



# Evolución de precios de suelo

## Polígono Providencia-Ñuñoa

| Análisis comparativo de precios de suelo



# ÍNDICE

1. Comparativo precios de suelo para todas las transacciones, por tipo.
2. Comparativo precios de suelo para desarrollos inmobiliarios
3. Conclusiones



# Objetivo

El objetivo de este informe es mostrar el resultado del levantamiento de transacciones de suelo para el polígono de estudio, y el comparativo con el valor de suelo para barrios aledaños.

Para esto se recurrió a un levantamiento de las transacciones de predios asociados a casas, bodegas, sitios y usos comerciales, y cuya principal conclusión es que el polígono en estudio no muestra concentración de precios de suelo mayores a 40 UF/m<sup>2</sup> durante la última década.



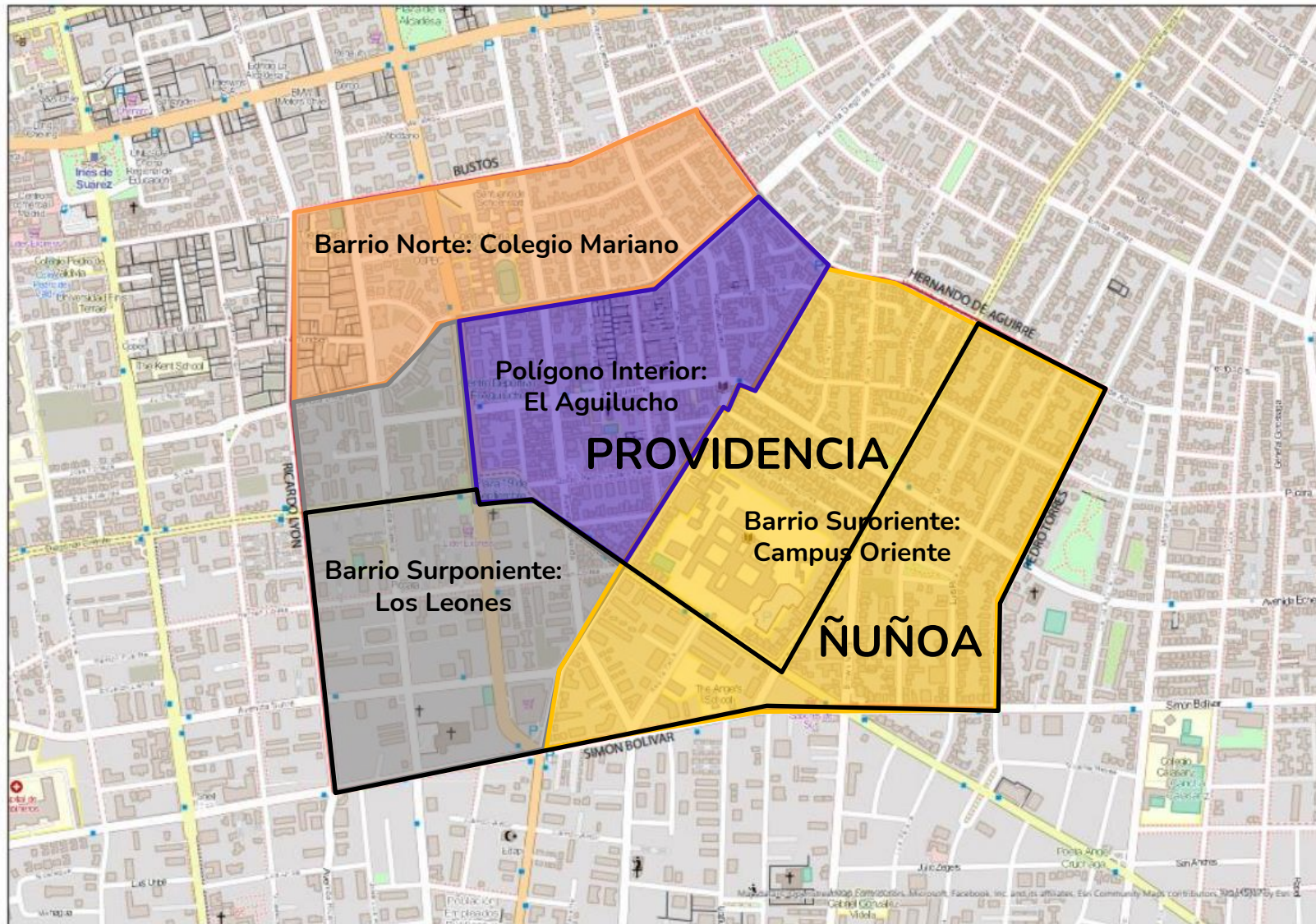
# Principales Estadísticos

Comparativo precios de suelo para todas las transacciones, por tipo.



# Identificación de zonas de comparación

## Área de Estudio

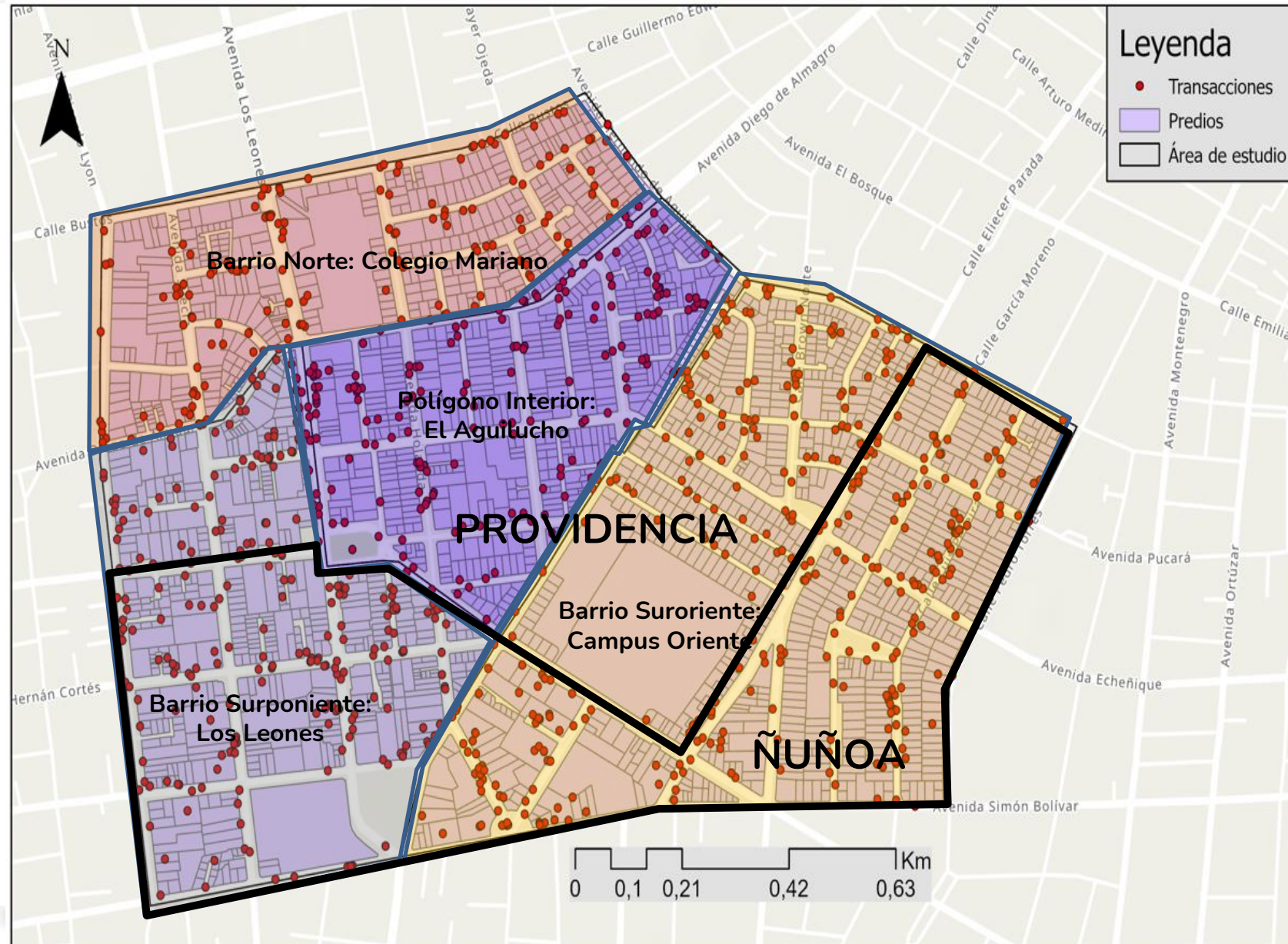


Para el objetivo de poder comparar las dinámicas de precios de suelo en el polígono interior (barrio El Aguilucho) con los alrededores, separamos la zona completa de estudio en 4 zonas, que consideramos que poseen características que pueden diferenciar sus precios de suelo, y medimos estadísticos sobre todas las transacciones ocurridas entre 2010 y 2022:

