
**ANALISIS DE POSICIONES DE SUELO EN SANTIAGO METROPOLITANO Y
CIUDADES SATÉLITALES DE LA RM
VERSIÓN EJECUTIVA PARA PRENSA**

¿Cómo mueven sus fichas los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en la RM?



DIRECTOR DE ESTUDIOS : ESTEBAN GONZALEZ
JEFE DE ESTUDIOS : EDUARDO MARTINEZ

JUNIO 2012

INTRODUCCIÓN

La escasa disponibilidad de suelo urbano para casas en Santiago Metropolitano es un hecho. Los últimos antecedentes ADI 2010 y CCHC 2012 varían en un rango entre 6.432 Há y 1.892 respectivamente, que alcanzarían para satisfacer la demanda de los próximos 5 a 10 años.

La Modificación en trámite del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (MPRMS-100) se hace cargo de este problema sumando 10.000 Há brutas para satisfacer la demanda al año 2030. De no aprobarse esta modificación (escenario actual) las casas se emplazarán en ciudades satelitales (más alejadas de los grandes centros de servicios) pero que sí poseen suelo urbano como los poblados de Colina, Lampa, Batuco, Talagante, Buin y Paine entre otras.

El suelo es un insumo fundamental del mercado inmobiliario, y en un contexto de escasez, muchos desarrolladores e inversionistas han tomado posiciones que aseguren la viabilidad para emprender proyectos en el corto y mediano plazo.

AGS se ha centrado en reconocer el modo en que los desarrolladores e inversionistas han “puesto sus fichas” respecto al suelo urbano disponible para casas, tanto en Santiago Metropolitano como en ciudades satelitales. Esto permite elaborar un ranking respecto a los actores con mayores volúmenes de suelo disponible.

METODOLOGÍA

Para realizar el análisis expuesto antes se procede en dos pasos secuenciales

A) Construcción de la Base de Datos

Se ha construido una base de datos georreferenciada en software Arc Gis 9.3, que contiene la siguiente información:

- **Subdivisión predial CIREN** Año 1997 actualizada en base a numerosos estudios y visitas de terreno que ha desarrollado AGS
- **Propietarios registrados Servicio de Impuestos Internos** (información accesible a través de portal institucional)
- **Propietarios registrados en base de Datos AGS**
- **Límites Urbanos y Usos de suelo.** A partir de Instrumentos de Planificación Territorial vigentes de carácter comunal e ínter comunal
- **Fotografías satelitales Google Earth** (para determinar suelo urbano ya ocupado o consolidado)

B) Procesamiento de la Información

Para procesar la información se aplican 3 filtros:

1. **Filtro suelo apto para casas:** Se conserva solo suelo urbano efectivamente desarrollable para casas (se restan áreas verdes, superficies con pendientes, áreas industriales, etc)
2. **Filtro por tamaño:** Se conservan solo los propietarios con volumen de suelo disponible superiores **a 5 Há**
3. **Filtro por tipo de propietario:** Se conservan solo propietarios privados (Sociedades y personas naturales), se excluye superficie perteneciente al FISCO (Incluye ejército, predios municipales, etc)

¿Cómo mueven sus fichas los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en la RM?



Aplicados los filtros se procede a analizar la información para las siguientes unidades espaciales:

