
La Cisterna	-1,32%
Conchalí	-1,63%
San Joaquín	-1,69%
Independencia	-1,73%

Comuna	Tasa anual promedio 2002-2012
Lampa	5,21%
Quilicura	3,96%
Colina	3,37%
Santiago	3,14%
Lo Barnechea	2,56%
Padre Hurtado	2,45%
Calera de Tango	2,15%
Pirque	2,06%
Ñuñoa	1,71%
Puente Alto	1,65%
Huechuraba	1,59%
San Miguel	1,45%
Pudahuel	1,37%
Las Condes	1,35%
Independencia	1,27%
Providencia	1,13%
San Bernardo	1,11%
Maipú	1,10%
Cerrillos	1,02%
S. José de Maipo	0,99%
Peñalolén	0,85%
Renca	0,68%
Vitacura	0,45%
Recoleta	0,20%
La Florida	-0,04%
Macul	-0,06%
San Joaquín	-0,27%
Quinta Normal	-0,29%
La Pintana	-0,42%
La Reina	-0,48%
Estación Central	-0,55%
La Cisterna	-0,55%
Conchalí	-0,69%
El Bosque	-0,76%
Granja	-1,00%
Lo Prado	-1,06%
San Ramón	-1,18%
PAC	-1,24%
Lo Espejo	-1,33%
Cerro Navia	-1,50%

Fuente: INE 2012  
 Elaboración: Propia.

### 3.3 Límites del Área de Estudio.

La Ciudad de Santiago se encuentra en un llano que se conoce como la cuenca de Santiago. Esta cuenca es parte de la Depresión Intermedia y está delimitada claramente por el cordón de Chacabuco por el norte, la Cordillera de los Andes por el oriente, la angostura de Paine por el sur y la Cordillera de la Costa. Aproximadamente tiene una longitud de 80 km en dirección norte-sur y de 35km de este a oeste.

Hoy en día Santiago yace principalmente en el llano de la cuenca con una altitud entre los 400 metros en las zonas más occidentales y llegando a los 540 en la Plaza Baquedano. En el área de Santiago se encuentran algunos cerros como el Cerro Santa Lucio, Blanco, Calan, Renca, etc. Al sudoeste de Santiago existe un cordón rocoso de varios cerros islas, dentro del que destaca el Cerro Chena. Hacia el poniente también se presentan algunas de las principales alturas de la Cordillera de la Costa, como el cerro Roble Alto.

Durante las últimas décadas el crecimiento urbano ha expandido los límites de la ciudad hacia sectores más alejados del centro, principalmente hacia el sector oriente acercándose a la pre cordillera andina, habitando los Conos de Deyección existentes. Incluso en zonas como La Dehesa, Lo Curro, El Arrayan, han llegado a superar los 1000 metros de altitud.



# Capítulo 4

## Desarrollo Urbano

---

## Capítulo 4: Desarrollo Urbano

La mayoría de las Regiones de Chile ya sean estas unas más grandes que otras, presentan altos grados de desigualdad urbana y segregación social, con sectores con altos niveles de concentración de pobreza, inseguridad, falta de acceso a servicios públicos y escasa conectividad (Jordán, 2003)

El problema de la segregación no afecta solamente a esas personas, sino que a la población en general, demuestra además nuestros valores y conceptos de sociedad y daña la competitividad y sustentabilidad de las ciudades.

El estado debe velar para que las ciudades sean lugares inclusivos, donde la ciudadanía se sienta cada vez más protegida e incorporadas a los beneficios urbanos, ya sea estos espacios públicos, trabajo, cultura, deporte, esparcimiento, salud, interacción social, educación, movilidad y transporte.

En los años 30 existía en Chile más población rural que urbana. Posteriormente aumenta de manera acelerada la población urbana, en tanto la rural inicia una lenta disminución. Este cambio responde a dos razones, en primer lugar las migraciones internas se orientaron solo a las áreas más urbanizadas (migración campo-ciudad) y en segundo lugar, la mayoría de las políticas gubernamentales apuntaron a las grandes ciudades beneficiando a la población urbana. De este modo, el proceso de urbanización se empieza a masificar y llegó a ser un proceso irreversible.

### 4.1 Crecimiento Urbano.

Durante el primer centenario de la vida republicana independiente y a la víspera de la Gran Depresión Mundial de 1929, se produjo un crecimiento importante en la población chilena, la cual de estar en menos de un millón de habitantes paso a más de cuatro y se expandió más allá de los límites geográficos y naturales de fines de la época colonial.

En un comienzo el país estaba compuesto por el Norte Chico, desde el desierto de Atacama (ciudad de Copiapó) y el Valle Central hasta la región de Concepción, delimitando hacia el sur con el río Biobío. Esta era la extensión geográfica incorporada a la economía nacional. No obstante, a medida que transcurría el siglo XIX, hubo modificaciones en el territorio, hasta llegar al mapa actual.



Primero, la región del sur del Valle Central (desde Valdivia a Puerto Montt), los territorios australes (Magallanes), las provincias del Norte Grande luego de la Guerra del Pacífico (Tarapacá y Antofagasta) y la Región de la Frontera (desde Malleco a Temuco). Finalmente en 1888 se incorpora el territorio nacional la Isla de Pascua. También hubo pérdida de terrenos, en 1881 se modificaron las fronteras con Argentina. El territorio chileno, que durante el dominio español había sido de 2 millones de kilómetros cuadrados, con la segregación de Tucumán, Cuyo y la Patagonia, quedaban reducidas a 565 mil kilómetros cuadrados (los que aumentaron a 741 mil con la anexión de Arica, Tarapacá, Antofagasta).

Santiago, Valparaíso y Concepción pasaron de ser villas y caseríos a ciudades importantes y modernas. Por ejemplo Santiago pasó de tener una población de 36.000 habitantes en 1810 a casi 700.000 en 1930.

Existieron dos grandes hechos que marcaron la historia económica chilena, a partir de la segunda mitad del siglo XIX, el salitre y la expansión agrícola. Partiendo de esta concepción podemos verlo identificado con el siguiente párrafo:

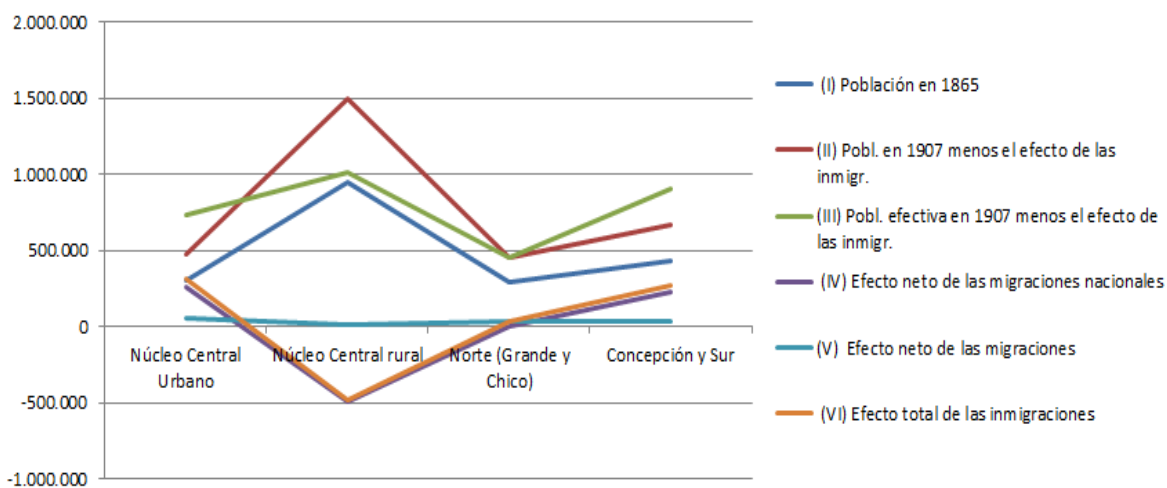
“Entre 1860 y 1900 ocurrieron dos cambios importantes en la radicación de la población chilena: una alteración en la distribución regional de la población y un éxodo desde los 59 campos hacia las zonas urbanas. La población aumentó en casi todas las regiones, rurales y urbanas, pero hubo una alteración en la proporción relativa de la población total del país en las distintas zonas y localidades. Si se clasifica la población de las diferentes regiones en rural y urbana se puede observar que solo hubo dos perdedores: el Norte Chico y las zonas rurales del Núcleo Central. Las partes rurales y urbanas del Norte Grande, Concepción, la frontera y los lagos, aumentaron su población más rápidamente que el resto del país.

Con la última parte de lo anterior nos damos cuenta que aquellas regiones que aumentan su población más rápidamente que el resto del País fueron aquellos sectores en donde se explotó el salitre (Norte Grande) y fue resuelta la expansión agrícola (Concepción, la frontera y los lagos). Sin embargo falta analizar los movimientos de masas ocurridos en la época.

En el periodo entre 1865 y 1907 se concluye que las tasas de natalidad y mortalidad a lo largo del país se mantienen constantes (este supuesto que han hecho los autores se debe a su vez a la falta de datos de la época) por lo tanto esto dará una mayor facilidad para identificar los grados de emigración e inmigración de las regiones.

En el siguiente cuadro se presenta al país en cuatro zonas; Norte (Grande y Chico), Núcleo urbano central, Núcleo rural central y, Concepción y Sur. La columna I representa la población de cada región en el año 1865. La columna II es la población total de cada región habría tenido en 1907 si no hubieran llegado extranjeros y si la distribución de la población entre las diversas regiones no hubiese variado respecto de la de 1865. La columna III muestra la población efectiva en 1907, menos el efecto de la inmigración. La columna IV ha sido obtenida por diferencia positiva o negativa entre las columnas II y III, por lo que representa una estimación a la ganancia o pérdida efectiva de población en una región debido al impacto de las migraciones internas. La columna V nos muestra una estimación del impacto regional de las inmigraciones, y la columna VI es una estimación del impacto total de las migraciones, tanto nacionales como extranjeras.

REGIÓN	(I) Población en 1865	(II) Pobl. en 1907 menos el efecto de las inmigr.	(III) Pobl. Efectiva en 1907 menos el efecto de las inmigr.	(IV) Efecto neto de las migraciones nacionales	(V) Efecto neto de las migraciones	(VI) Efecto total de las inmigraciones
Núcleo Central Urbano	300.000	473.000	729.000	256.000	55.000	311.000
Núcleo Central rural	952.000	1.499.000	1.010.000	-489.000	8.000	-481.000
Norte (Grande y Chico)	289.000	455.000	458.000	3.000	31.000	34.000
Concepción y Sur	428.000	674.000	904.000	230.000	36.000	266.000
<b>Total general</b>	<b>1.969.000</b>	<b>3.101.000</b>	<b>3.101.000</b>	<b>0</b>	<b>130.000</b>	<b>130.000</b>



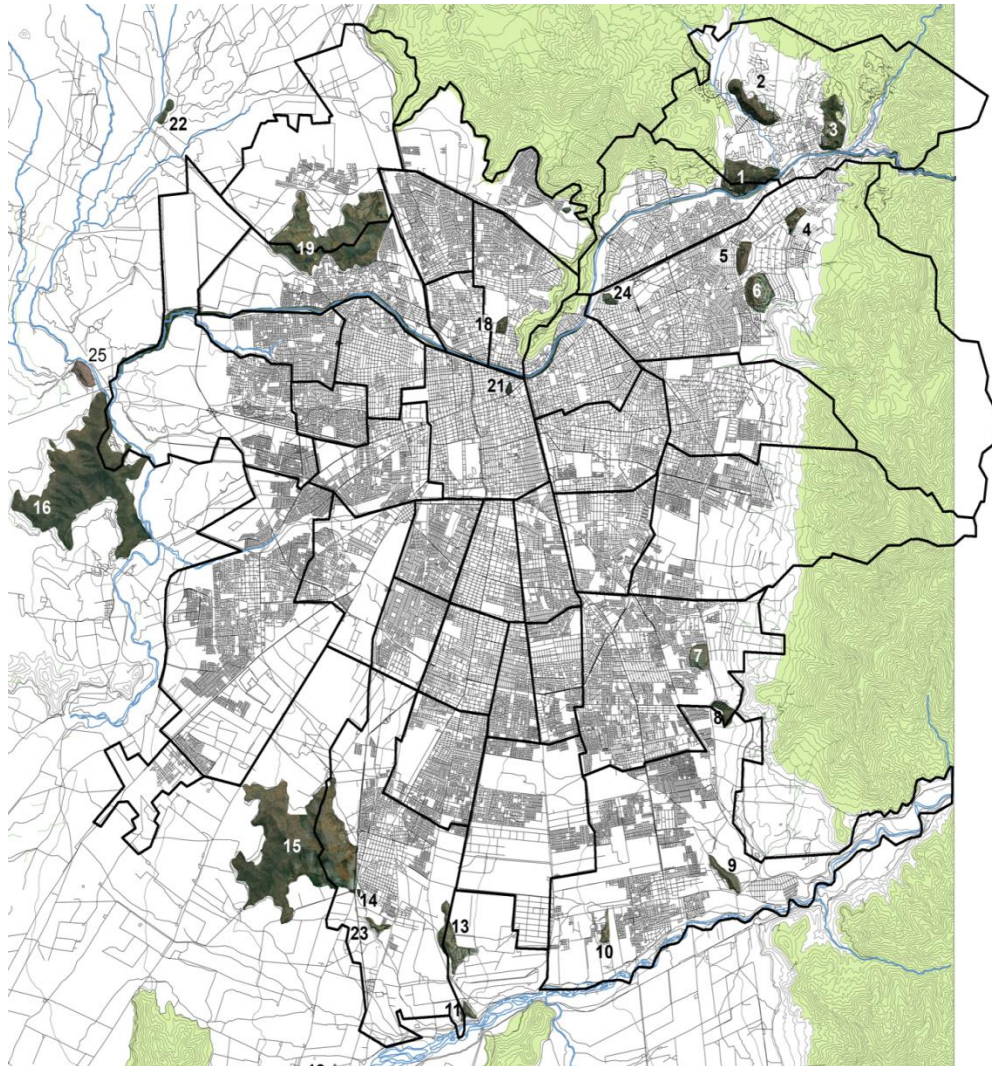
Observando los datos se pueden obtener importantes conclusiones. Lo primero es que la emigración del Núcleo Central al Norte es relativamente pequeña lo que brinda una consistencia con la Historia Económica, ya que es una razón más para concluir que la masa minera del Norte Grande se alimentó, en parte sustancial, del Norte Chico.

Recordando que una de las condiciones para el desarrollo de la industria salitrera fue que existiera un contingente minero no menor en el Norte Chico producido por la explotación minera en la primera expansión económica del país. Hasta aquí podemos decir que no existieron grandes migraciones desde el Núcleo Central hacia el Norte Grande, además vemos a su vez que el Núcleo rural central sufre una emigración nacional relativamente grande (489.000 personas) y, dado que la emigración al Norte Grande fue desde el Norte Chico, se concluye que se produce hacia las zonas urbanas y al Sur. Por lo tanto podemos descartar que el Salitre fuera el culpable del encarecimiento y reducción de la fuerza de trabajo del Valle Central, sino que se debió a factores más bien de urbanización y emigración hacia las tierras del Sur.

La estructura de Santiago se conformada por seis zonas, entre las cuales se encuentran la Zona Norte, Sur, Sur poniente, Suroriente, Norponiente y Nororiente. Dentro de las seis zonas incluye 37 comunas, de las cuales 26 se encuentran completamente dentro del radio urbano y 11 con alguna parte fuera de él.

La mayor parte de las comunas se encuentran dentro de la Provincia de Santiago, con algunos sectores periféricos dentro de las provincias de Cordillera, Maipo y Talagante, tal como lo muestra la siguiente figura.