1. Polígono Interior: Entre Diego de Almagro y Chile España (Renato Zanelli, Hernando de Aguirre y Los Leones (y Jaime Guzmán).
2. Barrio Norte: En torno al colegio Mariano, entre Lyon y Hernando de Aguirre, Diego de Almagro y Bustos.
3. Barrio Surponiente: Entre Ricardo Lyon y Los Leones y Jaime Guzman y Chile España, y Simón Bolívar y Hernando de Aguirre)
4. Barrio Suroriente: Entre Hernando de Aguirre, Pedro Torres, Chile España y Simón Bolívar.

# Georreferenciación de todas las transacciones

Área de Estudio



Consideramos así todas las transacciones ocurridas entre 2010 y 2022, cuyo destino sean casas, bodegas, y destinos comerciales (industrial, locales comerciales, sitios y estacionamientos). Estas transacciones contienen dentro de otra información:

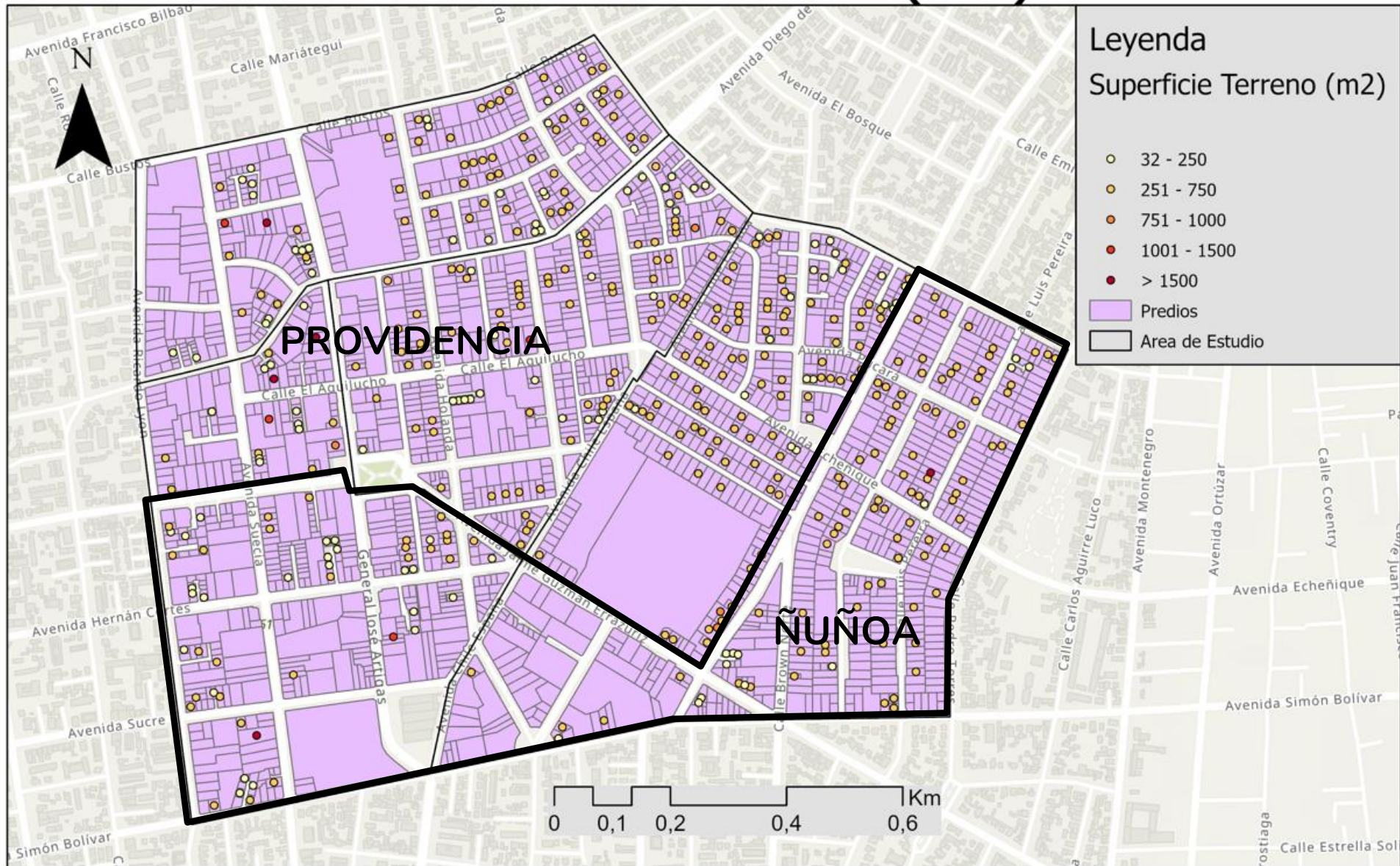
- Precio en UF
- Superficie Terreno
- Superficie construida
- Fecha

Con esta información entonces se construye las series anuales de evolución de UF/m<sup>2</sup> de terreno, para cada barrio.

El total de transacciones corresponde a 662 de un total de 2121, en las cuales, dentro del resumen del CBR, existe información de metraje total del terreno, o puede ser atribuible a algunos de los usos considerados en este estudio.

# Georreferenciación Transacciones

Casas Terrenos m2

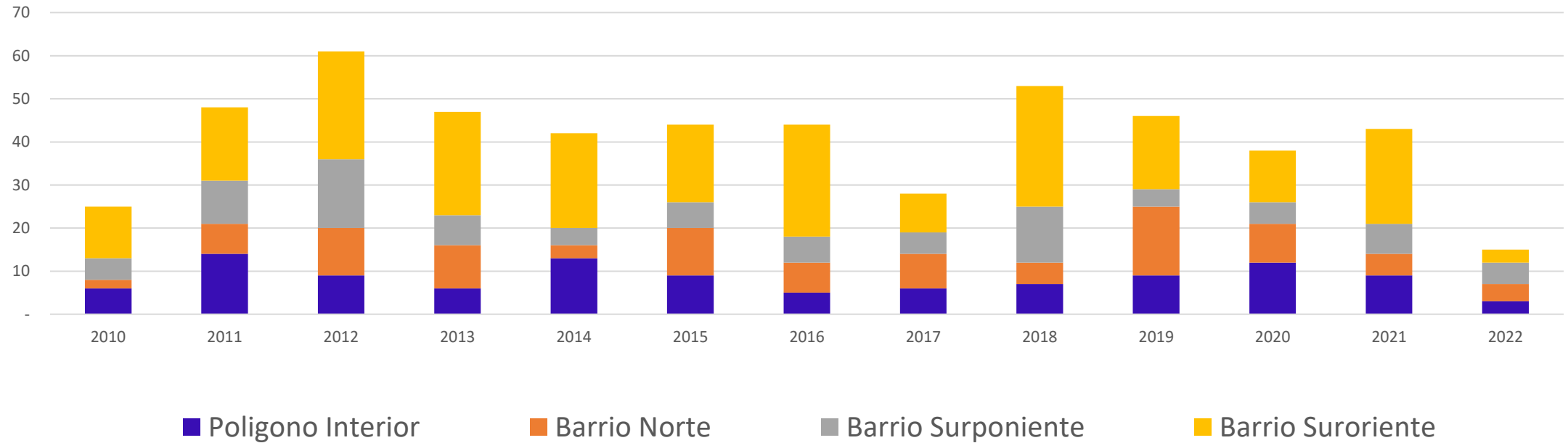


# Total Suelo Transado – Terrenos de casas

Área de Estudio

Zonas	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Poligono Interior</b>	6	14	9	6	13	9	5	6	7	9	12	9	3
<b>Barrio Norte</b>	2	7	11	10	3	11	7	8	5	16	9	5	4
<b>Barrio Surponiente</b>	5	10	16	7	4	6	6	5	13	4	5	7	5
<b>Barrio Suroriente</b>	12	17	25	24	22	18	26	9	28	17	12	22	3