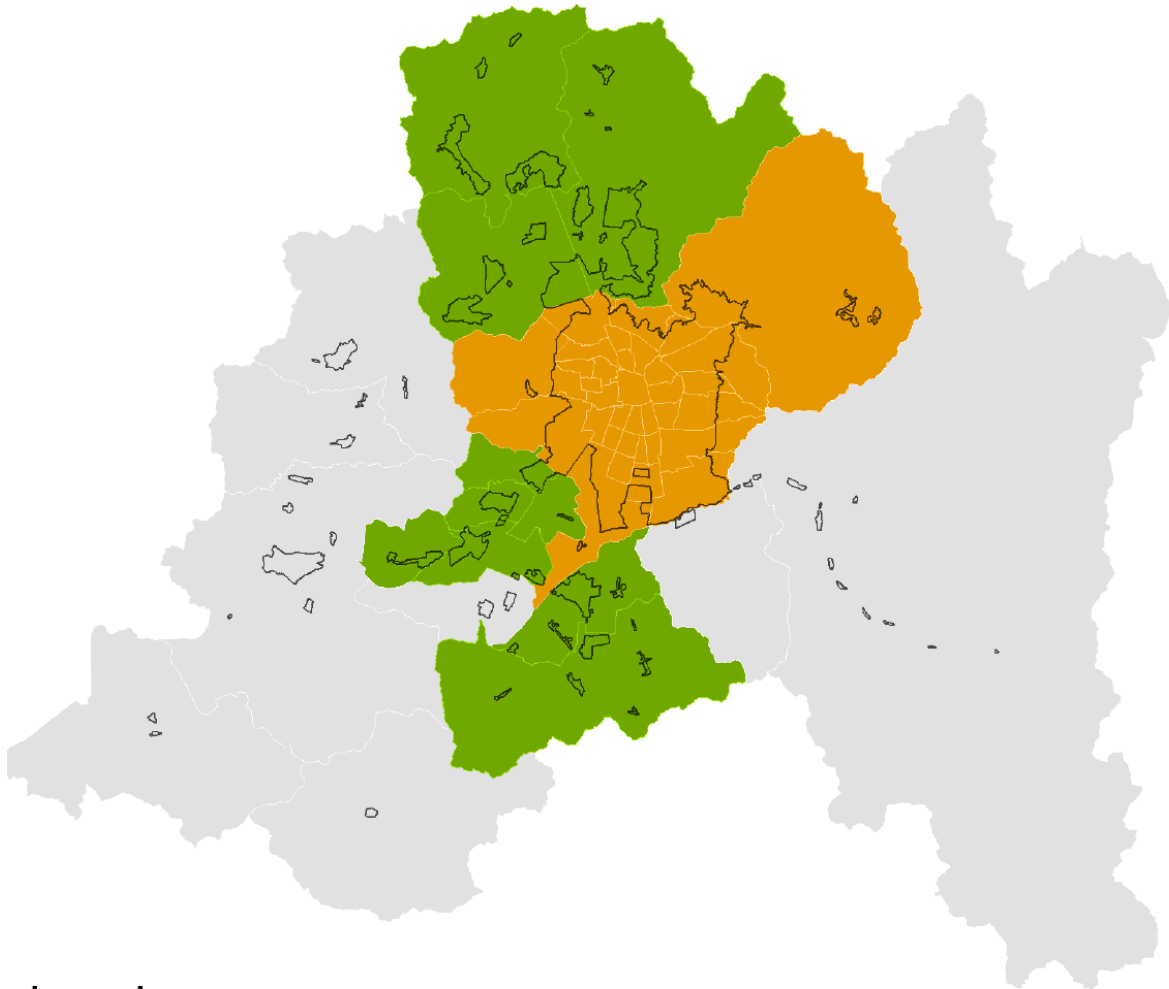
- **Santiago Metropolitano**

Considera las 37 comunas dentro del Limite Urbano Metropolitano de la RM, conocidas también como Área Metropolitana de Santiago (AMS). Se exceptúan Isla de Maipo y San José de Maipo que poseen dinámicas asociadas a otro tipo de mercado inmobiliario (parcelas de agrado) que difiere del tipo de mercado que se busca analizar.

- **Ciudades Satelitales**

Considera diversos poblados fuera de del anillo de Santiago Metropolitano. Las comunas estudiadas son: Colina, Lampa, Padre Hurtado, Peñaflor, Talagante, El Monte, Buin y Paine.



¿Cómo mueven sus fichas los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en la RM?