## Plano de la Ciudad de Santiago

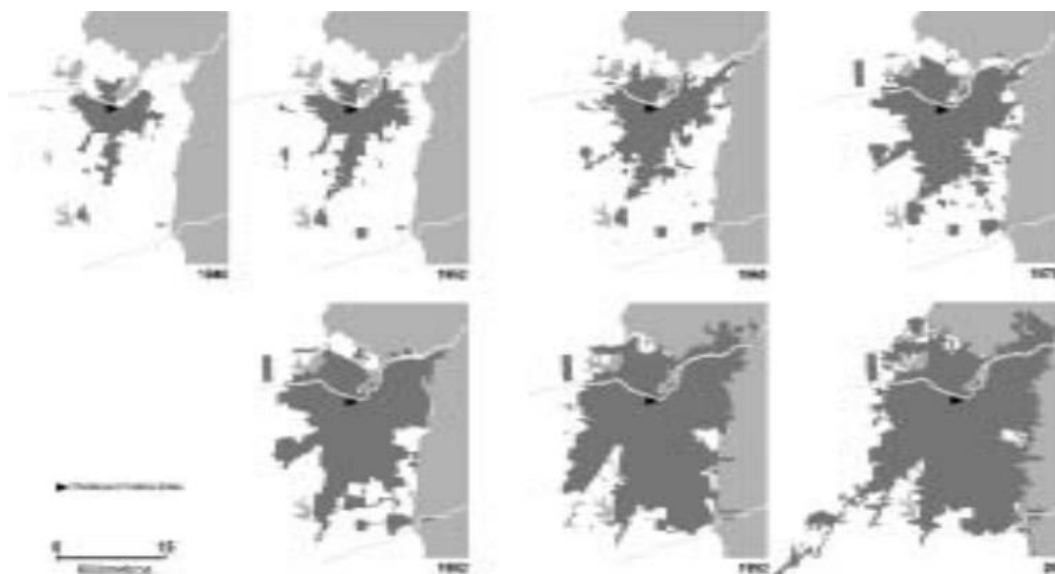


La distribución del uso de suelo en la ciudad de Santiago ha ido cambiando sustancialmente, el uso habitacional, nuevas carreteras, parques, etc.

## 4.2 Crecimiento de Santiago

A diferencia de otras ciudades Santiago ha sufrido constantes transformaciones, es frecuente leer o escuchar acerca del surgimiento de grandes centros comerciales, entendiéndolo como señales de desarrollo y a la vez como amenaza al comercio.

Las transformaciones se relacionan fuertemente con factores económicos. Tales como altas tasas de crecimiento, mayores ingresos promedios de la población, apertura de comercios. El acelerado proceso de crecimiento de Santiago a menos de un millón de habitantes en 1940 a 16.634.603 millones en 2012, lo que trajo cambios morfológicos significativos. En la siguiente figura se puede observar la gran expansión urbana en los últimos 70 años, pero más significativo que su crecimiento y expansión es la evolución de la morfología.



Marcha urbana de Santiago 1940, 1952, 1960, 1970, 1982, 1992, 2002.<sup>5</sup>

El crecimiento económico sostenido de Chile en los últimos años, trajo una modernización de la estructura económica del país y específicamente de Santiago, lo cual se tradujo en una diversificación de actividades, desarrollo informático, cambio en los patrones de consumo, así como un aumento del parque automotor, lo que ha ido dejando una huella profunda en el espacio urbano.

<sup>5</sup> Correspondiente al Censo Nacional de Población y Vivienda, INE 2002. Incluye la población urbana de la provincia de Santiago.

Ejemplo de esto es la incorporación de nuevas actividades económicas tales como producción de frutas y vinos, que son prácticamente actividades industriales y actividades asociadas, como envasadoras, bodegajes, que han hecho crecer las actividades de servicio a las exportaciones. Las industrias que se han instalado en las vías de acceso a la ciudad (Panamericana Norte y Sur, Autopista del Sol) están asociadas a estos desarrollos. Hay en consecuencia nuevas demandas sobre el suelo de uso industrial.

La expansión de Santiago está dando origen a una suburbanización de la periferia muy diferente a la tradicional. Hasta hace algunas décadas la periferia de Santiago tenía la particularidad de ser básicamente residencial, de densidad homogénea y funcionalmente dependiente de la ciudad central. A partir de los años ochenta la periferia ha cambiado, su relación con la ciudad consolidada y su forma de gestión.

- Orientada principalmente a la función residencial, paso a ser multifuncional.
- De una relación de dependencia con la ciudad consolidada, propia de un sistema urbano monopolístico.

La gestión de estos nuevos tipos de suburbanización da cuenta del debilitamiento de la planificación urbana que se produjo a partir de los años setenta, esto ya que el país adoptó un modelo neoliberal de desarrollo. Básicamente son dos las normativas que permitieron el desarrollo de los nuevos procesos de suburbanización:

1. Decreto Supremo 420 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) de 1979, que eliminó el límite urbano y dio origen a una suburbanización multifuncional con continuidad al área metropolitana.
2. Decreto Ley 3.516 sobre subdivisión de predios rústicos, que dio lugar a la ciudad informal dispersa en torno a las áreas urbanas.

La periferia históricamente sufría una tendencia de ser mono funcional, principalmente residencial, con un alto nivel de segregación social. Algo totalmente contrario hoy en día, una periferia multifuncional, la cual acoge variados usos de suelo

urbano y en algunos casos, sectores sociales diversos, lo que constituye una nueva experiencia en el desarrollo suburbano santiaguino. Un ejemplo de esto es la comuna de Huechuraba, una comuna pobre en la periferia norte de Santiago donde se han desarrollado grandes complejos residenciales y empresariales para sectores medios y altos.

En los momentos de crecimiento demográficos y cuando Santiago recibía grandes olas de migraciones, la ciudad creció por agregación continua en su periferia, mientras los otros centros poblados de la región se caracteriza por tasas de crecimiento muy bajas. A partir de los años setenta el proceso de crecimiento de Santiago bajo su ritmo de aceleración. Actualmente las ciudades de Talagante, Buin y Melipilla, registran altas tasas de crecimiento, mientras en Santiago esa tasa tiende a disminuir.

Con respecto al crecimiento de los nuevos habitantes en la Región Metropolitana entre el 2002 y 2012 el Sistema Metropolitano de Santiago concreta más del 96% de la población, siendo Puente Alto, Santiago, Quilicura, Maipú y Lampa, las cinco comunas que presentan mayor crecimiento y las cuales en conjunto explican el 57% del crecimiento del Sistema Urbano en su conjunto. Como lo muestra la siguiente tabla, de las diez comunas que más crecieron en población, 8 de ellas se encuentran fuera del anillo Américo Vespucio.

Comuna	Población 2002	Población 2012	Nuevos Habitantes	Crecimiento
Puente Alto	491.222	586.509	95.287	19,4%
Santiago	214.159	308.027	93.868	43,8%
Quilicura	126.326	203.946	77.620	61,4%
Maipú	467.861	525.070	57.209	12,2%
Lampa	40.074	79.397	39.323	98,1%
Las Condes	246.474	284.342	37.868	15,4%
Colina	76.426	113.340	36.914	48,3%
Ñuñoa	162.481	195.300	32.819	20,2%
Pudahuel	195.185	225.710	30.525	15,6%
San Bernardo	246.865	277.225	30.360	12,3%

Fuente: Proyecto Fondecyt N° 1110387, en base a información Censo 2002 y 2012, INE.

En el periodo 2002-2012 las comunas que muestran mayor pérdida de población fueron Cerro Navia, Lo espejo, Pedro Aguirre Cerda (PAC), El Bosque y La Granja con un total en conjunto de 60.000 habitantes.

Comuna	Población 2002	Población 2012	Pérdida Población	Pérdida Población %
Cerro Navia	148.454	128.840	-19.614	-3,1%
Conchalí	132.831	124.225	-8.606	-1,3%
El Bosque	175.212	162.689	-12.523	-2,0%
Estación Central	126.066	119.470	-6.596	-1,0%
La Granja	132.832	120.612	-12.220	-1,9%
La Pintana	190.270	182.651	-7.619	-1,2%
Lo Espejo	113.039	99.601	-13.438	-2,1%
Lo Prado	104.411	94.305	-10.106	-1,6%
Pedro Aguirre Cerda	114.400	101.613	-12.787	-2,0%
San Ramón	94.619	84.529	-10.090	-1,6%

Fuente: Proyecto Fondecyt N° 1110387, en base a información Censo 2002 y 2012, INE.

Se puede concluir según los datos del Censo 2012, respecto al porcentaje de crecimiento, que la mayor parte de las comunas que perdieron más población se encuentran en el sector sur y poniente del peri centro, mientras que las que más crecieron se localizan en distintos sectores de la ciudad. Algunas como Santiago, Ñuñoa y San Miguel en el centro y peri centro, Quilicura y Lo Barnechea en el sector norte y oriente.

En primer lugar la comuna de Santiago representa un 15% del crecimiento y las comunas más pobladas Puente Alto y Maipú que representan más de 150 mil nuevos habitantes, correspondiente al 25% del crecimiento demográfico. En conjunto estas 3 comunas representan el 40% del crecimiento del sistema urbano de los últimos años.

Es posible observar que si bien el desplazamiento de la población hacia fuera del anillo de Américo Vespucio se mantiene durante todo el periodo, si se suma el total de



la población fuera del anillo en 1992 se comprueba que el mismo representa el 50% del Sistema Urbano Metropolitano de Santiago y que aumenta a 62% en 2012. (Mattos, 2011-2013)

Año	Dentro de Américo Vespucio <sup>6</sup>	Fuera de Américo Vespucio <sup>7</sup>	Fuera Marcha Urbana
1992	49,4	43,1	7,5
2002	39,8	51,5	8,7
2012	37,2	52,2	10,5

### 4.3 Población urbana

El crecimiento de la población que tuvo Chile entre 2002 y 2012 quedó bajo las expectativas y proyecciones estimadas por el INE en aproximadamente un millón de habitantes. El área de Santiago a pesar de incrementar su número de habitantes este fue menos al que se registró entre 1992 y 2002, alcanzando los 6,6 millones de habitantes. (Vásquez, 2014)

Se puede entender que el Censo es una fotografía del estado de la población actual, a doce años del censo anterior llama la atención sobre las dinámicas demográficas que hay detrás de este cambio estructural (distribución de la población, edad y sexo). (GFK, Análisis de oferta y ventas de viviendas nuevas en el Gran Santiago, 2011)

A pesar de haber una disminución en el crecimiento, la distribución de esta misma ponga en jaque la tendencia de crecimiento de la ciudad de Santiago hacia la periferia y permita de cierta medida matizar las comunas que captan el crecimiento poblacional.

<sup>6</sup> Dentro de Américo Vespucio (Cerrillos, Cerro Navia, Conchalí, Estación Central, Independencia, La Cisterna, La Granja, Lo Espejo, Lo Prado, Macul, Ñuñoa, Pedro Aguirre Cerda, Providencia, Quinta Normal, Recoleta, Renca, San Joaquín, San Miguel, San Ramón y Santiago).

<sup>7</sup> Fuera de Américo Vespucio (El Bosque, Huechuraba, La Florida, La Pintana, La Reina, Las Condes, La Barnechea, Maipú, Peñalolén, Pudahuel, Puente Alto, Quilicura, San Bernardo y Vitacura), fuera de la mancha urbana contigua (Buin, Calera de Tango, Colina, Curacaví, El Monte, Isla de Maipo, Lampa, Padre Hurtado, Paine, Peñaflo, Pirqué, San José de Maipo y Talagante).

Aun habiendo crecido menos que los 10 años anteriores, pareciera que los segmentos de población divididos por edad tienden a tener una conducta inmobiliaria que ha permitido canalizar y ampliar la oferta a nuevos grupos de mercado. Estos nuevos grupos de mercado se refieren a los que las inmobiliarias han podido captar en la venta de sus nuevos productos inmobiliarios, a pesar de que las personas hayan tenido cambios en los estilos de vida, han tenido una demanda solvente asociada y la incorporación de un nuevo grupo de clientes: profesionales jóvenes independientes. (GFK, 2011)

En términos de oferta inmobiliaria entre los años 2000 y 2013 la oferta ha ido creciendo pero no a ritmos altos, hasta el año 2011 el número de proyectos se triplicó, siendo precedida por una oferta que se había duplicado entre 1990 y 2000.

Las inmobiliarias están apuntando fuertemente a los jóvenes profesionales independientes, que tienen dinero para invertir tanto en casa como departamento, lo que se ha visto también potenciado por la demanda de una clase media que permite que la oferta se concentre entre los 1.500 y 2.000 UF y entre los 40 a 60 m<sup>2</sup>. Pero a la vez existe un factor que determina al momento de valorar una propiedad, siendo esta la localización, el incremento de la conectividad que se ha producido en la última década en el área de Santiago. Al tener en cuenta esto las inmobiliarias dan cuenta de la importancia de la emergencia de estos nuevos segmentos, nuevos estilos de vida, en donde existe una vivienda que en los casos de muchos jóvenes profesionales es adquirir luego al dejar la casa de sus padres, algunas veces mucho antes de la vida en pareja y mucho antes de la vida familiar.

#### **4.4 Migración Comunal**

La marginación y/o poco aporte a algunas ciudades o pueblos por parte del Estado, trae como consecuencias el grave atraso en el desarrollo, registrándose por ende altos índices de pobreza, analfabetismo, deterioro de las condiciones de salud y alimentación, así como en las condiciones de vida de la población, como si ya no hubieran expectativas de alcanzar mejores niveles de vida para las poblaciones, llevándolos a abandonar sus hogares y optar por la migración (Berumen, Eumed, 2013)

Durante el último tercio del siglo XIX y la mitad del siglo XX el crecimiento comunal se ha ido desarrollando considerablemente, Chile experimentó un fenómeno

migratorio hacia los centros urbanos. Sus causas estuvieron relacionadas con factores macroeconómicos. En el caso de la agricultura, los grandes propietarios del valle central iniciaron un proceso de expansión y modernización, para cultivar sus tierras a costa de los pequeños y medianos productores, los cuales fueron expulsados o empeoraron sus precarias condiciones de vida.

La agricultura acompañada del inicio sostenido del crecimiento minero en función de nuevas actividades fundamentalmente el salitre y el cobre, provocaron un crecimiento de la inversión extranjera y nacional, permitiendo que el aumento de la acumulación de capital expandiera el mercado interno. De esta forma el Estado incrementó su tamaño y funciones, a principios del siglo XX el país inicio un proceso de industrialización en algunas provincias. La acumulación capitalista, sin embargo se concentró solo en los grandes centros urbanos fundamentalmente Santiago, por lo que estos fueron creciendo a una tasa más elevada que el resto de país. Fue así como su demanda por mano de obra calificada para nuevos servicios, los transformo en polo de atracción laboral en actividades tales como la construcción de obras públicas, el servicio doméstico, el empleo público y el servicio militar.

El crecimiento comunal se ha ido desarrollando hasta hoy en día y aun que antes la migración era más significativa, sigue ocurriendo pero con más suavidad. Este proceso se produce debido a las oportunidades que da la ciudad, ya que provoca la percepción de mejor calidad de vida.

En la Región Metropolitana existe una saturación de las comunas, tomando en cuenta el alto porcentaje de población y las limitaciones en los servicios básicos por este mismo motivo. Entre los años 1979 y 1985 fueron erradicadas cerca de 29.000 familias de campamentos, lo que correspondía al 4% de la población de la Región Metropolitana, estas personas fueron desalojadas y trasladadas a la periferia. El motivo por el cual estas personas tuvieron que desocupar los terrenos fue el alto valor del suelo, en cercanías a nuevos lugares de residencia de estratos socio económicos altos. Tales desalojos se produjeron por programas de renovación.