Transacciones de terrenos de Casas





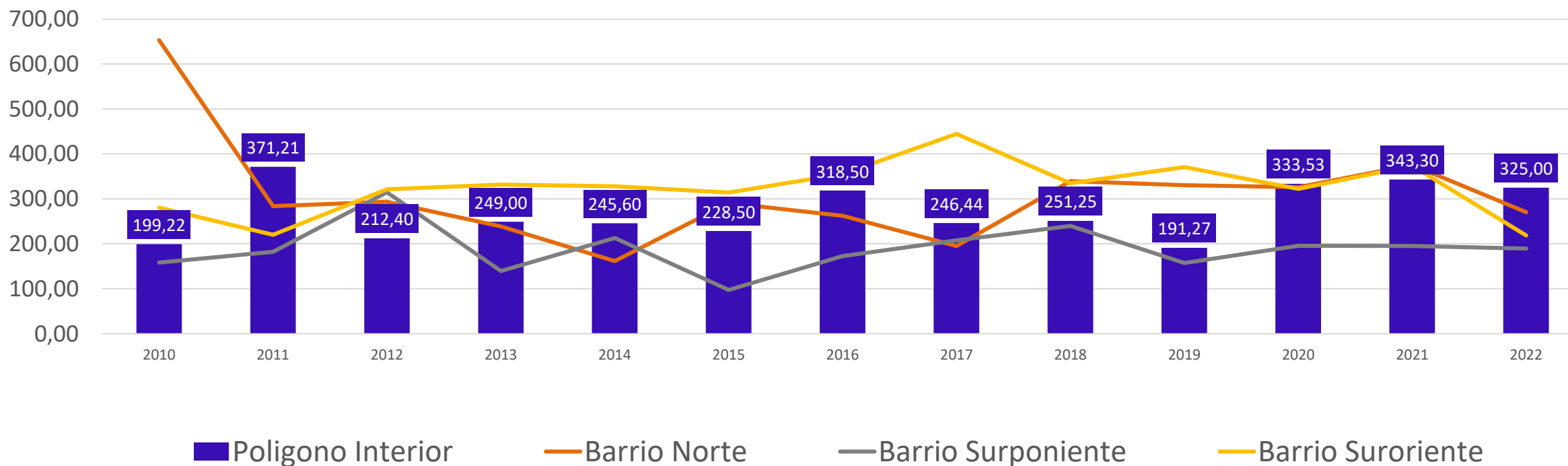
# Metraje promedio Terrenos - Casas Transadas

Área de Estudio



Zonas	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Poligono Interior	199,22	371,21	212,40	249,00	245,60	228,50	318,50	246,44	251,25	191,27	333,53	343,30	325,00
Barrio Norte	653,00	283,75	293,29	238,78	161,67	290,75	262,36	195,10	339,56	330,26	325,92	375,43	270,69
Barrio Surponiente	158,38	182,33	314,60	139,37	213,00	97,18	172,83	207,70	239,68	157,38	195,92	195,33	189,24
Barrio Suroriente	280,73	219,90	321,09	331,80	328,19	313,96	355,10	444,67	334,88	370,55	322,43	373,78	218,50

## Evolución Metraje promedio terrenos de Casas

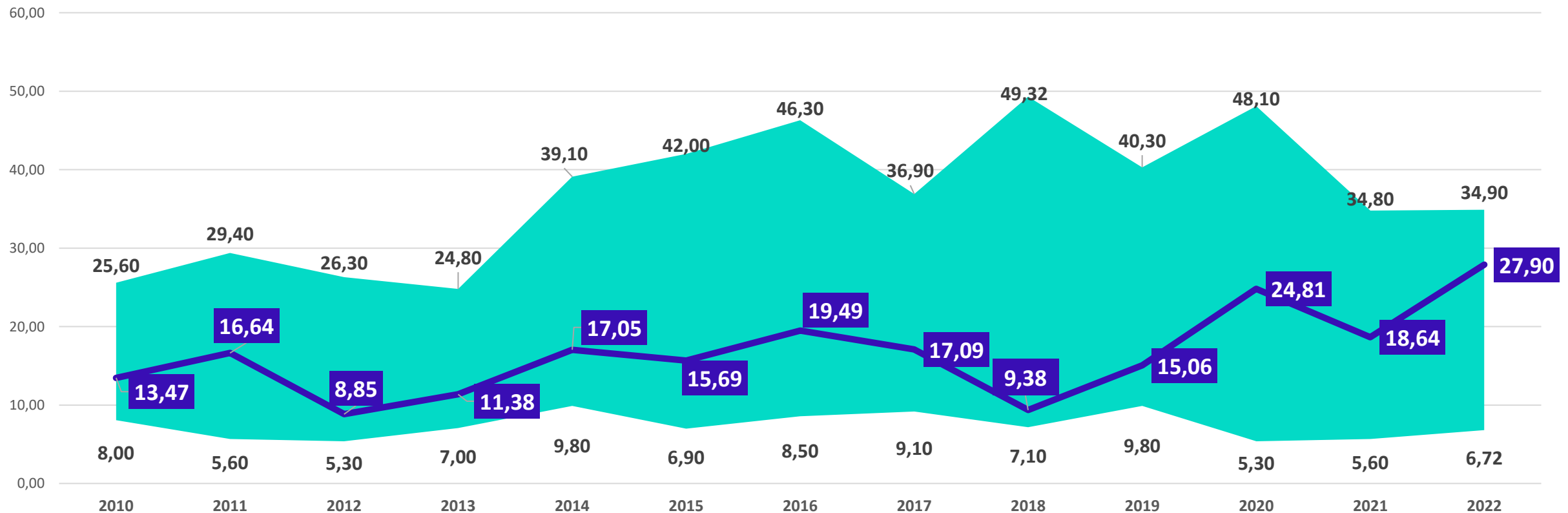


# Evolución UF/m<sup>2</sup> – Terrenos de casas

Polígono Interior

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
UF/m <sup>2</sup> Promedio	13,47	16,64	8,85	11,38	17,05	15,69	19,49	17,09	9,38	15,06	24,81	18,64	27,90
UF/m <sup>2</sup> Mínimo	8,00	5,60	5,30	7,00	9,80	6,90	8,50	9,10	7,10	9,80	5,30	5,60	6,72
UF/m <sup>2</sup> Máximo	25,60	29,40	26,30	24,80	39,10	42,00	46,30	36,90	49,32	40,30	48,10	34,80	34,90