Leyenda

— Límite Urbano

Comunas en Estudio

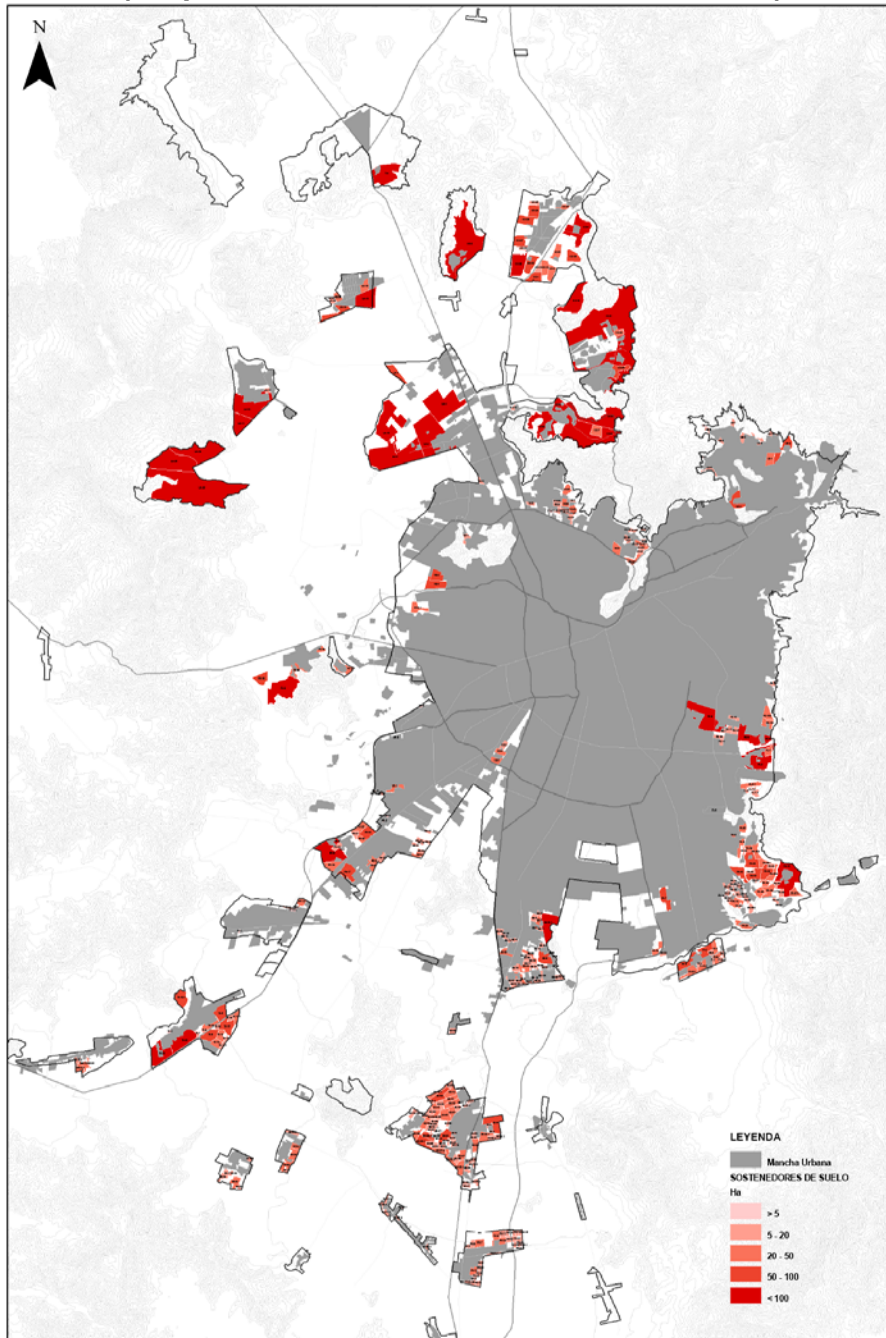
-  Comunas Área Metropolitana
-  Comunas Satélites

¿Cómo mueven sus fichas los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en la RM?



RESULTADOS DE ANALISIS DE SOSTENEDORES CON SUELO URBANO DISPONIBLE PARA CASAS

Suelo Urbano para Casas en RM
(Propietarios identificables con más de 5 Há)



¿Cómo mueven sus fichas los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en la RM?



En base al análisis desarrollado se obtienen los siguientes resultados:

- **Se registró un total de 287 propietarios** que suman una superficie global de 13.000 Há disponibles dentro de la Región Metropolitana (RM).
- **Un 75% (9.700 Há)** corresponden a suelos disponibles en ciudades satelitales y **solo un 25% (3.300 Há)** a suelos dentro de Santiago Metropolitano.

TIPO DE AREA	Superficie Catastrada (Há)	% del Total General de la RM	Propietarios Identificados (Nº)
Ciudades Satelitales	9.693,3	75%	159
COLINA	3.367,3	26%	20
LAMPA	3.244,0	25%	18
BUIN	1.237,7	10%	61
TALAGANTE	724,9	6%	18
PADRE HURTADO	507,8	4%	10
PAINE	314,8	2%	23
TIL TIL	182,5	1%	1
EL MONTE	74,5	1%	4
PENAFLORES	39,8	0%	4
Santiago Metropolitano	3.316,3	25%	128
PUENTE ALTO	1.079,4	8%	31
PENALOLEN	540,5	4%	11
SAN BERNARDO	473,6	4%	32
HUECHURABA	318,3	2%	24
LA FLORIDA	306,0	2%	6
LO BARNECHEA	251,1	2%	8
RENCA	137,8	1%	2
MAIPU	119,0	1%	10
CERRILLOS	41,5	0%	2
PUDAHUEL	31,5	0%	1
QUILICURA	17,6	0%	1
Total General RM	13.009,6	100%	287

- **Dentro del Santiago Metropolitano los resultados son los siguientes:**
 - **5 desarrolladores poseen un tercio del suelo disponible**
En términos de posesión de suelo urbano para casas Inmobiliaria Aconcagua domina el mercado seguido por SOCOVESA, Inmobiliaria Crillón (Parque Cousiño Macul), SINERGIA e Inmobiliaria Jaimovich (Controla Proyecto las Pircas en Peñalolén).
 - **El segundo tercio del suelo disponible lo controlan 19 Inmobiliarias e inversionistas**
Estos propietarios tienen posiciones que representan entre el 1% y 2,4% del suelo identificado dentro del AMS, entre ellos se cuentan ENACO, el Consorcio MBI (Manquehue y Brotec Icalfal), Inmobiliaria Pocuro y BESALCO entre otros.
 - **En el último tercio del suelo existen 104 propietarios y ninguno representa más del 1% del suelo identificado.**