A raíz de las erradicaciones se produjeron graves consecuencias a nivel de saturación de las comunas. Los impactos a nivel urbano implicaron un traspaso gratuito a las comunas más pobres. Las comunas que recibieron a esta población pierden la posibilidad de rentabilizar el suelo, y deben pagar los altos costos que conlleva entregar servicios básicos a la población erradicada. Hoy en día las erradicaciones ya no se llevan a cabo, ya pasaron a ser cosas del pasado, pero aún sigue el continuo traslado de

población de una comuna a otra, consecuencia de otras variables, como por ejemplo, el sueño de la casa propia, el mercado, el precio del suelo, etc.

En los barrios socio económicamente más bajos los precios del sueño se han ido depreciando, entonces, las comunas abren sus puertas a la migración intercomunal de las familias de bajos y/o escasos recursos. Lo que conlleva el aumento de manera desproporcionada la demanda de servicio de la comuna, los que no siempre se logra satisfacer.

A raíz de lo anterior y de haber una sobre población en ciertas comunas, el déficit de servicios y de fuentes de empleo de las comunas pobres afecta aún más a sus habitantes, los cuales deben incurrir en mayores gastos de tiempo y dinero en satisfacer sus demandas básicas ya sean estas educación, trabajo, salud entre otras, las que no se encuentran de forma satisfactoria en donde viven y deben salir a buscarlos a otras comunas. Como se ha observado, hay sobrepoblación asociada a la falta de servicios, produce una mala calidad de vida de sus habitantes.

También existe un lado opuesto que es el caso de las migraciones hacia las comunas del barrio alto, y siempre hacia la periferia en donde se puede optar a mejor calidad de vida. En el mapa podemos ver tal y como lo muestran las flechas como en un principio la comuna más deseada para vivir era la de Santiago, esta con los años se trasladó hacia Providencia y posteriormente a las comunas de Vitacura, Las Condes, Lo Barnechea (Sector La Dehesa). Actualmente las migraciones tratan de ser más aisladas, que quiere decir esto, las personas tratan de buscar más allá de la periferia de las comunas, en la frontera de la ciudad e incluso afuera de ellas por ejemplo Chicureo. Esto por la eterna búsqueda de la comodidad y tranquilidad que puede dar una vivienda ubicada en un sector estratégico.



Por lo dicho anteriormente es necesaria una distribución más equilibrada en el espacio urbano, tanto del Estado como del Mercado. Se ha visto que en los últimos 20 años la construcción, tanto de viviendas como de establecimientos para servicios y producción industrial, se ha concentrado visiblemente en las comunas periféricas de la ciudad, lo que ha dado como resultado el crecimiento de la ciudad.

#### 4.5 Factores influyentes en el Desarrollo Urbano.

La población manifiesta un alto ritmo de crecimiento, en un contexto de ciudades congestionadas que concentran una elevada proporción de las actividades económicas de los respectivos países de la región. Una parte substancial de esta población se caracteriza por bajos niveles de ingreso, alta incidencia de desempleo o subempleo y condiciones inadecuadas de vida. A su vez a menudo se carece de los instrumentos legales, mecanismo administrativos y de recursos financieros y humanos necesarios para ordenar el proceso de crecimiento urbano y atender las demandas, también crecientes, de infraestructura económica y de servicios sociales.

La transformación económica al neoliberalismo llevo a una política de desregulación, que libero el mercado urbano del suelo, el cual disminuyó la planificación urbana y potencio la privatización de los servicios públicos existentes. En

este sentido la transformación económica es un factor importante, la cual potencio la creación de nuevos barrios y edificios a lo largo del siglo XX.

Al pasar el tiempo han sucedido diversos acontecimientos tanto nacionales como internacionales que han llevado a tomar decisiones tanto a los gobiernos, inmobiliarias, constructoras, grupos de inversionistas, mineras, etc. Día a día se van involucrando diferentes actores que conllevan al crecimiento de la ciudad y a la vez del mercado inmobiliario.

Los factores que influyen en el desarrollo urbano son:

- **Migración:** existen dos factores del crecimiento de población urbana que llevan a la migración, atracción y repulsión. Los factores de atracción (del lugar del destino del migrante) están referidos a la oferta de empleo, sueldos, salarios más elevados que en el lugar de origen, mejores centros de educación y/o capacitación, etc. En definitiva el mejoramiento del nivel y calidad de vida es la principal causa. Los factores de repulsión (del lugar de origen) son la sobrepoblación, una injusta estructura de la propiedad agraria, una situación de miseria, desempleo, incluso la existencia de una política oficial que propicie la emigración, delincuencia, terrorismo y catástrofes naturales.

La migración como tal es un fenómeno demográfico, definido como el movimiento de personas de un lugar a otro, es un proceso de movilidad espacial y social que ha permitido la ocupación de todo el espacio terrestre y la mejora de las condiciones de vida de la humanidad. A Santiago le ha permitido como hemos visto el mantenimiento de su población y el desarrollo de su actividad económica.

Lo que motiva a las personas generalmente es la economía. Algunas causas de la migración rural-urbana es el aceleramiento de la globalización, baja productividad y producción en el campo, incluyen nuevas técnicas agrícolas que aumenta la productividad utilizando poca mano de obra. No toda migración proviene del campo, también existen migraciones de distintos países, todos buscando una mejor calidad de vida y nuevas oportunidades.

Este aumento demográfico constante es una de las causas que mantiene una demanda positiva en el mercado inmobiliario, que de otra manera se vería perjudicado por la falta de compradores. Las nuevas familias provenientes de distintas partes en su

mayoría estas arriendan inicialmente, pero con el paso del tiempo gran parte de ellos toma la decisión de adquirir una vivienda.

Si bien algunas personas se sienten atraídas por una determinada zona por el clima, para jubilarse o por las ofertas en el mercado inmobiliario, cuando se mudan hacia las ciudades, se genera el desarrollo y el crecimiento de las urbes.

- **Calidad de vida:** el crecimiento de una ciudad suele asociarse a su desarrollo inmobiliario y urbano, a la vez al mejoramiento de sus calles, espacios públicos. Las personas buscan un lugar en donde poder satisfacer todas sus necesidades básicas, para algunas es mejor integrarse a una ciudad en donde tenga todo a su alcance, ya sea pasando desde el trabajo, a diversión. Hace ya bastantes años la población de Santiago busca lugares alejados de la ciudad para tener momentos de tranquilidad, pero aun así los hace volver, la necesidad de tener trabajo, salud o educación empujar a muchas familias de erradicarse en la ciudad.
- **Educación:** La educación también cumple un rol fundamental en el desarrollo y el crecimiento de las ciudades. Las personas resultan atraídas hacia las zonas donde hay oportunidades para el progreso educativo. La excelencia de los sistemas educativos, las escuelas, colegios, las universidades y las escuelas de posgrado atraen a muchos estudiantes a la Ciudad de Santiago.
- **El crecimiento económico:** una gran cantidad de persona se mudan a la ciudad porque estas se han convertido en el centro de las actividades económicas. Existe una variedad de trabajos y carreras que aumentan el conocimiento de las personas. Es esto lo que hace a las ciudades tan atractivas, la posibilidad de empleo, la promesa de bienestar y en definitiva la posibilidad de hacer sus sueños realidad. El crecimiento económico y el urbano van de la mano, las ciudades más grandes del mundo concentran casi el 70% de la población mundial (Tokio 31.000.000, Seúl 24.500.000, Ciudad de México 23.500.000), estas suelen concentrar las economías más grandes del mundo. La urbanización mundial de la última mitad del siglo tiene que ver mucho con dos tendencias económicas:

1. La globalización, de la economía mundial ha incrementado el comercio mundial ha dado un papel importante para las ciudades alrededor del mundo.
2. El tamaño de la economía mundial se ha triplicado desde 1960 en países en vías de desarrollo, todo este crecimiento no trae inmediatamente el crecimiento de la ciudad, el flujo de grandes cantidades de personas pone una sobre carga en las ciudades. Si la infraestructura no es capaz de enfrentar a tal cantidad de personas y el mercado de trabajo no puede proporcionar tantos trabajos. Resultado de esto es la expansión de la pobreza, mala educación, atención médica, colapso de los servicios públicos en general, personas que mantienen una condición precaria de vida. La Organización Mundial de la Salud (OMS) estima que pueden encontrarse alrededor de 100 millones de niños de las calles del mundo.



## Capítulo 5

# Análisis del Mercado inmobiliario.

---

## Capítulo 5: Análisis del Mercado inmobiliario.

En el contexto del Mercado Inmobiliario se pueden poner en el tapete diferentes escenarios, alzas de precios de las viviendas, escenarios que viven otros países, la famosa burbuja inmobiliaria y otros como lo son los arrendatarios, compradores e inversores. La situación actual del Mercado Inmobiliario es una situación estable y sostenible, el año 2013 ha sido un año realmente bueno para el mercado y todo esto ha provocado por un lado una solides del sistema económico, llevado también a la baja de las tasas de interés lo que ha incidido en que exista mayor propensión a créditos razonables, justo y sustentables. Lo que se espera para este año es una tendencia levemente y moderada al alza, no será con el mismo peak del año 2013, considerando los volúmenes de ventas y precios de las propiedades. También hay que tomar en cuenta el mercado internacional, pueden ocurrir infinidades de hechos o acontecimientos que puedan marcar el sector de la construcción y de paso el mercado inmobiliario. Existe una creciente demanda por los inmuebles en Chile lo que es evidente, encontrar un departamento o casa habitación en Santiago, ya sea para arrendar o comprar se está volviendo un problema más recurrente, con esto se ha hablado que llegue una burbuja inmobiliaria al país como la ocurrida en Estados Unidos o en España, a pesar de gozar una economía estable, entre el 2007 y el 2012 los precios de las propiedades aumentaron un 27,3% y en su momento en Estados Unidos fueron de un 130%.

En Chile no existe burbuja inmobiliaria, esta se da cuando el ingreso de las personas crecen en menor proporción al valor de las propiedades, y estas curvas se cruzan, lo que pasa en Chile es totalmente diferente, esto se debe a que los valores de las propiedades al igual que el ingreso per cápita de las personas o los sueldos de las mismas van en incremento. Eso sí, en algunas comunas de Santiago se está evidenciando la falta de terrenos para la construcción o edificación de viviendas, lo que causa un problema en la oferta y demanda de propiedades, lo que produce que estas suban de precio y no como se ha mencionado en algunas revistas o documentos relacionadas con el tema, se habla sobre una posible burbuja inmobiliaria. Otro aspecto importante a destacar en Chile, específicamente en Antofagasta, es el alza en los precios provocada por una mayor demanda, la inflación de los suelos y el ingreso per cápita, las propiedades suben de precio.

En definitiva lo que sucede en Chile es solamente la subida en los precios acotado a dos realidades, la escasez de suelos y las zonas mineras. Dado todo esto hoy en día se está entendiendo el porqué de lo que se llamaba la burbuja inmobiliaria y los rumores se están disipando. En tanto los precios hoy por hoy están en una tendencia a seguir aumentando o en algunos casos mantenerse, las comunas que mayor se ha incrementado son las del sector poniente y el sector sur de Santiago, esto debido especialmente a la línea de metro, lo que seguirá ocurriendo con las nuevas extensiones de la línea 3 y 6. Comunas como Las Condes, Providencia, Vitacura y el sector céntrico de Santiago se ven más afectadas por el tema de la oferta y demanda que recae nuevamente en el precio de la viviendas y esto se da ya que todos quieren vivir pertenecer a dichos lugares, ya que son comunas que cuentan con todos los recursos necesarios para poder satisfacer la necesidad de sus habitantes, estas cuentan con buenos accesos, comercio, cines, colegios, supermercados, en resumen tienen todo aquello que las personas puedan necesitar para mejorar su calidad de vida, eso mismo es lo que las hace mantener un precio superior al promedio, situación que otorga un beneficio en cuanto a la preferencia de las personas por otras comunas con una menor densidad de población como lo son las comunas de Ñuñoa o San Miguel las que están tomando un nuevo aire y que sin duda representan una nueva oportunidad para invertir en una nueva vivienda.

## **5.1 Situación Actual del Mercado Inmobiliario.**

En los últimos años hemos podido percibir la recuperación que ha tenido el sector inmobiliario de nuestro país con posterioridad a la crisis “subprime” en el año 2008 y el posterior terremoto ocurrido en el país en el año 2010, pero durante los últimos meses se ha tomado una mayor atención acerca del comportamiento de este mercado, pues se ha visto como las constantes alzas en el valor de las casas y departamentos de diversas zonas, mantienen con una constante preocupación a quienes buscan tomar la decisión más acertada acerca de la inversión de un bien inmueble, así como también a quienes están encargados de la economía interna del país manteniendo en constante monitoreo del sector, teniendo en cuenta las complicaciones que trae el alza excesiva de los precios en las viviendas y las catastróficas consecuencias que tiene la especulación para la economía de las naciones.

Los ciclos del sector inmobiliario han sido importantes en la gestación de vulnerabilidades financieras en muchas economías avanzadas. Si bien el desarrollo del mercado inmobiliario residencial jugó un rol fundamental en la crisis “subprime” en EE.UU., la literatura internacional ha enfatizado que, en tiempos de turbulencia financiera, la mayor exposición al sector inmobiliario comercial explicaría parte importante de las pérdidas crediticias del sector bancario, con lo que se puede comprobar la necesidad de tomar resguardos en el otorgamiento de créditos pues este es también uno de los principales factores de la existencia y posterior explosión de las burbujas especulativas como bien mencionó en algún momento Manuel Agosín de la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de Chile, ”no es posible que los bancos estén dando crédito en forma tan fácil, pensando que el boom económico que está viviendo el país va a continuar indefinidamente” poniendo énfasis en que no es solo algo que afecte al sector inmobiliario sino que al igual como sucedió en EE.UU abarca al sector bancario y por consecuencia a la economía en general. (El ciudadano, 2013).

Aunque sin embargo existen también quienes dicen que lo que ocurre con el sector inmobiliario es solo algo normal que se explica por la mayores oportunidades que tiene las personas de incrementar el ahorro familiar para acceder a la que en muchos casos es una segunda propiedad y que bajo ningún punto de vista representa un descuido del sector bancario acerca de lo que viene aconteciendo en el mercado inmobiliario, “Chile tiene una banca prudencial de excelencia, que ha tomado precauciones para que sus carteras estén sanas” (Awad, 2013) sosteniendo que el tiempo le dará la razón y que los precios de los inmuebles se moverán a la baja en el corto plazo.

En nuestro país, hoy el mercado se encuentra en constante crecimiento tecnológico, lo que permite mantener una estrecha comunicación con el cliente. El que busca, quiere resolver de la manera más ágil y sencilla, y el que vende, desea concretar lo antes posible y sin demoras. La nueva tecnología de Intranet, junto con búsquedas a través de Internet, envíos de mailing personalizados, publicidad gráfica y marketing directo, son elementos fundamentales para las empresas inmobiliarias. Hoy es casi impensado operar sin alguno de ellos, pues son los que permiten acceder a información prácticamente infinita, sobre el movimiento del mercado, su disponibilidad y capacidades. Por otro lado, hace años debido a la recesión, hubo un estancamiento en ventas de viviendas, el cual recién está desapareciendo. Esto, gracias a que existe una mayor variedad en la oferta de viviendas y precios atractivos ajustados por calidad.