UF/m<sup>2</sup> Polígono Interior  
Valores promedio, mínimo y máximo

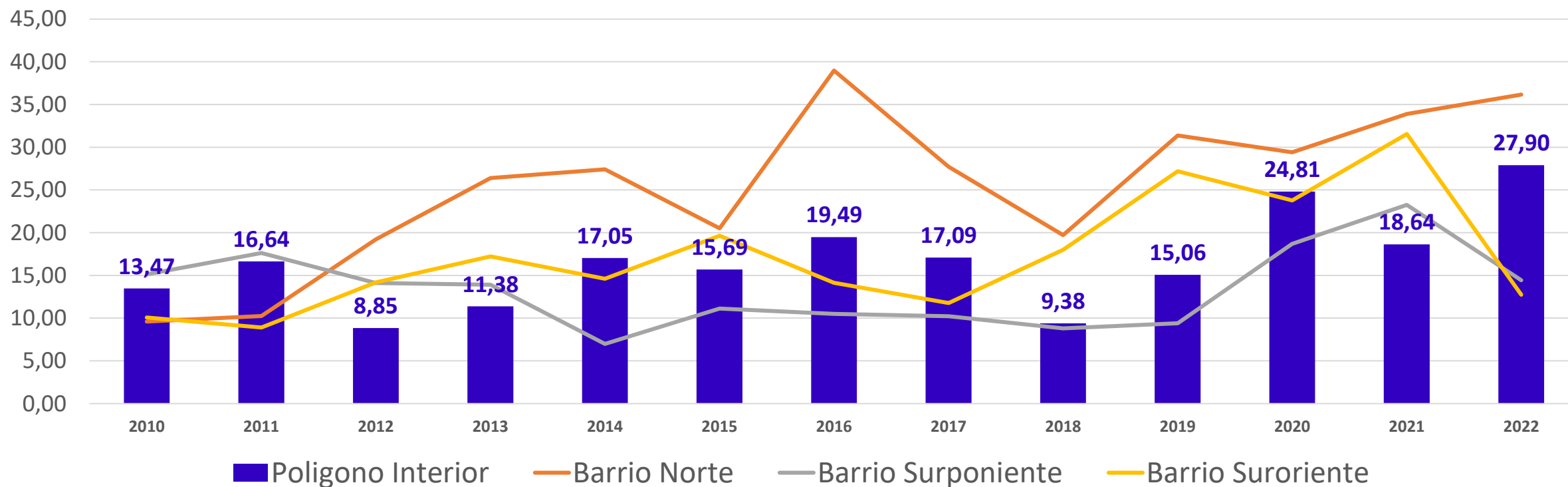


# UF/m2 Suelo Promedio – Casas y terrenos transados

Comparativo con otras zonas

Zonas	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Poligono Interior	13,47	16,64	8,85	11,38	17,05	15,69	19,49	17,09	9,38	15,06	24,81	18,64	27,90
Barrio Norte	9,60	10,26	19,22	26,40	27,40	20,51	38,97	27,71	19,72	31,38	29,42	33,89	36,15
Barrio Surponiente	15,13	17,63	14,11	13,92	6,98	11,13	10,51	10,22	8,81	9,41	18,68	23,26	14,44
Barrio Suroriente	10,07	8,89	14,19	17,23	14,60	19,64	14,13	11,78	17,99	27,18	23,77	31,56	12,75

### Evolución UF/m2 Promedio

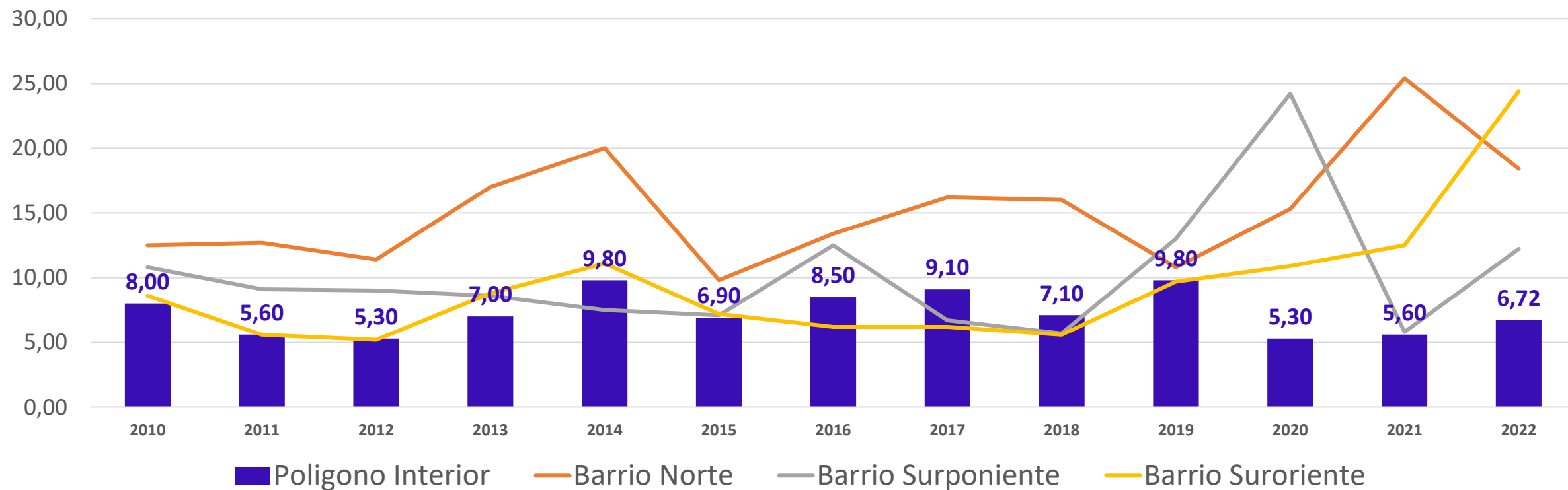


# UF/m2 Suelo Mínimo – Casas y terrenos transados

Comparativo con otras zonas

Zonas	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Poligono Interior	8,00	5,60	5,30	7,00	9,80	6,90	8,50	9,10	7,10	9,80	5,30	5,60	6,72
Barrio Norte	12,50	12,70	11,40	17,00	20,00	9,80	13,40	16,20	16,00	10,80	15,30	25,40	18,41
Barrio Surponiente	10,80	9,10	9,00	8,60	7,50	7,10	12,50	6,70	5,70	13,00	24,20	5,80	12,21
Barrio Suroriente	8,60	5,60	5,20	8,80	11,10	7,20	6,20	6,20	5,60	9,70	10,90	12,50	24,40

Evolución UF/m2  
Valores Mínimos



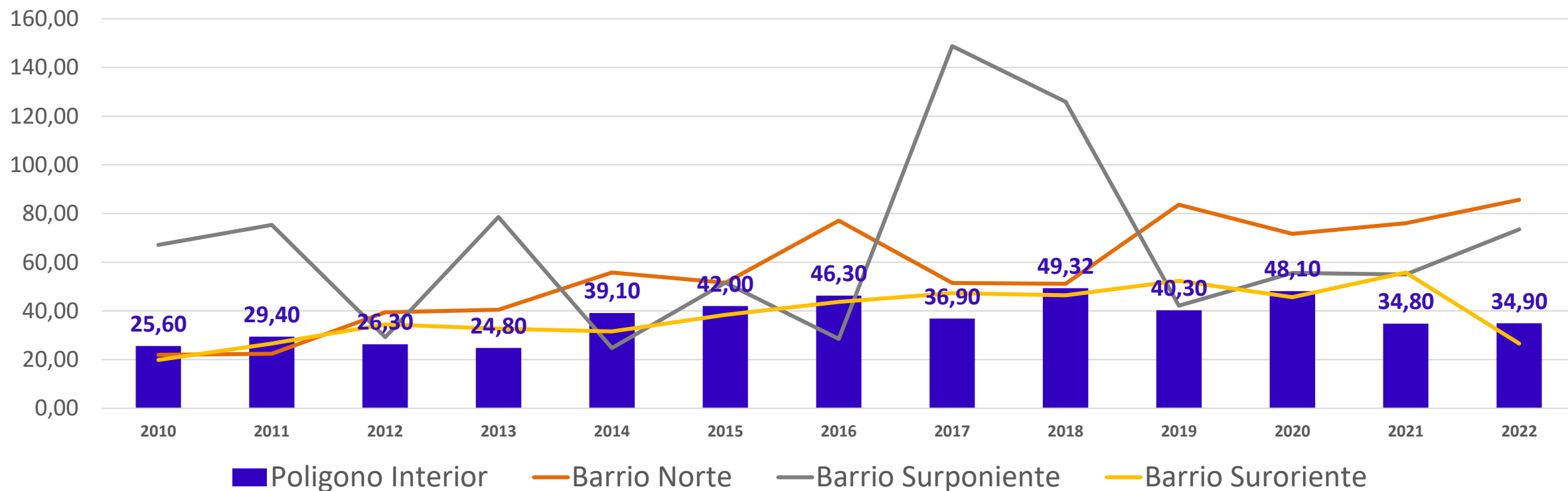
# UF/m2 Suelo Máximos – Casas y terrenos transados