	Nº	Há	% del Total
5 MAYORES SOSTENDORES	5	1084	33%
SOSTENDORES MEDIANOS (1-2,3%)	19	971	29%
SOSTENDORES PEQUEÑOS	104	1261	38%

- **En ciudades satelitales los resultados son los siguientes:**

- **5 grandes sostenedores controlan cerca del 40% del suelo identificado**

Los 5 sostenedores que dominan el mercado fuera del Santiago Metropolitano en términos de posesión de suelo urbano para casas son Manquehue, el Propietario de ZUDC Limpangue (un área urbana de desarrollo controlado al sur – poniente de Batuco), Consorcio de CORPBANCA-BICE VIDA- CNS (Consorcio Nacional de Seguros), ECSA y AGSA.

Inmobiliaria Aconcagua queda en un sexto lugar muy cerca de AGSA es por esto que se lo ha considerado igualmente como parte de los Mayores Sostenedores (ver tabla más abajo).

- **Otros 12 actores relevantes representan una cuarta parte del suelo disponible:**

Estos propietarios tienen posiciones que representan entre el 1% y 3,5% del suelo identificado fuera del AMS, entre ellos se encuentra Inmobiliaria FFV, SOCOVESA, H&C y Empresas Harseim (Proyecto La Reserva) entre otras.

- **En 32% del suelo restante existen 141 propietarios y ninguno representa más del 1% del suelo identificado.**

	Nº	Há	% del Total
6 MAYORES SOSTENDORES	6	4182	43%
SOSTENDORES MEDIANOS (1-3,5%)	12	2443	25%
SOSTENDORES PEQUEÑOS (-1%)	141	3069	32%

¿Cómo mueven sus fichas los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en la RM?



- **A nivel global de la RM los resultados son los siguientes:**

- Los 10 principales actores que se presentan a continuación controlan el 45% del suelo urbano disponible para casas.

	SOSTENDOR	Superficie Catastrada Há	% de RM
RANKING	RM	13010	100,0%
1	INMOBILIARIA MANQUEHUE	1080	8%
2	PERSONA NATURAL	921	7%
3	INMOBILIARIA ACONCAGUA	747	6%
4	BICE VIDA - CORPBANCA - CNS	684	5%
5	INMOBILIARIA ECSA	563	4%
6	AGSA INMOBILIARIA	515	4%
7	INMOBILIARIA SOCOVESA	507	4%
8	INMOBILIARIA FFV	328	3%
9	ZUDC EL TAQUERAL	293	2%
10	AGRICOLA EL HUINGAN DE LIPANGUI	256	2%

CONCLUSIONES FINALES

1. **La proporción de suelo urbano disponible para casas dentro de Santiago Metropolitano (3.300 Há) confirma el fenómeno de escasez.** A ritmos de consumo históricos (que dependen del dinamismo económico) el horizonte de agotamiento será de 5 a 8 años.
2. **Tres cuartas partes del suelo urbano disponible para casas, capaz de absorber demandas de mediano y largo plazo, se ubica en ciudades satelitales alejadas del centro de Santiago.** Estos suelos poseen condiciones especiales para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que implican mayores plazos de aprobación. (Zonas urbanas de desarrollo condicionado. Aprueban Estudios de Impacto Urbano)
3. **Tanto el suelo dentro de Santiago Metropolitano, como en ciudades satelitales, esta controlado mayoritariamente por inmobiliarias y consorcios de inmobiliarias con bancos, siendo minoritario el volumen de suelo en manos de personas naturales.**
4. El control de inmobiliarias sobre el suelo redunda en dos modalidades de desarrollo.
 - **El controlador desarrolla solo un gran proyecto:** el controlador desarrolla solo un proyecto de largo plazo (como SOCOVESA en Larapinta, o Inmobiliaria JAIMOVICH en Las Pircas de Peñalolén)
 - **El controlador o controladores venden macrolotes a otros desarrolladores:** Es el caso de Piedra Roja en donde Inmobiliaria Manquehue además de desarrollar sus propios proyectos ha invitado a Inmobiliarias como SOCOVESA y SIENA
5. De no aprobarse la modificación en trámite para ampliar el área urbana en zonas más cercanas a Santiago, en el futuro, la mayoría de las casas se emplazarán en áreas satelitales. Esto estimulará cada vez con mayor fuerza nuevos proyectos de transporte público interurbano (como trenes) y presionará por mejoramientos en la red de buses interurbanos.