Los consumidores se ven incentivados, gracias a los nuevos planes de financiamiento otorgado por algunas instituciones y bancos, y principalmente por el bajo costo de ellos. Sin embargo la diferencia en el precio en las comunas y localidades más pequeñas con altos índices de rentabilidad se encuentran aún por sobre los precios de mercado y el crecimiento en los índices de compra de nuevos productos puede ver afectado el precio también en las demás comunas (Banco Central, 2012), debido a la escases de terrenos aptos para la construcción, ya sea de edificios en alturas o de condominios que involucren una amplia cantidad de metros cuadrados, o simplemente por la regulación del mercado en donde al existir una mayor demanda, el oferente maneja la precios con una amplia expectativa al alza, factor que incide también en los índices de precios de las oficinas comerciales, las cuales presentan variaciones mayores que están relacionadas de manera directa con los ciclos que presenta la economía, aunque sin embargo en nuestro país dichos precios se han mantenido relativamente estables durante los últimos años. Dentro del mismo sector existen eso si oficinas con una mejor ubicación en la ciudad lo que sin duda repercute directamente en los precios de mercado de estos inmuebles y condiciona los precios del mercado al alza y que esta condición está directamente relacionada con la bonanza en el ciclo económico que hoy vive el país y que responde a las perspectivas de recuperación de las economías a nivel mundial y la expectativas de crecimiento moderado para aquellas economías emergentes como la chilena. (Banco Central, 2014)

Por otra parte existen también quienes han visto en el sector inmobiliario una oportunidad de inversión para aumentar sus ingresos, dejando de ser una prioridad la casa propia y en muchos casos dar paso a un medio de inversion. En la ciudad de Santiago existen numerosas ofertas para concretar lo que para muchos puede ser concidearado un negocio redondo, de hecho existe una directa relacion entre las comunas con mayor oferta inmobiliaria y la ocupacion de lo inmuebles, ya sea por sus propios dueños o bien por terceras personas que solo tienen interes por arrendar, en este aspecto, “La ubicación y el tipo de departamento son determinantes en el tiempo en que este demora en ser arrendado. Las comunas donde más rápido se arrienda son Santiago, Ñuñoa, y la Florida. Coincide en que ahí se ofrecen los productos que se arriendan más rápido: departamentos de poca superficie de uno o dos dormitorios. En las Condes la proporción de departamentos de mayor tamaño es más alta que en las otras, y en general, toman mas tiempo en arrendarse” (Izquierdo, 2014) por lo que puede resultar atractivo al menos estudiar la posibilidad de poder adquirir un bien

inmueble en las comunas antes mencionadas. En general el arriendo de departamentos pequeños, favoritos de los inversionistas, no se ve afectado por la crisis: cuando la gente debe reducir su espacio por un tema de plata suele buscar una vivienda más chica y económica” (Marchant, 2014)

Tiempo que demora un departamento en ser arrendado en las principales comunas de Santiago. Corresponde al promedio en que demora en arrendarse un departamento desde el momento en que se publica.

Comunas	Días
La Florida	14
Nuñoa	16
Santiago Centro	17
Providencia	21
San Miguel	21
Las Condes	32

*Fuente: Portalinmobiliario.com*

A través de esto se puede tener un apoyo en la decisión de invertir en una bien inmueble, pues da una clara señal acerca de cuales son los departamentos preferidos por la población o más bien cuales son los departamentos que tienen una mayor capacidad de venta o en este caso de ser arrendados incluso en un rango menor a la media en las comunas que presentan un mayor desarrollo de proyectos con las características señaladas previamente es decir con una menor cantidad de metros cuadrados ya sea en uno o dos dormitorios. Sin embargo como menciona el mismo Marchant, “Hoy en día arrendar una propiedad puede tardar entre tres a cuatro semanas, por que se contrajo la economía. De todas maneras es un tiempo aceptable, lo que pasa es que estábamos mal acostumbrados por las épocas de vacas gordas”, lo que deja entrever que el sector ha sufrido una baja en las ventas de departamentos, lo que que estaba previsto ocurriría según los informes propuestos por la Cámara Chilena de la Construcción.

## 5.2 Suelos más caros de País.

Cada día el mercado inmobiliario se torna más y más interesante a raíz de la escasez y alzas de los suelos, lo que va determinando el desarrollo del mercado inmobiliario de Santiago.

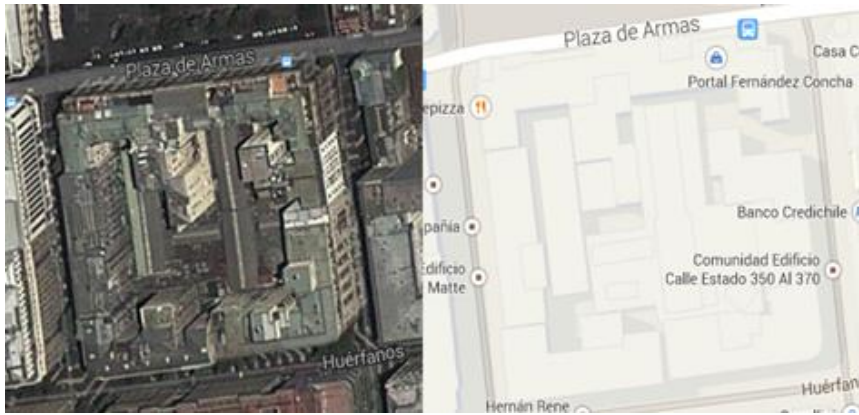
Existen pocos terrenos disponible en donde poder emprender nuevos proyectos, algunos no están a la venta o simplemente el poder negociador de las personas es tal que los precios de los terrenos es tan elevado que las empresas inmobiliarias desisten de construir, la ciudad cada vez crece más hacia los límites urbanos, y para generar terrenos interesantes surge la necesidad de realizar unión de roles entre varios bienes raíces, lo que implica alza en los precios del suelo, producto de la negociación que surge en este proceso y que los propietarios adquieren un mayor poder de negociación frente a los desarrollos inmobiliarios.

Frente a tales escenarios, los precios del suelo de Santiago han experimentado fluctuaciones, al incorporarse a la muestra de análisis nuevas comunas, que al transformarse en nuevos polos de desarrollo son pertinentes de medir y que, obviamente, provocan variaciones en la tendencia del precio del suelo.

Santiago es el lugar en donde se encuentran los suelos más caros de Chile, en tres comunas están los suelos más caros del país: Santiago Centro, Las Condes y Providencia. Específicamente en el cuadrante formado por las calles de Agustinas/Estado/Ahumada/Huérfanos, alcanzan \$3.597.189 por m<sup>2</sup>. El segundo más caro está un poco más al lado, en pleno centro de Santiago, en el cuadrante de Ahumada/Huérfanos/Estado/Compañía, donde los precios alcanzan los \$3.279.217 el m<sup>2</sup>. El tercero de mayor tasación se encuentra en la comuna de Providencia, ubicada entre las calles Alameda y Moneda, en el triángulo que forman las calles Nueva York y la Bolsa, con \$2.756.044 m<sup>2</sup>.

A estos suelos le siguen algunos del sector oriente de la capital. En la comuna de Las Condes, en la intersección de las calles Cerro Colorado y Rosario Norte, con el límite de Avenida Kennedy al oriente, el valor del m<sup>2</sup> llega a los \$2.635.537.

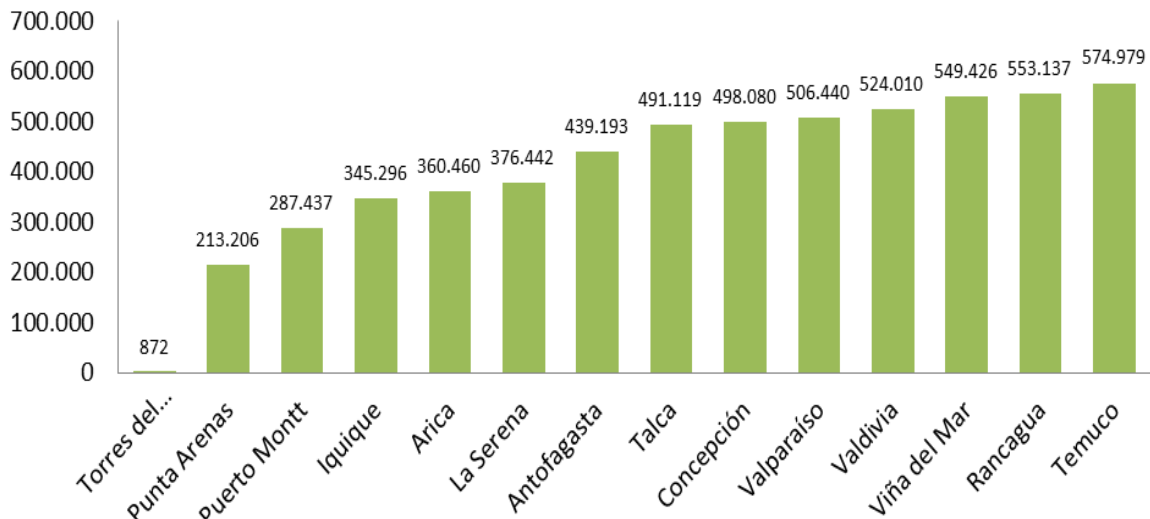
Más al oriente se encuentran las intersecciones de las calles Padre Alberto Hurtado Norte y Gilberto Fuenzalida, el m<sup>2</sup> avaluado en \$2.405.036. Volviendo a la comuna de Providencia en las intersecciones de Andrés Bello con Los Leones alcanza el \$1.689.599 m<sup>2</sup>.



Cuadrante Ahumada/Huérfanos/Estado/Compañía

En lo que respecta a las regiones el valor más alto se encuentra en la ciudad de Temuco alcanzando el \$574.879 por m<sup>2</sup>, en la avenida Manuel Montt con las intersecciones Manuel Bulnes y Arturo Prat. A esta ciudad le siguen la de Rancagua en donde los valores llegan a \$553.137, y en las calles de José Bernardo Cuevas y José Domingo Mujica y Viña del Mar con \$549.426. En el siguiente gráfico se da cuenta sobre los precios más altos que alcanzo el avalúo fiscal<sup>8</sup>.

**Suelos más caros en regiones**



Fuente: Portalinmobiliario.com

<sup>8</sup> El avalúo fiscal es el valor que el SII le otorga a una propiedad, en base a la normativa legal, definiciones técnicas y tablas de valores vigentes, para efectos de la aplicación del Impuesto Territorial. Está compuesto por la suma de los avalúos del terreno y de las construcciones.

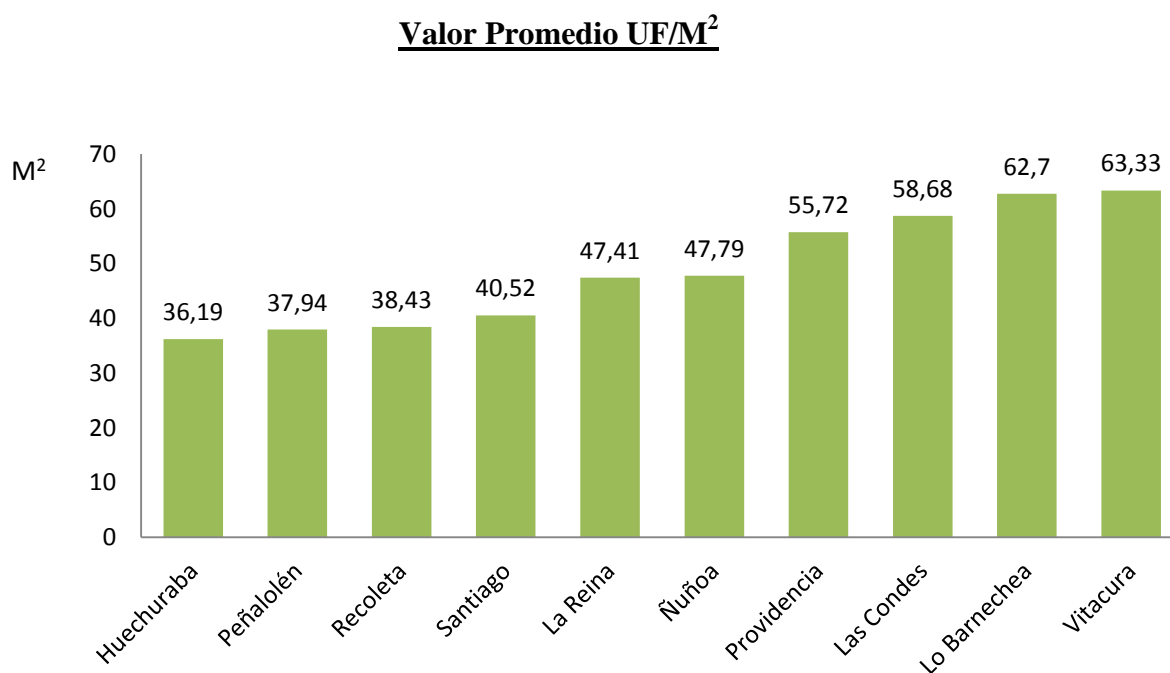


### 5.2.1 Departamentos más caros de Santiago.

Santiago es una de las ciudades de Chile en donde se encuentra la mayor cantidad de edificios (departamentos) y están dentro de los más costosos. El metro cuadrado en promedio de los departamentos de Vitacura es el más caro de la Región Metropolitana, su valor es de los 63,33 UF m<sup>2</sup>.

Las comunas que la siguen Lo Barnechea (62,7UF m<sup>2</sup>), Las Condes (58,68 UF m<sup>2</sup>), Providencia (55,72 UF m<sup>2</sup>), Ñuñoa (47,49 UF m<sup>2</sup>), La Reina (47,41 UF m<sup>2</sup>) y por último Santiago (40,52 UF m<sup>2</sup>).

Tomando solo en consideración y agrupando solo las comunas del sector oriente se obtiene un valor promedio de 60 UF m<sup>2</sup>, siendo las más costosas de Santiago, como lo muestra el siguiente gráfico (Portal inmobiliario, 2014)



Fuente: Portal Inmobiliario

Dentro de esto mismo en el sector oriente se encuentran los 4 edificios más costosos y lujosos, los cuales pueden llegar a costar sobre los mil millones de pesos, de 750 m<sup>2</sup>, de los cuales 120 corresponden a terrazas con piscina incluida.

En el Valle de La Dehesa, justo donde la calle Santa Teresa pasa a convertirse Avenida Alberto Délano, se encuentra un condómino que consta de 6 edificios, con superficies sobre los 700m<sup>2</sup>, los que incluyen por cada departamento una terraza y piscina de a los menos 200m<sup>2</sup>, los que valen 54.000 UF<sup>9</sup>, unos \$1.284.105,42 pesos, más de dos millones de dólares.



En el mismo sector de La Dehesa siguiendo por la Avenida Alberto Délano, su conectividad con la Costanera Norte es lo que se valora mucho y se vende como conectividad, existen dos edificios de tres pisos de 12 departamentos con superficies de 429 a 686 m<sup>2</sup>. Sus valores van desde los 34.130 a 53.600 UF.

En Las Condes se encuentra el edificio San Damián 404 de solo 3 pisos, con casi 200m<sup>2</sup> de piscina, 3 dormitorios, 5 baños y unos 750m<sup>2</sup>. El más caro cuesta 50.000 UF.

El último se encuentra ubicado en la comuna de Las Condes pleno barrio El Golf, sobre el cerro San Luis, el edificio tiene 17 pisos, sus precios son considerablemente altos, al igual que sus dimensiones, la superficie de los departamentos están entre los 330m<sup>2</sup> a 1.200m<sup>2</sup> este último cuesta 167.000 UF, unos \$3.971.214.910.