Comparativo con otras zonas



Zonas	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Poligono Interior	25,60	29,40	26,30	24,80	39,10	42,00	46,30	36,90	49,32	40,30	48,10	34,80	34,90
Barrio Norte	22,00	22,40	39,40	40,50	55,80	51,60	77,10	51,50	51,10	83,60	71,70	76,00	85,67
Barrio Surponiente	67,10	75,30	29,20	78,60	24,80	51,60	28,50	148,80	125,90	42,10	55,60	55,00	73,51
Barrio Suroriente	19,90	26,60	34,50	32,70	31,60	38,40	43,70	47,30	46,40	52,40	45,60	55,80	26,60

Evolución UF/m2  
Valores Máximos



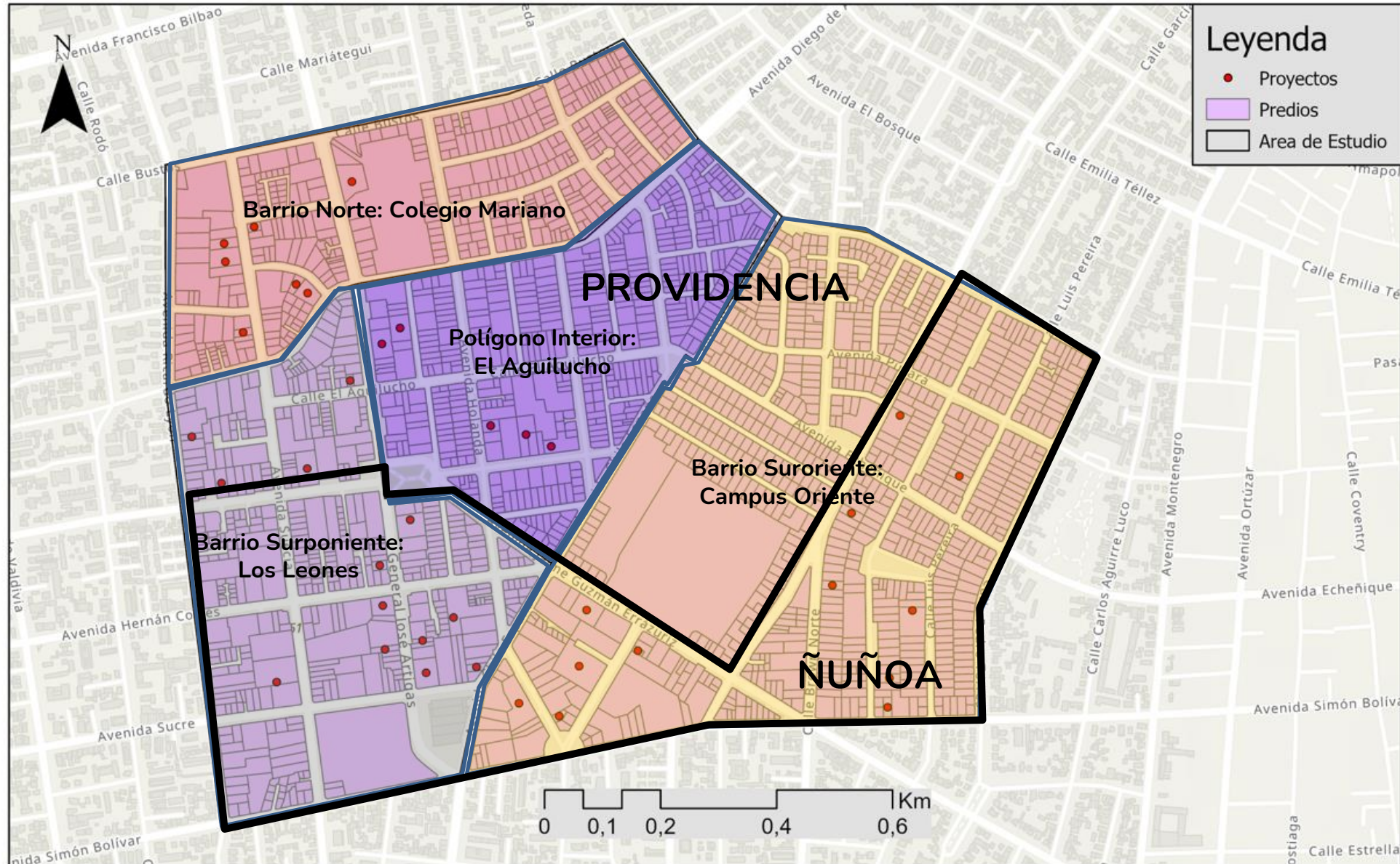
# Precio de suelo para proyectos en altura

Comparativo precios de suelo para proyectos inmobiliarios.



# Georreferenciación Transacciones

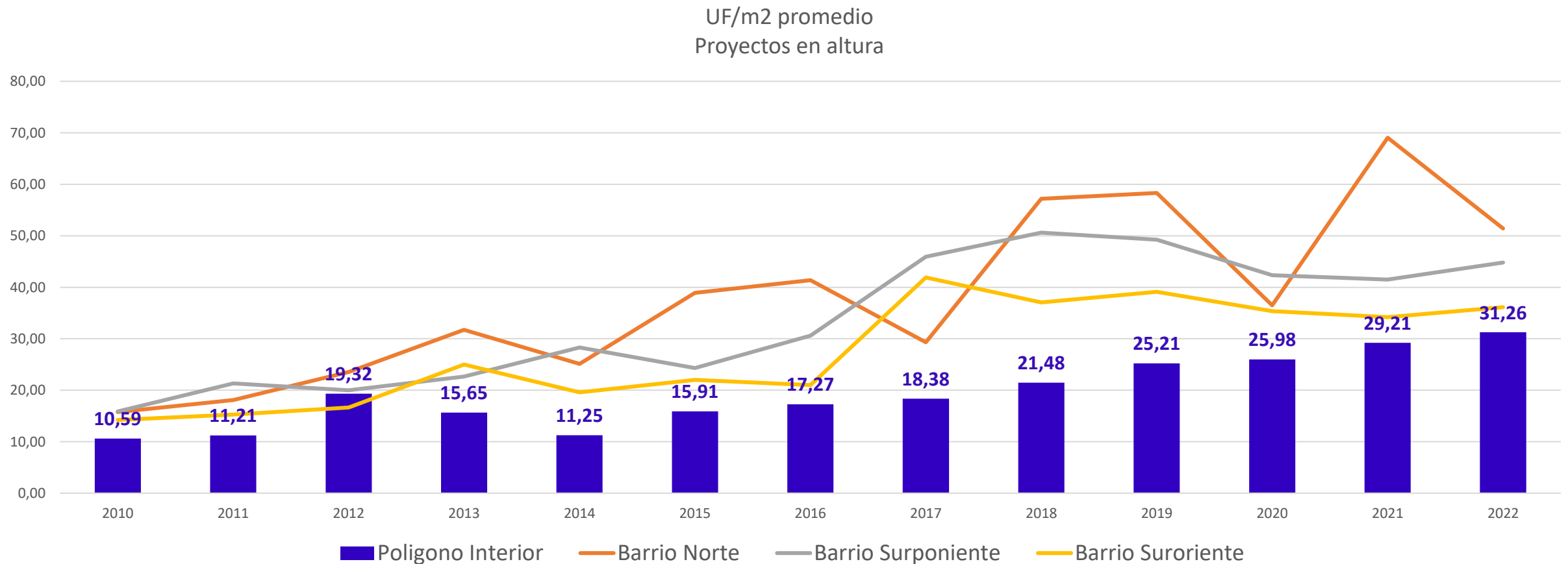
Proyectos en altura desarrollados



# Evolución Precio de Suelo por zonas

Proyectos Efectivamente Ejecutados

Zonas	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Poligono Interior</b>	10,59	11,21	19,32	15,65	11,25	15,91	17,27	18,38	21,48	25,21	25,98	29,21	31,26
<b>Barrio Norte</b>	15,76	18,11	23,54	31,74	25,11	38,90	41,40	29,29	57,19	58,34	36,50	69,04	51,43
<b>Barrio Surponiente</b>	15,87	21,34	19,98	22,66	28,31	24,32	30,59	45,96	50,62	49,25	42,34	41,52	44,79
<b>Barrio Suroriente</b>	14,24	15,26	16,66	25,00	19,57	22,01	20,98	41,88	37,07	39,11	35,36	34,21	36,14