---

<sup>9</sup> UF correspondiente al 1 de mayo 2014, <http://www.sii.cl/pagina/valores/uf/uf2014.htm>

### 5.2.2 Terrenos más caros de Santiago.

La escases de terrenos en Santiago con fines habitacionales o comerciales es un fenómeno creciente y sus consecuencias se ven reflejadas en los precios. Si bien, todavía quedan terrenos disponibles (aproximadamente unas 1.800 hectáreas), los precios alcanzan los 80UF por m<sup>2</sup>, a pesar que todavía quedan terrenos amplios para nuevos centros comerciales, condominios o departamentos, estos no cumplen con la totalidad de características que se necesitan ya sea porque son zonas de pocas densidades, sin accesos expeditos y donde la circulación de la locomoción colectiva no es expedita y frecuente.

Algunos de los terrenos más codiciados por tener todas estas atribuciones son los siguientes:

#### **Ex Club de Campo (Av. Las Condes)**

Uno de los terrenos más codiciados por las constructoras e inmobiliarias, terreno ubicado en la zona oriente de la capital. La superficie es de 3,5 hectáreas, está reservado para construcción ligadas a segmento comercial-habitacional, alcanza un precio de 48UF m<sup>2</sup>, unos \$39.949.946.400. (Colliers International)



### **Huinganal-Pie Andino**

Una de las zonas con el mayor boom inmobiliario de los últimos años, en el sector queda 6 hectáreas disponibles para su intervención, de baja altura. Su valor se estima entorno a las 12UF m<sup>2</sup>, unos \$9.987.486.600. (Colliers International)

### **Los Benedictinos – San Carlos de Apoquindo**

Este terreno corresponde a la constructora Enaco, la cual pago aproximadamente unos US\$30 millones, con el objetivo de llevar a cabo un proyecto inmobiliario de US\$74,5 millones. Proyecto que llevara adelante la Inmobiliaria Lomas de Asís Ltda., el cual considera 155 casas y 255 departamentos y 1.127 estacionamientos. (Colliers International)



A pesar del alto valor que presentar estos terrenos aun así son muy interesantes para las constructoras, inmobiliarias o grupos de inversionistas, la mayor y gran parte de ellos se encuentran ubicados en el sector oriente de la capital, la alta demanda por ellos y sus cercanías los han convertido en verdaderas minas de oro para los propietarios ya que los valores aun aumentado considerablemente, al pasar los años los valores seguirán en aumento.

### 5.3 Proyecciones del Mercado Inmobiliario.

A raíz de lo que ha venido aconteciendo en el país existen por decirlo de algún modo dos corrientes que han marcado los debates de opinión acerca de lo que acontecerá con el mercado inmobiliario, principalmente en el área metropolitana y en particular en la de Santiago y en las comunas más características del sector, por una lado están quienes determinan que el aumento sostenido que han tenido las viviendas con la recuperación post crisis “subprime”, así como también post terremoto 2010, desencadenaran en la formación de una nueva burbuja inmobiliaria, teoría que se respalda en la suposición de otorgamiento de créditos con mayor facilidad por parte de las instituciones financieras, en cuyo caso se han presentado los antecedentes necesarios por parte de las autoridades competentes para desmentir tal aseveración, y están también aquellos que creen que el mercado durante el presente año si bien mantendrá dicha tendencia al crecimiento pero que en relación con años anteriores sufrirá una desaceleración propia de lo que ocurrirá en términos macroeconómicos debido a la determinación de una de las principales potencias mundiales por resguardar su economía con fines de crecimiento de largo plazo, como lo es la economía de China, lo que sin duda afecta por consecuencia a las economías emergentes, a aquellas con las que mantiene acuerdos bilaterales, y particularmente a la economía de Chile. Situación que fue analizada por el premio nobel de economía en el año 2008, quien sostuvo “China es en la actualidad la economía grande más peligrosa del mundo, a tal punto que, si se buscan formas en las que pueda darse una crisis realmente severa, el país asiático es la historia más plausible.” (Krugman, 2014) con lo que da cuenta de la gran dependencia que las economías más pequeñas tienen de lo que pueda ocurrir con las decisiones que se tomen por parte de esta gran potencia económica, sino que además destacó que la manera en que se están tomando decisiones, pueden en algún momento representar claras amenazas no solo para la economía China, pues el acelerado crecimiento que se había dado hasta hoy se verá afectado por las políticas de gobierno, en donde “Entonces ese crecimiento debe reducir su velocidad y eso significa que tienen que cambiar a un modelo con un gasto más sostenible. El problema es que es un ajuste enorme. Incluso si pasaran de 50-30 a un 30-50, la tasa de inversión seguiría siendo muy alta, son 20 puntos del PIB que se transferirían de inversión a consumo. Si no lo hacen, si la inversión cae sin un aumento en el consumo, entonces se viene una recesión muy severa” (Krugman, 2014).

## 5.4 Proyecciones para el Mercado Inmobiliario de Santiago.

Al momento de analizar lo que ha acontecido, no solo a nivel local sino más bien a nivel internacional con lo relacionado al mercado inmobiliario, pues se hace estrictamente necesario considerar el comportamiento de las variables macroeconómicas, que dicho sea de paso se ven influenciadas por lo que acontece día a día en el mundo entero, pues ellas determinan en gran medida la capacidad de las personas para atreverse a adquirir una vivienda nueva o bien para que los inversionistas del sector decidan realizar las inversiones en determinadas fechas del año o bien ciclos económicos donde exista una perspectiva conveniente, de acuerdo a lo anterior se estima que las proyecciones de la inflación manifiesten un alza significativa durante el año 2014, llegando al 3% anual,<sup>10</sup> superando ampliamente el total acumulado durante el año 2013, en donde se mantuvo alrededor del 1,7%, recordado de paso el gran momento que el sector vivió durante dicho periodo donde las expectativas fueron superadas ampliamente. Otro de los aspectos fundamentales a considerar es la tasa de interés, la cual manifestó, dentro de la tónica internacional, una fuerte desaceleración de las economías durante el último trimestre del año recién pasado, situación que según el Fondo Monetario Internacional, debería mantenerse durante el presente año, en relación al comportamiento de las economías desarrolladas, las que buscan por otra parte refugiar sus mercados. Esta situación condiciona a mucho de los factores que insidieran en el comportamiento del sector, de hecho, los inversionistas internacionales han mantenido una calma natural en su apetito por invertir, los que en su defecto buscan resguardar sus capitales por medio de bonos del tesoro noreamericano, economía que ha manifestado una repuntada notable desde el año 2009, y que esta llamado a ser el principal actor en la economía mundial, de acuerdo a las expectativas de crecimiento que se plantean para el año 2014, situación que se contrapone a la que se vive en la zona Euro y con uno de sus principales socios comerciales como lo es China, en donde existen visiones menos optimistas que incluso anticipan el desencadenamiento de una nueva crisis financiera originada por la situación actual que vive el país asiático.

En el ámbito interno las tasas de interés de largo plazo, se han visto afectadas por lo que ha ocurrido en los mercados internacionales, de manera particular lo que ocurre con los bonos en UF emitidos por el Banco Central, los que han disminuido su

---

<sup>10</sup> <http://www.bcentral.cl/>

rendimiento desde el año 2013, y que se preve un comportamiento similar para el año 2014, donde las presiones externas, principalmente las del mercado estadounidense logran presionar a la baja las tasa del mercado nacional y que estas traigan como consecuencia una disminución en las inversiones realizadas en el país. La situación no difiere mucho respecto de las tasas de interés de corto plazo, pues estas también han mantenido una tendencia a la baja desde el año 2013, en concordancia con la política expansiva que se había propuesto por parte del Banco Central, situación que podría verse sostenida durante el año 2014 debido al menor dinamismo de la economía mundial, y por la disminución de uno de los factores principales que determinan a la economía nacional como lo es la inversión, y sus efectos sobre el mercado.

Sin duda que otro de los aspectos importantes para analizar el posible comportamiento que tendrá el mercados es uno de los que fluctua con mayor rapidez ante cambios inesperados en los mercados, tanto nacionales como internacionales, que es principalmente desde donde se originan las variaciones mas significativas, el tipo de cambio, ha manifestado una evolución en línea con las otras monedas de carácter global, que en consecuencia, refleja una mayor volatilidad de dólar y que durante el año 2013, situo su valor cerca de los 500 pesos. El comportamiento del dólar y por otra parte el precio del cobre han sido determinantes en esta alza sostenida que ha experimentado la moneda norteamericana en los últimos trimestres a lo que se suma el aumento en el valor del petróleo a raíz de los conflictos existentes en medio oriente, situación que ha influenciado de cierto modo el comportamiento de la inflación interna sobre la externa.

Para el presente año se anticipa un aumento en la volatilidad del tipo de cambio nominal, esto influenciado por un menor impulso externo, el retiro del estímulo monetario por parte de Estados Unidos, la presunción de que el Banco Central continúe recortando la tasa de política monetaria, han sido factores que se han sumado a los efectos del precio del cobre sobre el tipo de cambio. Situación que podría mejorar, pues se espera que el tipo de cambio nominal fluctue entre los 505 y 533 pesos, situación que a la fecha se encuentra superada, pues se encuentra por sobre los 550 pesos.

De acuerdo a la incorporación de estos tres aspectos fundamentales de la inversiones en el análisis de lo que acontecerá en el mercado inmobiliario para el año 2014 se presume una posible disminución en el ritmo de avance de las ventas, motivado por una tendencia imposible de sostener, debido a la tendencia alcista que se mantuvo hasta el año 2013, de este modo se puede decir que la bonanza del sector inmobiliario

ha parecido agotarse, situación sustentada en la baja en la comercialización de viviendas en Santiago, durante el último trimestre del año pasado, situación que contrasta con lo que ocurre en el resto del país donde la situación sigue manteniendo una tendencia a la estabilidad en torno a la cuota de mercado existente. Para este año la Cámara Chilena de la Construcción luego de constantes correcciones, relacionadas principalmente a indicadores macroeconómicos, ha situado la demanda por viviendas en el país en cerca de 68.300 unidades, y particularmente en Santiago en alrededor 36.600 unidades, registrando un alza del 0.5% respecto del año anterior de manera que en el presente año el sector presuntamente se recuperará de la desaceleración vivida durante la segunda mitad del año 2013, todo esto claro de mantenerse los supuestos planteados por la entidad al momento de realizar los posibles escenarios que se presentaran durante el año para el sector, en donde se manifiestan indicadores como una tasa de política monetaria en torno al 4.25% y una inflación cercana al 2.7% en el largo plazo, situación que se encuentra cercana a las proyecciones manifestadas por Banco Central de Chile.

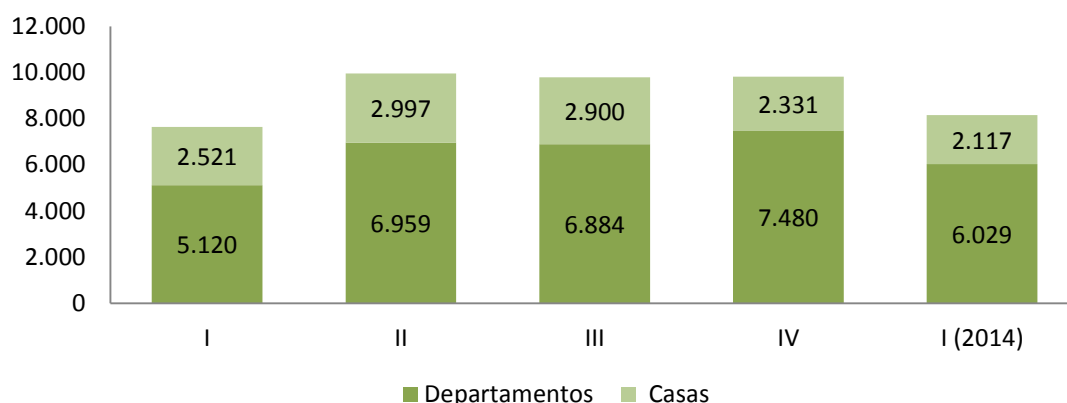
Este escenario lleva implícitos ciertos cambios en los fundamentos de la demanda por vivienda, especialmente por el lado de los indicadores relativos al consumo de los hogares, debido a que la confianza de los consumidores mostró una clara tendencia a la baja durante el año pasado, de manera que pasó de niveles optimistas a neutros en los últimos meses, este hecho podría anticipar un deterioro en el mercado laboral y en la parte de ingresos.

El acceso al crédito no debería ser un problema significativo en el mediano plazo, puesto que las tasas de interés aun resultan accesibles para a las economías familiares, situación que puede variar de acuerdo a los niveles de desempleo que se puedan dar en el país y particularmente en el Gran Santiago, producto de la situación que vive la economía mundial, ya que con la desaceleración de las grandes potencias económicas, las pequeñas o economías emergentes se ven necesariamente afectadas, es así que la tasa de desempleo del Gran Santiago se encuentra en 6.3% (Cooperativa.cl, 2014), acumulando un aumento significativo desde el cuarto trimestre de 2013, donde la economía aún mantenía grandes expectativas para el sector inmobiliario. El aspecto en donde las proyecciones tiene mayor acierto es en la continua preocupación que ha manifestado el Banco Central por la economía interna, para lo cual sigue mostrándose activo en el manejo de la política monetaria, dando continuidad al proceso de rebaja en la tasa de política monetaria y enfrentar así la desaceleración económica.



En lo que va del año y tomando en consideración la venta de viviendas en el primer trimestre aumentó un 6,6% en comparación al año anterior, y a diferencia del trimestre anterior, la venta de viviendas disminuyó un 8,7%. Al comparar el primer trimestre del año 2013 con el de 2014, existe un notorio comportamiento el cual favorece al mercado, la venta de departamentos aumentó un 17,8%, pero no el de casas que disminuyó en 16% (el 74% de las unidades fueron departamentos). (CChC, 2014).

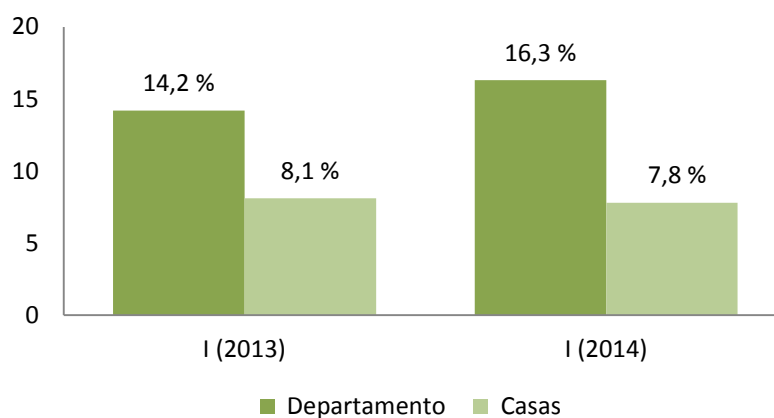
### Venta de viviendas por trimestre 2013-2014



Fuente: Cámara chilena de la Construcción.

A pesar de que el valor de venta de las viviendas del 1 trimestre de 2014 aumentó un 8,2%, en comparación con el primer trimestre de 2013, el efecto precio no fue significativo para explicar el alza en el valor de las ventas.

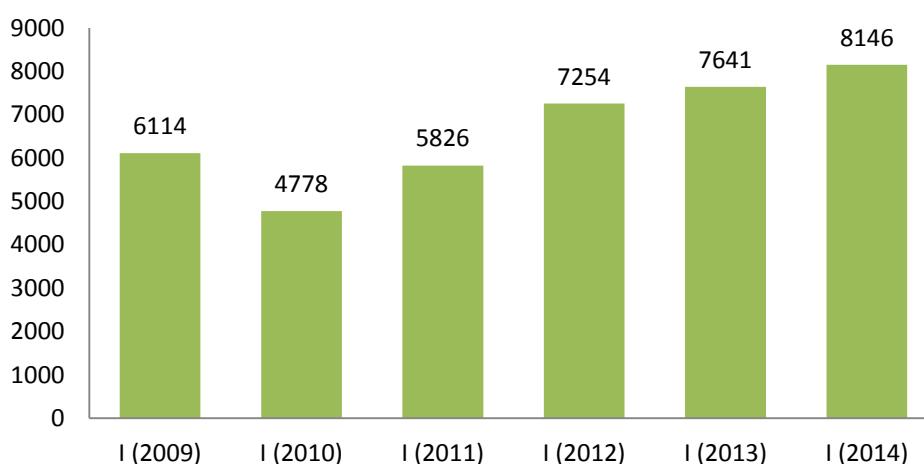
### Variación precio viviendas I trimestre 2013- I trimestre 2014



Fuente: Cámara chilena de la Construcción.