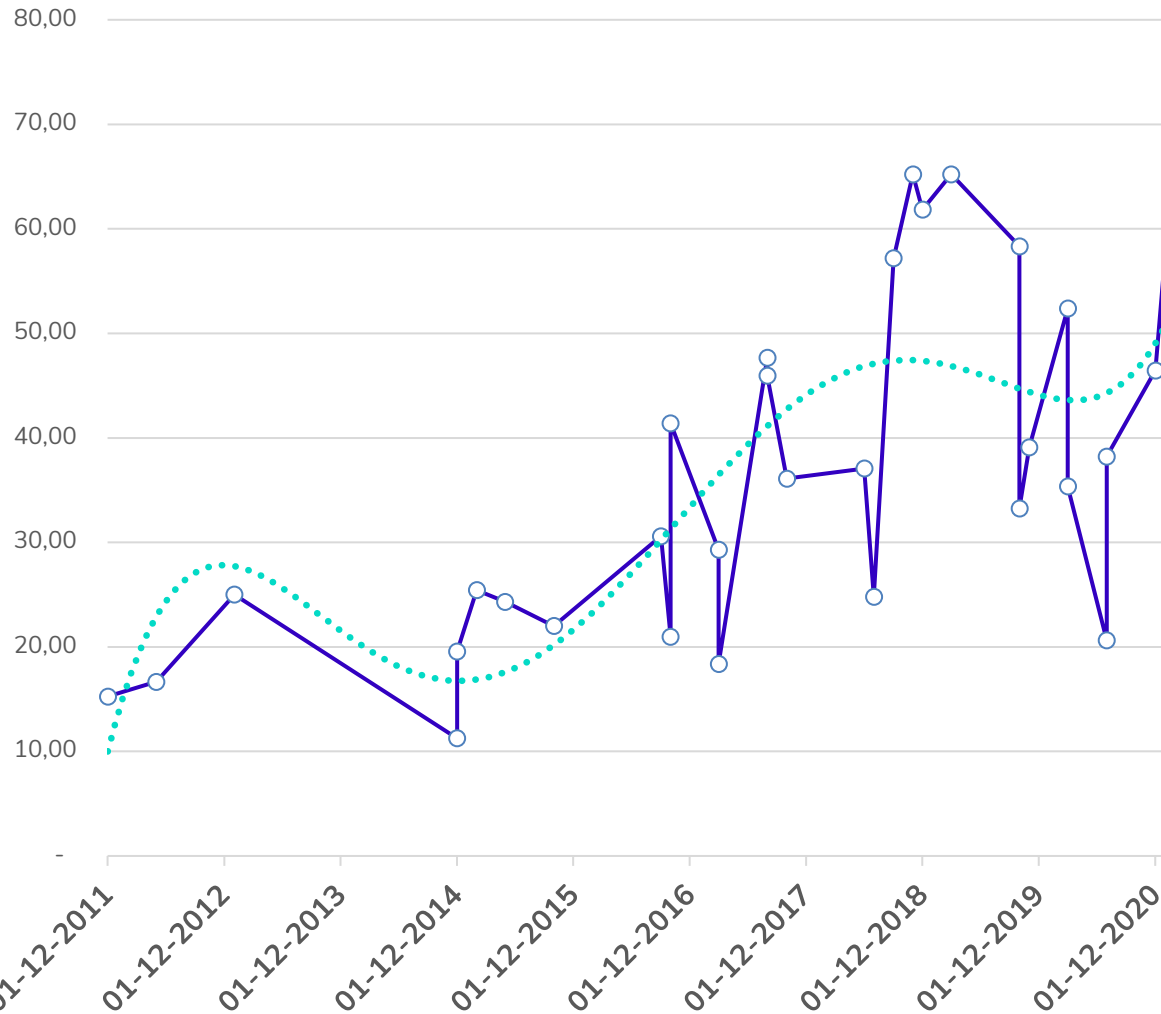




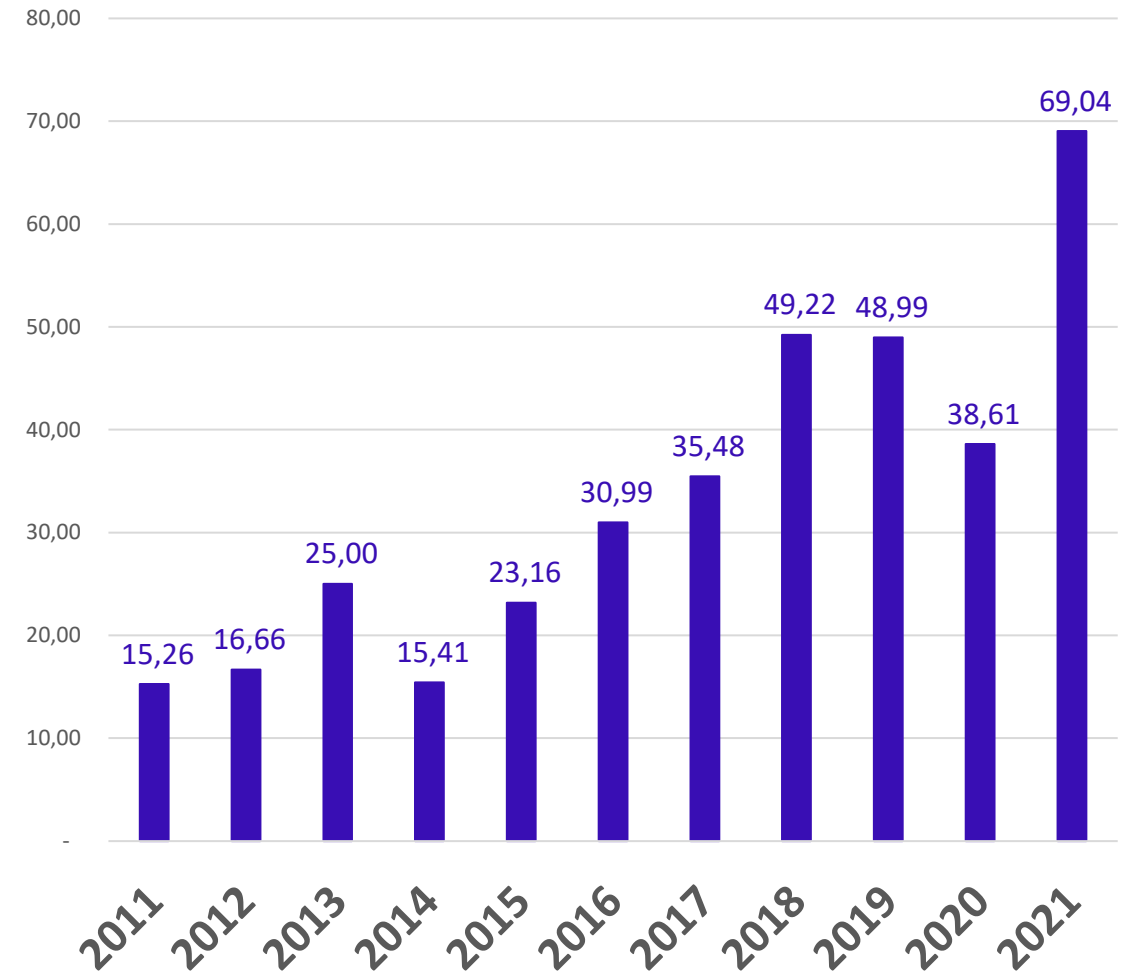
# Evolución Precio de Suelo todos los proyectos