El siguiente grafico corresponde a todas las ventas del primer trimestre desde el año 2009, en el cual se puede evidenciar la crisis del año 2009, a la vez a pesar de que los valores siguen aumentando, el crecimiento es más reducido, pero lo importante es que tienen al alza.

**Ventas primer trimestre 2009-2014**



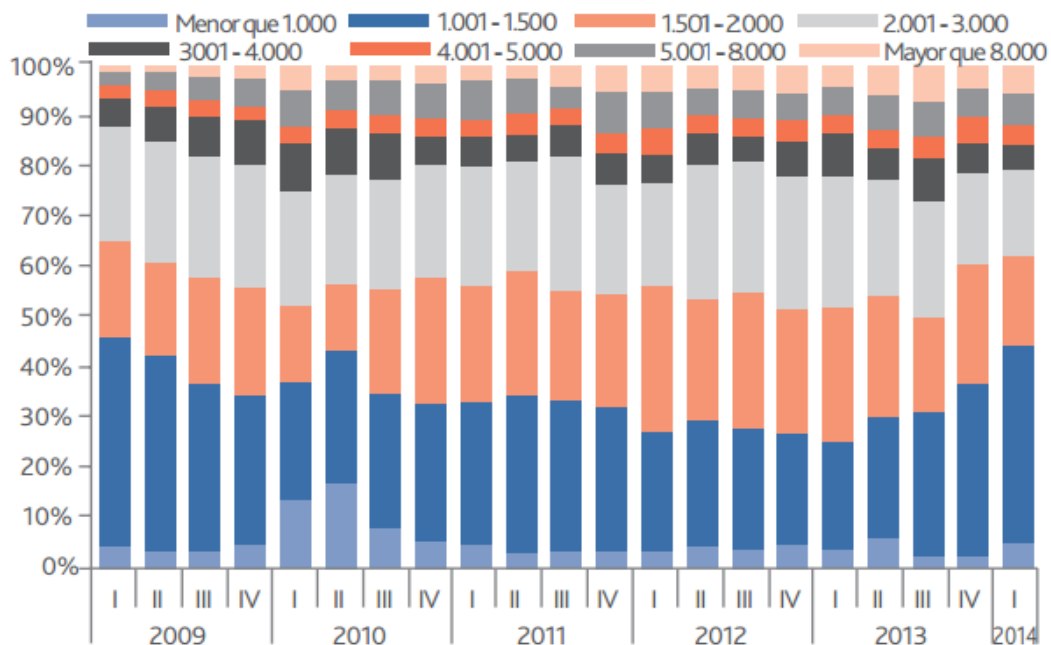
Fuente: Cámara chilena de la Construcción

## 5.5 Oferta y Demanda de viviendas

Durante gran parte del año 2013 la venta de viviendas tuvo un sostenido crecimiento, situación que sin embargo para el último trimestre del año, sufrió una notoria disminución para finales del mismo, las viviendas acumularon un 15,2% de disminución, mientras que los departamentos se ubicaron en torno al 2,3%, esta situación puede estar explicada por el alto desarrollo de proyectos que se ejecutaron durante el año 2012, desde donde surge la comparación natural entre lo ocurrido en ambos periodos, por otra parte hubo durante el año 2013 un lento desarrollo de la oferta y de manera consecuente un incremento en los precios de las viviendas, a pesar de ello el comportamiento del mercado durante el año 2013 manifestó un incremento en las unidades de mayor valor en cuanto a departamentos, situando a aquellos de entre 3000 a 4000 UF con un crecimiento de 1,3% en relación al año anterior, por otra parte los departamentos de tamos inferiores como los de 1500 a 2000 UF y 2000 a 3000 UF mostraron un notable retroceso de 4% bajando las preferencias de los clientes por este

tipo de viviendas de un 51% a un 47% situación que se considera durante el año 2014 tienda al alza como se ha mencionado en los capítulos anteriores.

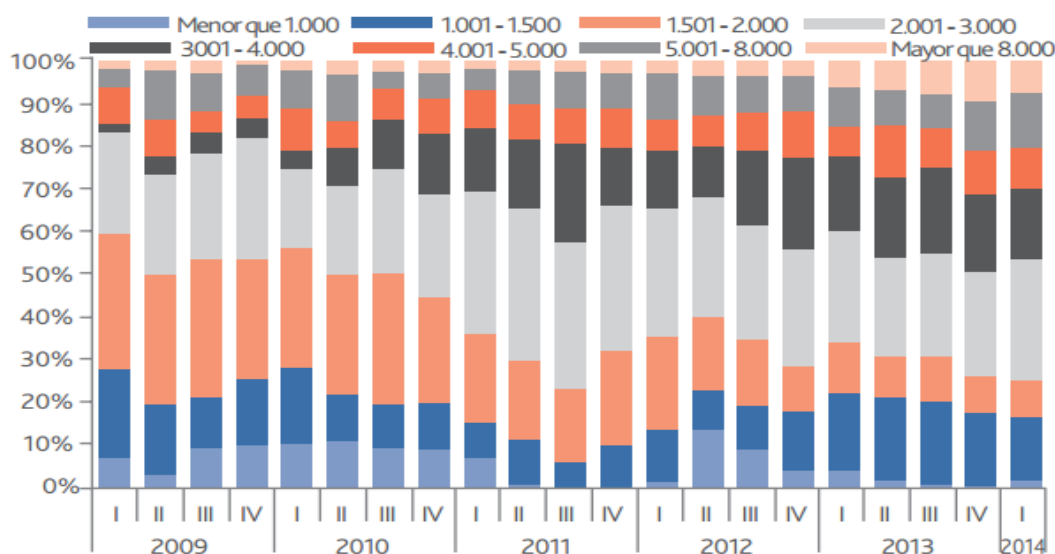
### Venta de departamentos por tramos en UF.



Fuente: Cámara chilena de la Construcción

Por otra parte las ventas de casas de menor valor manifestaron un alza de 8 puntos llegando al 19% de las preferencias, hecho que se replicó en los tramos de mayor precio como por ejemplo las viviendas de entre 3000 y 5000UF que manifestaron un crecimiento de un 4% logrando así concentrar un 29% de las preferencias del sector, en tanto aquellas viviendas ubicadas en el rango intermedio, es decir entre las 1500 y 3000 UF, manifestaron un fuerte retroceso marcando un 35% de las preferencias muy por debajo del 44% registrado durante el año 2012. (Hurtado, 2013)

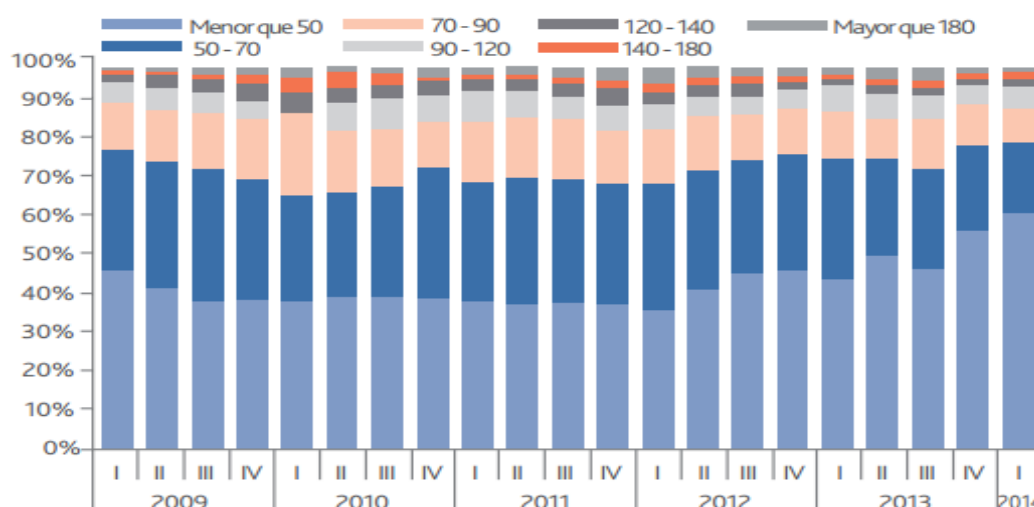
### Venta de casas por tramos en UF



Fuente: Cámara chilena de la Construcción.

Durante el año recién pasado también se logró establecer las preferencias de las personas en relación a los metros cuadrados de las propiedades, fueran estas departamentos o casas, en donde se vio reflejada una marcada diferencia entre los de menor y mayor cantidad de metros, en el primer caso las preferencias estuvieron orientadas principalmente a aquellos inmuebles de menos de 50 m<sup>2</sup> los que concentran la mayoría de las preferencias con un 48% del total de mercado, situación que ocurrió de igual manera con aquellos departamentos de entre 90 y 120 m<sup>2</sup> los cuales tuvieron un aumento de 1% respecto del año 2012.

### Ventas de departamentos por tramos de superficie en M<sup>2</sup>



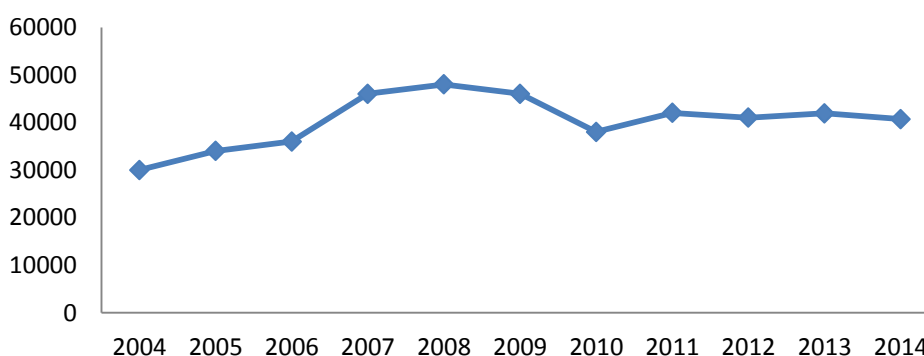
Fuente: Cámara chilena de la Construcción.

Sin embargo lo ocurrido con aquellos de carácter intermedio y superior fue absolutamente distinto, de modo que las preferencias por los primeros disminuyeron en un 4% y por los segundos en un 2%, ubicándolos con un 40% y un 6% respectivamente del total de las ventas realizadas. En el segundo el comportamiento manifestó características similares pues al igual que en el caso de los departamentos existió una preferencia mayor por aquellas casas con una menor cantidad de metros cuadrados, tanto así que aquellas con una superficie menor a 70 m<sup>2</sup> concentraron el 30% de las ventas, aumentando tres puntos porcentuales en comparación al año anterior, mientras que aquellas de 140 m<sup>2</sup> y más aumentaron en cinco puntos su participación logrando llegar al 11% de participación.

### 5.5.1 Oferta de viviendas

Durante al año 2013 se apreció una disminución cercana al 2,5% en el mercado inmobiliario de Gran Santiago, indica principalmente por la disminución en la oferta de departamentos la cual se situó en torno al 3%, situación que condicionó la caída de la oferta de inmuebles para el año 2013 en donde se llegó alrededor de las 40.900 viviendas al tercer trimestre del año, escenario que podría cambiar para el año 2014 en donde se estima que se produzca un retroceso de al menos de un 1,2% estimando que la oferta se situara en torno a las 40.700 unidades.

**Comportamiento de la Oferta de Viviendas en el Gran Santiago**



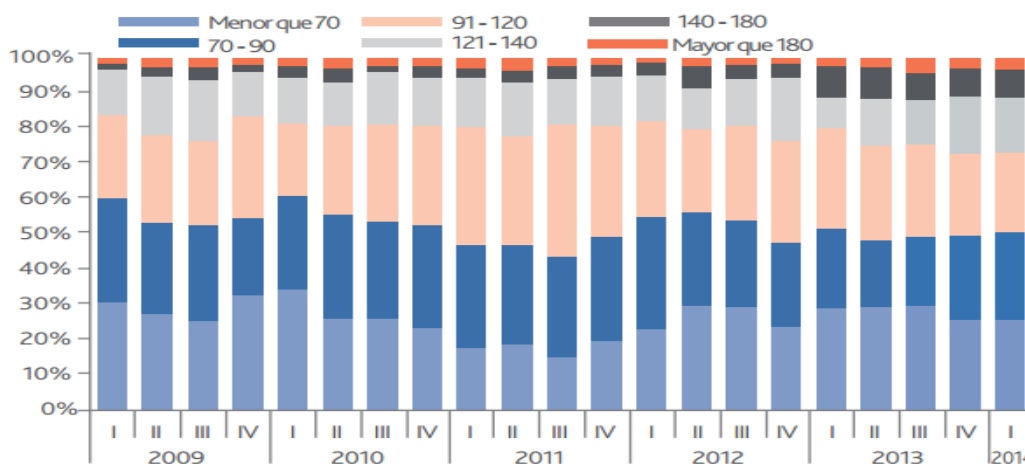
Fuente: Cámara chilena de la Construcción.

De acuerdo a lo indicado anteriormente la mayor oferta de viviendas se encuentra en torno a aquellas con un costo asociado menor, destacando las de entre 1000 y 3000 UF, las cuales concentran aproximadamente el 76% de la oferta del

mercado, lo cual se condice con las preferencias que tienen las personas por los tipos de viviendas de menor valor las cuales en ocasiones están directamente relacionadas con la cantidad de metros cuadrados de la propiedad, también se mostró un incremento en aquellas propiedades cuyo valor se encuentra por sobre las 4000 UF, llegando al 12% de la oferta dando respuesta a los requerimientos del mercado cuyo incremento de demanda se vio reflejado en el comportamiento del mercado de las casas, produciendo poco a poco la desaparición de casas cuyo valor sea inferior a 1000 UF concentrando apenas el 1% de la oferta durante el año 2013, indicador muy inferior al 7% registrado durante el año 2012.

En el tema relacionado con la venta de casas de igual modo hubo una evolución positiva en donde se destacó el aumento de oferta de casas de gran valor pasando de un 20% a un 28%, en donde las casas de entre 1000 UF a 1500 UF, también presentaron un aumento en la oferta pero en una menor proporción, distinta suerte corrieron aquellas propiedades de los tramos más pequeños en donde la participación durante el año pasado prácticamente desapareció con una concentración de apenas el 1%, muy distante del 7% que este tramo había presentado durante el año 2012, por su parte aquellos tramos que en la generalidad presentan mayor demanda por parte de los clientes, tuvieron un retroceso de al menos un 3% en la oferta bajando de un 59% en 2012 a un 56% durante 2013, situación que si bien puede determinar cambios en las preferencias de mercado, sigue manteniendo a este sector como uno de los más rentables por la rápida salida que tienen este tipo de viviendas, las cuales por lo general representan un buen tipo de inversión para muchos.

**Ventas de casas por tramos de superficie en M<sup>2</sup>**



Fuente: Cámara chilena de la Construcción.

En cuanto a la preferencia por la cantidad de metros cuadrados, todo indica que la preferencia por adquirir un inmueble con mayor cantidad de metros cuadrados va en aumento, hecho que sin embargo no alcanza para contrarrestar la marcada preferencia que existe en el mercado por aquellas propiedades con una superficie menor, tanto así que a pesar del incremento en las propiedades superior a 120 m<sup>2</sup> el cual las ubico cerca del 5% de la oferta de mercado, no puede aún por algo natural equipararse a la oferta de viviendas de menor tamaño las que presentaron un alza de al menos un 5% concentrando así el 53% de la oferta total departamentos situación que no se replica en los tramos de carácter intermedios. De acuerdo al mismo criterio en el mercado de las casas se pudo ver las mejoras en los tramos de carácter superior en donde la oferta se incrementó cerca de 4 puntos porcentuales estimando el total de concentración cercana al 24% de la oferta total, por otra parte aquellas propiedades de menor tamaño ya sea las de carácter intermedio sufrieron una tendencia a la baja marcado un 25% y un 51% de participación al tercer trimestre de 2013 respectivamente.

En relación con el comportamiento del mercado durante el año 2013 se estima también que la velocidad de venta se incrementará durante el año 2014 pasando de 13,6 meses a 13,3 en el caso de los departamentos, considerando que la demanda tendrá durante el año una leve mejoría y que el ajuste del mercado se producirá con una mayor rapidez presumiblemente por la menor oferta de vivienda prevista para el 2014.

### **5.5.2 Demanda de vivienda**

Durante el pasado año no solo se presentó un crecimiento en el mercado de las viviendas, sino que también se mostró una evolución hacia un comportamiento positivo por parte de aquellos factores que influyen en el comportamiento en cuanto a la compra de viviendas, sean estas casas o departamentos en sus distintas categorizaciones, existiendo al tercer trimestre del año condiciones financieras estables para la adquisición de una nueva vivienda, es decir no existieron tasas consideradas como restricciones para que las personas tuvieran acceso a algún tipo de crédito que les permitiera concretar la compra del inmueble. Esta situación cambio poco a poco hacia fines del cuarto trimestre, presumiendo que la situación mantendría la tendencia para el presente año 2014, cuestión que ha ocurrido al menos durante el primer trimestre del

año, esto debido al interés principalmente del Banco Central por mantener controlado el avance de la excesiva demanda alcanzada hacia fines del año, controlando de paso los excesivos aumentos en los precios de las propiedades influenciadas por la escases de oferta en algunas zonas del Gran Santiago.

De acuerdo a investigaciones de agencias privadas las expectativas de crecimiento para el año 2014, se situaran en torno al 4,1%, registrando una disminución de al menos 0,2 puntos porcentuales respecto del último trimestre del año 2013, situación que se hace aún más notoria si la comparación se hace respecto del segundo trimestre del año pasado en donde las expectativas se encontraban por sobre el 5%.

El fuerte decaimiento de la actividad y el comercio mundial está teniendo efectos en el riesgo percibido por parte de los clientes de los bancos a nivel global, aumentando la incertidumbre respecto de la capacidad de pago que se pueda tener por una posible disminución en las tasas de empleo y el nivel de ingresos de las personas. A su vez, las empresas y hogares con situación financiera más sustentable tienden naturalmente a postergar sus decisiones de endeudamiento y gasto, a la espera de una normalización del entorno financiero, por lo que la demanda por crédito se reduce. Todo lo anterior lleva a un encarecimiento del costo del financiamiento promedio de las economías y a que las condiciones bajo las cuales se otorga el crédito se tornen más estrictas. (De Gregorio, 2009)

Ante este escenario mundial y con fin de lograr hacer frente a los constantes cambios que se producen en las economías globales, en el país se llevan a cabo medidas que permiten mitigar estos efectos, desde fines del año anterior a la fecha, el Banco Central ha decidido reducir la tasa de política monetaria, intentando dar solución a la creciente problemática acarreada por la desaceleración de las grandes economías mundiales así como también de la propia economía local, en donde los aspectos más preocupantes pasan por, mantener las tasas de inflación bajo control, así mismo mantener las tasa de empleo, intentar mantener las tasa de crecimiento económico cercanas a como se habían venido dando hacia principios o mediados del 2013, y como uno de los aspectos fundamentales de situaciones como esta evitar los desequilibrios permanentes en la balanza de pagos, por variaciones bruscas en el valor del tipo de cambio.



## 5.6 Proyectos Inmobiliarios

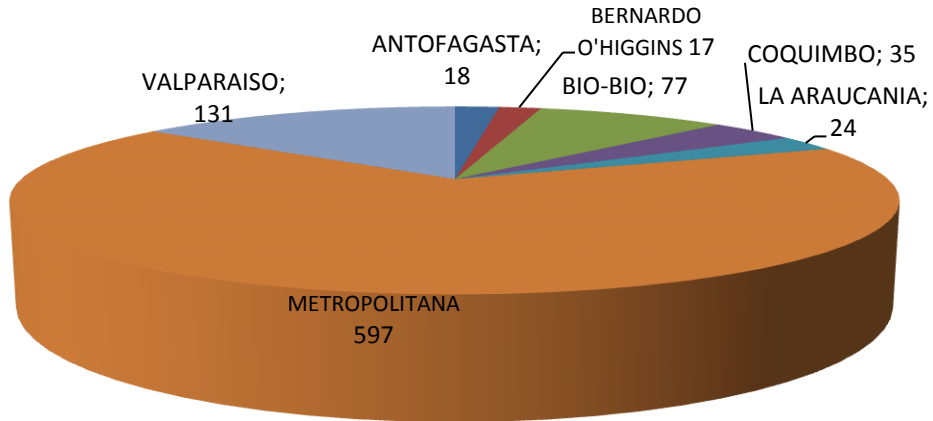
Al pasar el tiempo el desarrollo inmobiliario se ha convertido en uno de los pilares del crecimiento en las ciudades y a la vez de la economía. El aumento del sector es considerado como fundamental para explicar el dinamismo económico actual y, por ello todas las medidas que lo apuntan y fortalecen son respaldadas.

Políticos de distintos partidos y empresarios del sector, destacan su contribución a la creación de empleo y a una mayor recaudación fiscal.

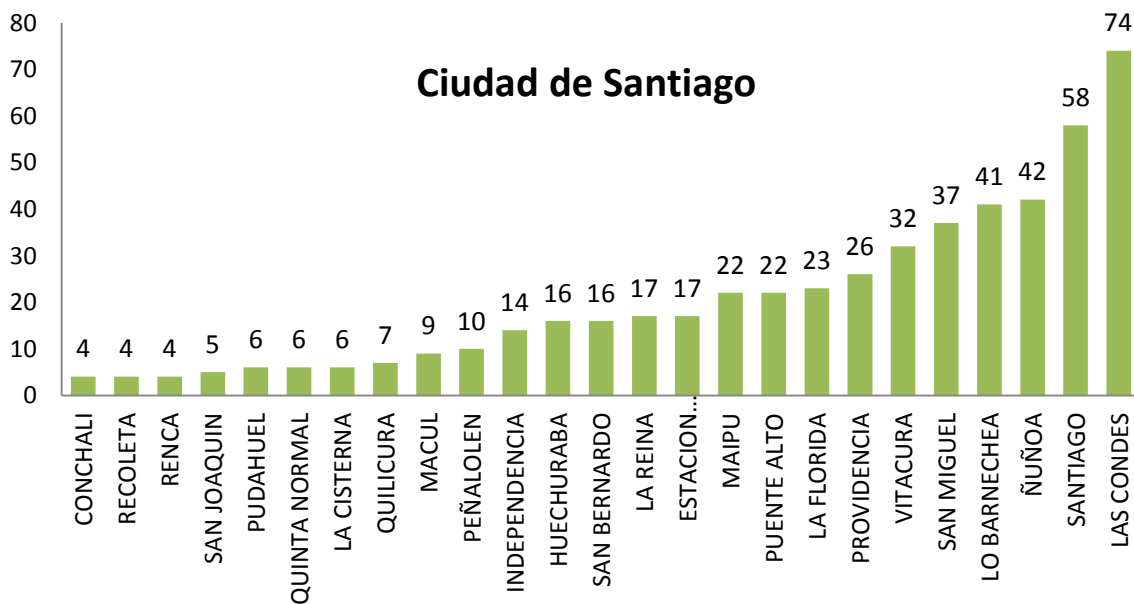
El rol que ha asumido el sector privado en la producción del espacio urbano ha abierto la posibilidad a la generación de nuevas formas de urbanización, que modifican las estructuras territoriales tradicionales, los cambios que han generado a partir de estas dinámicas resultan evidentes en el caso de Santiago.

Las inmobiliarias y constructoras han visualizado las utilidades que esta oportunidad conlleva y se han volcado a la confección de mega proyectos de barrios cerrados (condominios, edificios). La magnitud de este proceso no ha permitido ser solventado por las empresas tradicionales en forma solitaria, sino que ha dado paso a la generación de consorcios y alianzas estratégicas entre ellas, esta tarea es facilitada por los intercambios de capitales que el modelo neoliberal promueve y la circulación universal alcanzada por el fenómeno de la globalización. Un claro ejemplo de lo anterior es el caso del Consorcio Manquehue-Socovesa, esta une a las mayores empresas del rubro de la construcción del país y la triple alianza de Fernández Wood, Almagro S.A. y Ecsa. En Chile existe una gran cantidad de proyectos inmobiliarios, estos proyectos están en distintas avances, algunos ya están terminados (periodo de entrega) y otros que recién se están empezando a construir, y tienen fechas de entregas para el 2015, 2016, etc. Al diez de mayo de este año se encontraban en Chile una cantidad de 939 proyectos inmobiliarios, de los cuales esta totalidad de proyectos ya están registrados en la Cámara chilena de la Construcción. (Portal Inmobiliario, 2014)

**Cantidad de Proyectos por Región.**

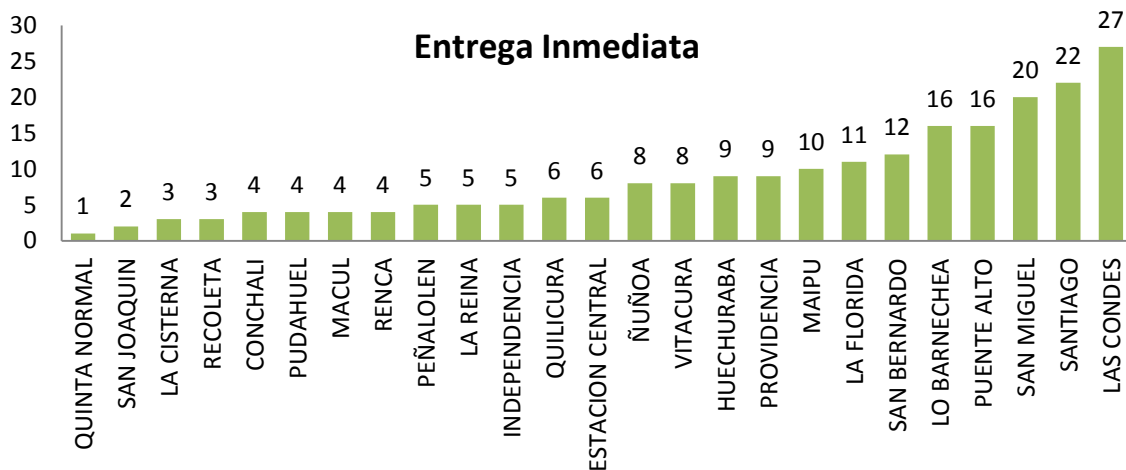


El gráfico anterior muestra la totalidad de proyectos registrados en la Cámara chilena de la Construcción, se puede identificar que la Región Metropolitana es la que concentra la mayor cantidad con unos 597, de los cuales 493 corresponden a la Ciudad de Santiago. Estos proyectos corresponden a los años 2014, 2015 y 2016. Las inmobiliarias que concentran la mayor cantidad de proyectos inmobiliarios es Geosal S.A. con un 3,28% (17), la siguen Almagro S.A. 3,08% (16), Paz 2,50% (13), EUROCORP 2,12% (11), Socovesa 1,93% (10). Los proyectos corresponden a una totalidad de 284 inmobiliarias. (Portal Inmobiliario, 2014)



Fuente: Cámara chilena de la Construcción.

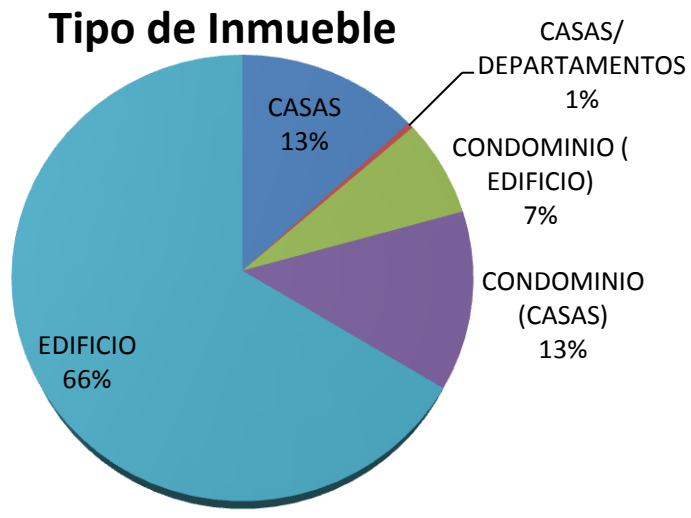
Como se ve en el gráfico la comuna de Las Condes es la que concentra mayor cantidad de proyectos inmobiliarios, en el año 2011 la llegada del metro de Santiago, fue un factor que aceleró la edificación en altura, Las Condes también es la comuna con mayor cantidad de proyectos que se entregan este año (27) como lo muestra el siguiente gráfico.



Fuente: CChC

Los proyectos inmobiliarios se dividen en los siguientes: Edificios, Casas, Casas/Departamentos<sup>11</sup>, Condominios edificios, Condominio Casas. (Portal Inmobiliario, 2014)

<sup>11</sup> Corresponden a condominios compuestos por Casas y Departamentos.



Fuente: Cámara chilena de la Construcción.

# Capítulo 6

## Conclusiones

---

## Capítulo VI: Conclusiones

A través de los acontecimientos ocurridos en la economía mundial, se ha podido dar cuenta por medio del presente informe de la estrecha relación que existe entre los distintos factores que influyen en el comportamiento de los mercados, como al menos se ha visto en los capítulos anteriores, por ejemplo la situación que se da entre el crecimiento y desempleo, los cuales presentan una relación inversa que hoy se puede apreciar con una mayor facilidad debido al proceso de desaceleración que vive la economía chilena, prueba de ello es el alza en la tasa de desempleo la cual se sitúa en torno al 6,6% en el Gran Santiago. Por otra parte existe también una relación estrecha entre la tasa de inflación y el ciclo económico que se desarrolla en el periodo, es decir, al presentarse una política expansiva tiende a elevarse la inflación y por contraparte tiende a reducirse cuando los niveles de demanda bajan, situación que podría ajustarse a lo que sucede actualmente en la economía chilena y que se diferencia de los impactos que genera el desempleo porque no tiene repercusiones inmediatas como si las tiene el desempleo afectando al comportamiento de la misma a través de la pérdida de producción. En conclusión la inflación en términos generales altera los precios al alza y genera perturbaciones que debilitan la eficiencia del sistema de precios.

El desarrollo urbano producido en la Ciudad de Santiago está en completa relación con el Mercado Inmobiliario, la estabilidad económica del país y la concentración de recursos en un número minoritario de ciudades, significo el aumento de la población buscando mejorar las condiciones de vida, las cuales a través del tiempo se han ido erradicando en diferentes comunas de la ciudad, dependiendo de sus condiciones económicas y/o remuneraciones. Existen factores por los cuales la población migra hacia la ciudad y así poder desenvolverse de mejor manera, buscando una mejor calidad de vida, entre los factores más importantes se encuentra la educación, salud y el empleo, Santiago es una de las ciudades con una gran concentración de la riqueza del país. El aumento de la población ha producido un aumento del sector inmobiliario, dividido a la demanda de viviendas, a factores como la atomización de hogares, núcleos familiares que se separan o hijos que se independizan, y que en vez de quedarse viviendo en la casa o de arrendar, ya con primeras fuentes laborales más estables y buenas condiciones de crédito, prefieren comprar.