Proyectos Efectivamente Ejecutados

### Evolución UF/m2



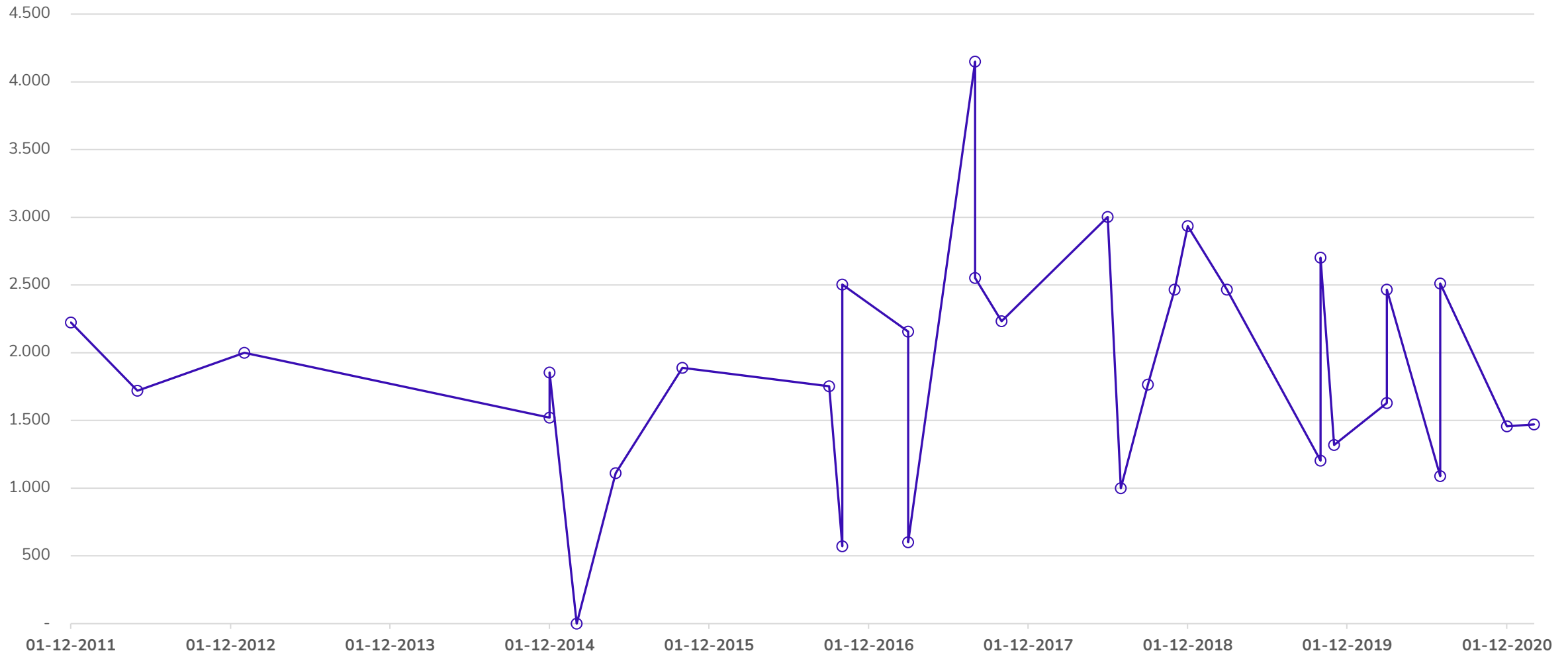
### Precio Suelo Anual UF/m2



# Evolución Superficie de paños para desarrollo

Proyectos Efectivamente Ejecutados

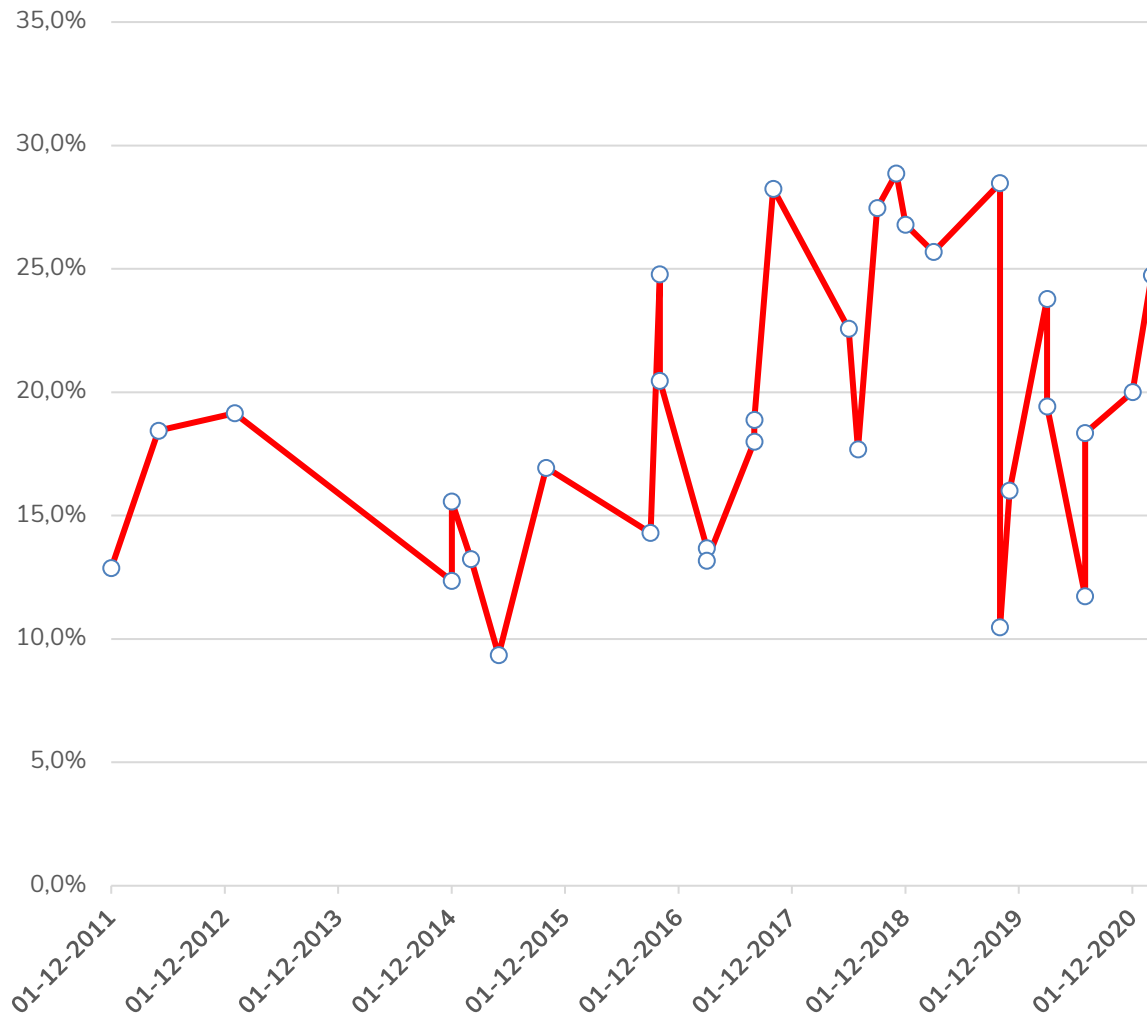
Evolución Superficie de Terreno



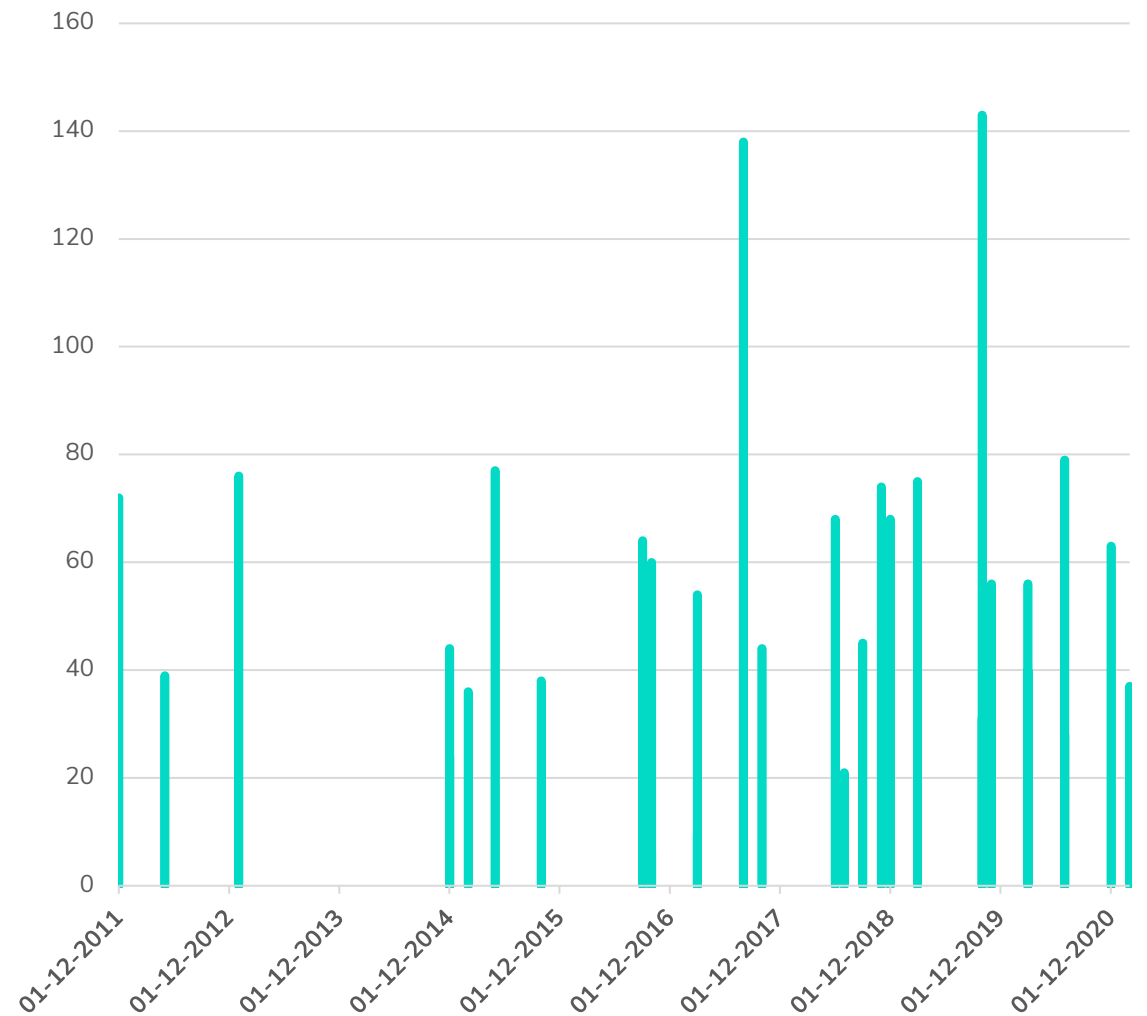
# Evolución Incidencia de suelo y cantidad de viviendas

Proyectos Efectivamente Ejecutados

### Evolución Incidencia Precio de Suelo

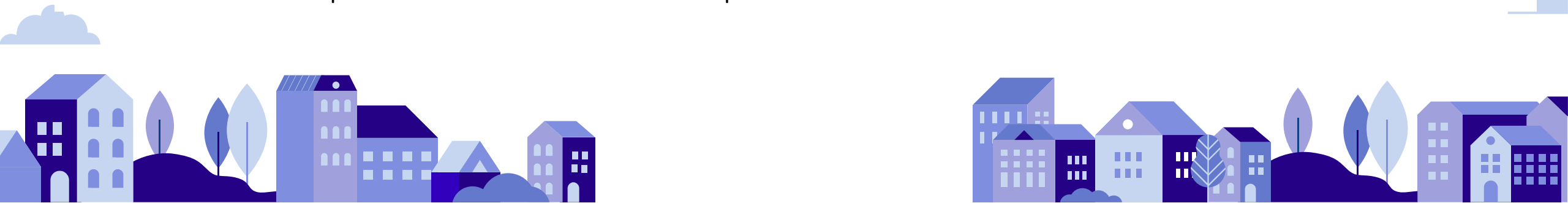


### Evolución Cantidad de Viviendas Proyectos



# Conclusiones

1. Considerando todas las transacciones de terrenos correspondientes a casas en la zona de estudio, el valor de suelo en el polígono interior ha mostrado una tendencia de crecimiento en los últimos años en la misma línea que los barrios aledaños. En particular en 2022, este promedió 27,9 UF/m<sup>2</sup>, con un mínimo de 6,7 UF/m<sup>2</sup> y un valor máximo de 34,9 UF/m<sup>2</sup>.
2. En 2021, el polígono interior mostró ser la zona en que se transó el menor valor de suelo promedio (18,6 UF/m<sup>2</sup>) de toda la zona de estudio, donde el barrio Norte y Suroriente mostraron precios de suelo promedio superiores a 30 UF/m<sup>2</sup>, mientras que el barrio surponiente mostro un valor de 23,2 UF/m<sup>2</sup>. A nivel de valores mínimos, se repite el resultado con un valor de 5,6 UF/m<sup>2</sup>, al igual que en valores máximos, con un valor de 34,8 UF/m<sup>2</sup>.
3. Por otro lado, el tamaño de los terrenos transados muestra bastante estabilidad en todas las zonas, con una leve tendencia de crecimiento. Dado que terrenos de mayor metraje son transados en general a una menor UF/m<sup>2</sup>, esto ha contenido el crecimiento de valores UF/m<sup>2</sup>, salvo en la zona surponiente, y donde los valores en el polígono interior son muy similares a los transados en las zonas norte y Suroriente, sobre los 340 m<sup>2</sup>.