Considerando que la ciudad es un organismo que está en constantes cambios, debido a la configuración física en general, a pesar de que algunos espacios físicos sigan

siendo idénticos, repentinamente empiezan a cambiar sus funciones, los cuales pasan a nuevos propietarios, los cuales tienen distintos fines, ya que la posibilidad de transformación está sujeta al tradicional derecho a la propiedad. Por ello, es importante no olvidar que la ciudad tiene un modelo económico detrás, es un espacio sometido a leyes del mercado, pues partes de la ciudad se compran y venden.

Los valores del suelo, no tienen nada que ver con los precios reales del suelo, ya que uno es la realidad del precio de la tierra y el otro el costo de transformar el suelo. Además al construir nuevas infraestructuras como zonas industriales o aeropuertos, estos provocan una degradación sistemática de las zonas colindantes, lo cual provoca que sean espacios no deseables económicamente. A raíz de lo anterior podemos considerar que el espacio urbano parece predeterminado a sufrir las consecuencias de un crecimiento sin control. Por otro lado en lugares en donde la tranquilidad es abundante, accesibilidad y localización de centros comerciales ayudan a una mejor calidad de vida, los suelos han sufrido un crecimiento considerable, en donde solo algunos pocos tienen acceso a poder adquirir o construir su propia vivienda.

En temas de viviendas las personas se están inclinando por departamentos diminutos con uno o como máximo dos dormitorios donde la comuna de Santiago concentra las mayores ofertas. En los últimos 10 años comunas como San Miguel, Ñuñoa e Independencia se están volviendo cada más atractivo para las personas (ver anexo 2), donde los proyectos inmobiliarios han ido en aumento, ejemplo de ello son los 20 proyectos que lo sitúa en el 3er puesto en proyectos inmobiliarios con fecha de entrega este primer semestre. En general Santiago concentra una gran cantidad de proyectos inmobiliarios, incluso sus propias comunas cuentan con más proyectos que varias regiones del país. En conclusión el desarrollo urbano, con ayuda del crecimiento sostenido del país, ha influenciado directamente el crecimiento del mercado inmobiliario de la ciudad de Santiago.

## Bibliografía

- Censo 2012 Resultados XVIII Censo de Población.* (30 de Junio de 2012). Recuperado el 3 de Mayo de 2014, de [http://www.cooperativa.cl/noticias/site/artic/20130425/asocfile/20130425190105/resultados\\_censo\\_2012\\_poblacion\\_vivienda\\_tomosiyii.pdf](http://www.cooperativa.cl/noticias/site/artic/20130425/asocfile/20130425190105/resultados_censo_2012_poblacion_vivienda_tomosiyii.pdf)
- (2012). *INE*. Instituto Nacional de Estadística. (abril de 2014). *CChC*. Santiago.
- Portal Inmobiliario.* (2014). Recuperado el 27 de Febrero de 2014, de [www.portalinmobiliario.com/catalogo](http://www.portalinmobiliario.com/catalogo)
- Andrade, S. (s.f.). *Diccionario de Economía*. Editorial Andrade.
- Awad, J. (17 de enero de 2013). Mercado inmobiliario: precios por las nubes ¿se viene la tormenta? *El Ciudadano*, pág. Portada.
- Bell, M. L. (1987). *Mercadotecnia : Conceptos y estrategia*. México: CECSA.
- Berumen, M. (s.f.).
- Berumen, M. (2013). *Eumed*. Recuperado el 15 de mayo de 2014, de <http://www.eumed.net/cursecon/libreria/2004/mebb2/14.htm>
- Carretero, J. F. (2004). *El comportamiento del consumidor*. Agencia PubliCs.
- Carretero, J. F. (2004). *El comportamiento del consumidor*. Agencia PubliCs.
- Colliers International.* (s.f.). Recuperado el 10 de Julio de 2014, de <http://www.colliers.com/es-cl/chile/insights/researchlist>
- Cooperativa.cl. (25 de abril de 2014). Recuperado el 1 de Julio de 2014
- De Gregorio, J. (2009). *La Política Monetaria y su traspaso a las tasas de interés*. Santiago: Publicacion Banco Central .
- Definicion.de.* (s.f.). Obtenido de [www.definicion.de](http://www.definicion.de): <http://definicion.de/consumo/>
- economia.48.com.* (s.f.). Obtenido de [www.economia48.com/](http://www.economia48.com/): <http://www.economia48.com/spa/d/consumo/consumo.htm>
- Fischer Laura, E. J. (2003). *Mercadotecnia* (Tercera Edición ed.). Mc Graw Hill.
- GFK, C. (2011). *Análisis de oferta y ventas de viviendas nuevas en el Gran Santiago*.
- Hurtado, J. (2013). *Macroeconomía y Construcción*. Santiago: Publicaciones Cámara chilena de la Construcción.



- Izquierdo, N. (5 de Julio de 2014). Cuanto demora hoy en arrendarse un departameto. *Lun*, pág. 34.
- Jordán, R. (2003). *Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe*. Santiago.
- Krugman, P. (19 de Marzo de 2014). *Gestión*. Recuperado el 22 de julio de 2014, de [www.gestion.pe](http://www.gestion.pe)
- Marchant, H. (5 de Julio de 2014). Cuanto demora hoy en arrendarse un departamento. *Lun*, pág. 34.
- Massad, C. (1986). *Analisis Economico*. Santiago: Facultad de Economía de la Universidad de Chile.
- Mattos, C. d. (2011-2013). *Crecimiento Urbano de Santiago entre 1992 y 2012*. Recuperado el 15 de Julio de 2014
- Miller, R., & Meiners, R. (1994). *Microeconomía*. Bogotá: Mc Graw-Hill.
- Munizaga Vigil, G. (2000). *Macroarquitectura. Tipologías y estrategias de desarrollo urbano*. México: Alfaomega.
- Obaíd, M. (2003). *Eficiencia en Tasaciones Dentro Del Mercado Inmobiliario*. Obtenido de [http://www.tesis.uchile.cl/tesis/uchile/2003/obaid\\_m/html/index-frames.html](http://www.tesis.uchile.cl/tesis/uchile/2003/obaid_m/html/index-frames.html)
- Patricio Bonta, M. F. (2002). *199 Preguntas sobre Marketing y Publicidad*. Bogotá: Grupo Editorial Norma.
- Portalinmobiliario. (25 de febrero de 2014). *Portalinmobiliario.com*. Recuperado el 28 de marzo de 2014, de <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=20430>
- Roger Miller, R. E. (1994). *Microeconomía, Tercera Edición*. Bogotá: D´vinni Editorial Ltda.
- Schiffman, L. (2010). *Consumer Behavio*. New Jersey: Pearson.
- Schuetz. (s.f.). Comportamiento del Comprador.
- Simón, A. (2005). *Diccionario de Economía* (Tercera Edición ed.). Editorial Andrade.
- Uxó, J. (2013). *www.expansion.com*. Obtenido de [www.expansion.com](http://www.expansion.com): <http://www.expansion.com/diccionario-economico/ahorro.html>

# Anexos

---

## Anexos

### Anexo 1:

#### Incremento de vivienda periodo 1992-2002

<b>Comuna</b>	<b>Tasa anual de crecimiento 1992-2002</b>
Quilicura	7,81%
Puente Alto	5,59%
Maipú	5,06%
Lo Barnechea	3,41%
San Bernardo	3,32%
Las Condes	3,31%
Pudahuel	3,09%
Padre Hurtado	3,03%
Providencia	2,60%
Vitacura	2,05%
Huechuraba	1,96%
Santiago	1,81%
Peñalolén	1,73%
La Florida	1,44%
Cerrillos	1,40%
Ñuñoa	1,39%
Renca	1,35%
La Reina	1,25%
La Pintana	1,24%
San Miguel	1,03%
El Bosque	0,69%
Cerro Navia	0,22%
Granja	0,18%
Macul	0,18%
La Cisterna	0,02%

**Anexo 2:**

Incremento de vivienda periodo 2002-2012

<b>Comuna</b>	<b>Tasa anual de crecimiento 2002-2012</b>
Santiago	5,06%
Padre Hurtado	4,12%
Quilicura	4,04%
Lo Barnechea	3,33%
Huechuraba	3,13%
Ñuñoa	3,08%
San Miguel	3,05%
Pudahuel	2,50%
Las Condes	2,28%
Providencia	2,23%
Independencia	2,22%
San Bernardo	2,13%
Vitacura	2,01%
Peñalolén	2,00%
Recoleta	1,96%
Puente Alto	1,77%
La Cisterna	1,73%
Maipú	1,73%
Macul	1,65%
Renca	1,65%
Quinta Normal	1,50%
Cerrillos	1,47%
Estación Central	1,20%
La Florida	1,19%
La Pintana	0,97%
San Joaquín	0,91%
San Ramón	0,84%
Conchalí	0,84%
Granja	0,76%
La Reina	0,75%
Lo Prado	0,53%
El Bosque	0,48%
Cerro Navia	0,35%
PAC <sup>12</sup>	0,12%
Lo Espejo	0,05%

---

<sup>12</sup> Pedro Aguirre Cerda

**Anexo 3:**

Mercado Nacional

		Departamentos			Casas			Viviendas		
Mercado Nacional		Stock	Ventas	Meses	Stock	Ventas	Meses	Stock	Ventas	Meses
2009	E	63.745	2.080	30,6	24.856	1.229	20,2	88.601	3.309	26,8
	F	63.524	2.306	27,5	23.885	1.329	18,0	87.409	3.635	24,0
	M	62.316	2.871	21,7	23.441	1.764	13,3	85.757	4.635	18,5
	A	62.144	2.693	23,1	22.078	1.779	12,4	84.222	4.472	18,8
	M	61.089	3.069	19,9	21.613	1.699	12,7	82.702	4.768	17,3
	J	62.108	3.460	18,0	21.075	1.615	13,0	83.183	5.075	16,4
	J	56.836	3.189	17,8	18.663	1.696	11,0	75.499	4.885	15,5
	A	65.058	3.248	20,0	18.646	1.595	11,7	83.704	4.843	17,3
	S	63.985	2.729	23,4	18.125	1.499	12,1	82.110	4.228	19,4
	O	63.103	3.150	20,0	16.694	1.468	11,4	79.797	4.618	17,3
2010	N	61.993	2.930	21,2	15.143	1.453	10,4	77.136	4.383	17,6
	D	59.811	2.410	24,8	14.210	1.408	10,1	74.021	3.818	19,4
	E	58.395	2.181	26,8	14.555	1.290	11,3	72.950	3.471	21,0
	F	58.058	1.891	30,7	14.225	1.305	10,9	72.283	3.196	22,6
	M	56.431	1.423	39,7	13.883	1.311	10,6	70.314	2.734	25,7
	A	56.393	1.810	31,2	12.836	1.301	9,9	69.229	3.111	22,3
	M	57.156	1.783	32,1	13.199	1.334	9,9	70.355	3.117	22,6
	J	58.758	2.334	25,2	13.228	1.311	10,1	71.986	3.645	19,7
	J	56.870	2.241	25,4	14.090	1.341	10,5	70.960	3.582	19,8
	A	54.811	2.998	18,3	13.189	1.654	8,0	68.000	4.652	14,6
2011	S	53.495	2.949	18,1	13.575	1.386	9,8	67.070	4.335	15,5
	O	51.923	3.216	16,1	13.061	1.575	8,3	64.984	4.791	13,6
	N	52.578	2.484	21,2	13.318	1.639	8,1	65.896	4.123	16,0
	D	55.464	2.431	22,8	14.429	1.646	8,8	69.893	4.077	17,1
	E	52.847	2.116	25,0	15.180	1.216	12,5	68.027	3.332	20,4
	F	52.187	2.401	21,7	14.774	1.401	10,5	66.961	3.802	17,6
	M	51.894	2.572	20,2	15.422	1.854	8,3	67.316	4.426	15,2
	A	52.803	2.679	19,7	14.789	1.838	8,0	67.592	4.517	15,0
	M	53.126	3.104	17,1	16.375	1.911	8,6	69.501	5.015	13,9
	J	54.856	2.617	21,0	16.422	1.958	8,4	71.278	4.575	15,6
2012	J	56.385	2.624	21,5	17.973	2.124	8,5	74.358	4.748	15,7
	A	57.748	2.833	20,4	18.175	2.361	7,7	75.923	5.194	14,6
	S	58.869	2.853	20,6	17.948	2.614	6,9	76.817	5.467	14,1
	O	61.660	3.135	19,7	17.123	2.614	6,6	78.783	5.749	13,7
	N	60.779	3.066	19,8	18.917	2.301	8,2	79.696	5.367	14,8
	D	59.684	2.734	21,8	18.312	1.939	9,4	77.996	4.673	16,7
	E	54.440	2.527	21,5	21.860	1.905	11,5	76.300	4.432	17,2
	F	57.772	2.567	22,5	21.863	1.876	11,7	79.635	4.443	17,9

2013	M	55.906	2.716	20,6	19.928	2.363	8,4	75.834	5.079	14,9
	A	55.499	3.223	17,2	20.148	2.299	8,8	75.647	5.522	13,7
	M	55.995	3.612	15,5	18.138	2.822	6,4	74.133	6.434	11,5
	J	56.923	3.752	15,2	16.728	2.333	7,2	73.651	6.085	12,1
	J	54.885	3.904	14,1	17.712	2.247	7,9	72.597	6.151	11,8
	A	53.584	3.927	13,6	18.039	2.849	6,3	71.623	6.776	10,6
	S	51.655	3.259	15,8	18.192	2.613	7,0	69.847	5.872	11,9
	O	48.731	3.365	14,5	18.386	2.475	7,4	67.117	5.840	11,5
	N	49.371	3.123	15,8	18.274	2.192	8,3	67.645	5.315	12,7
	D	51.084	2.834	18,0	18.900	2.352	8,0	69.984	5.186	13,5
	E	50.125	2.746	18,3	17.260	2.137	8,1	67.385	4.883	13,8
	F	52.559	2.984	17,6	19.246	1.994	9,7	71.805	4.978	14,4
2014	M	52.794	3.226	16,4	18.943	2.119	8,9	71.737	5.345	13,4
	A	56.597	3.785	15,0	18.779	2.242	8,4	75.376	6.027	12,5
	M	58.132	3.760	15,5	18.025	2.504	7,2	76.157	6.264	12,2
	J	58.028	3.783	15,3	19.106	2.300	8,3	77.134	6.083	12,7
	J	56.916	4.062	14,0	16.132	1.804	8,9	73.048	5.866	12,5
	A	57.232	4.083	14,0	16.349	2.214	7,4	73.581	6.297	11,7
	S	57.228	3.639	15,7	18.166	1.737	10,5	75.394	5.376	14,0
	O	56.871	4.177	13,6	16.538	1.642	10,1	73.409	5.819	12,6
	N	55.072	4.274	12,9	15.710	1.712	9,2	70.782	5.986	11,8
	D	53.491	3.871	13,8	15.793	1.300	12,1	69.284	5.171	13,4
	E	52.650	3.676	14,3	16.015	1.395	11,5	68.665	5.071	13,5
	F	54.352	3.537	15,4	16.362	1.284	12,7	70.714	4.821	14,7
M	53.296	3.632	14,7	15.774	1.701	9,3	69.070	5.333	13,0	

Fuente: Coordinación de Estudios Económicos, Gerencia de Estudios, Cámara Chilena de la Construcción