4. No se observa concentración de valores mayores (sobre 40 UF/m<sup>2</sup>) dentro del polígono interior, sino solo en su límite con la zona norte sobre Diego de Almagro, y sobre la calle Holanda. Por otro lado, en las zonas aledañas, se observan concentraciones de paños donde el valor del suelo supera las 40 UF/m<sup>2</sup>



# Conclusiones

5. Respecto al valor del suelo transado exclusivamente para proyectos inmobiliarios en altura, no vemos transacciones en el polígono interior desde 2017, donde esta zona transó predios a un promedio de 18,4 UF/m<sup>2</sup>, siendo la zona en ese año de menor valor.
6. Las zonas aledañas han mostrado un alza importante para este tipo de uso, con un año 2020 con precios de suelo para densificación entre 35 a 43 UF/m<sup>2</sup>.
7. En promedio todo el polígono de estudio muestra una tendencia creciente de valor de suelo, que mostró un año 2020 a la baja (38,6 UF/m<sup>2</sup>) pero que durante 2021 experimento una transacción en Av. Suecia 2307 a cerca de 70 UF/m<sup>2</sup> siendo la transacción mayor que se ha dado en el polígono.
8. Junto con este crecimiento de la valorización del suelo para desarrollos inmobiliarios, la incidencia del valor del suelo para estos proyectos ha promediado valores entre 15% a 25%, encontrándose en el estándar de incidencia para sectores similares en la comuna o comunas como Las Condes o Ñuñoa.





 **TOCTOC** | **empresas**

mejor información para tu negocio

Síguenos

