

Catastro identifica sólo 240 hectáreas aptas para proyectos habitacionales en altura en zona oriente de Santiago

Muchos de estos predios se encuentran hoy en día en desarrollo, por lo que se estima que este tramo disminuya drásticamente, lo que elevaría aún más sus valores.

Por **José Troncoso Ostornol**

Poco más de 240 hectáreas de terrenos en condición eriaza -y aptos para un proyecto habitacional en altura- se identificaron en la zona oriente de Santiago, según un estudio realizado por la consultora GPS, a partir de antecedentes del Servicio de Impuestos Internos.

Estos suelos, distribuidos en 1.453 paños, están localizados en comunas como Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea, Providencia y Ñuñoa.



"Comunas como Providencia o Vitacura, zonas de alta demanda de vivienda, reflejan su escases de suelo con un muy bajo porcentaje de superficie no edificada, factor que lleva al desarrollador inmobiliario a hacer grandes inversiones de tiempo en el reciclaje de predios, proceso que involucra largas negociaciones", destaca Ingrid Hartmann, gerenta de Estudios de GPS Property.

La consultora analizó los sitios disponibles para proyectos inmobiliarios en Santiago. La Región Metropolitana consta de una superficie total de 15.403 Km² (equivalentes a 1.530.300 Hectáreas). De esto, aún se encuentran en condición eriaza 148,86 km², equivalentes a 14.886 Hectáreas.

El análisis se centró en detectar cual es la superficie con potencial de desarrollo inmobiliario en zonas urbanas y de alta demanda. Se puso énfasis en la revisión de predios dentro de los tramos entre 1.000 m² y 10.000 m², que permitirían un desarrollo habitacional en altura.

El estudio detectó una importante participación del tramo 1.000 m² a 3.000 m², concentrando el 32,31% de la región. Al realizar una desagregación por zona, se mantiene el liderazgo del rango, a excepción de la zona periférica que presenta una mayor participación de superficies mayores. Estas, sin embargo, corresponden a predios ubicados en zonas precordilleranas y de extensión urbana.

Se constató la fuerte consolidación de la zona Centro, que cuenta solo con 8.096.197 m² (equivalentes a 8,096 km²) en condición eriaza, en que un 70% de ella corresponden a predios de superficie inferior a 1.000 m².

La zona Oriente cuenta con un total de 4.125 predios en condición eriaza, de las cuales un 35,22% corresponden a unidades dentro del tramo 1.000m² a 3.000 m², superficie apta para un proyecto habitacional en altura en una etapa.

"A nivel general, vemos que la región presenta un bajo avance en la consolidación de las zonas urbanas, manteniendo alrededor de 15.000 hectáreas durante los últimos dos años y registrando variaciones solamente en las zonas de mayor demanda", señala Ingrid Hartmann, de GPS Property. Agrega que el desarrollo inmobiliario se sigue concentrando en comunas como Ñuñoa, Las Condes y San Miguel, proyectos que requieren de la captación de paños y el reciclaje de predios a través del cambio de destino, sin afectar la superficie global de predios no edificados.

"En el análisis en detalle de dichos sectores, observamos como un gran porcentaje de los sitios en condición eriaza a la fecha del último catastro se encuentran actualmente en desarrollo, lo que llevaría a disminuir drásticamente la superficie al próximo catastro", dice Hartmann. Esto elevaría aún más los valores de los paños disponibles.

A juicio de la experta, las zonas cordilleranas de la zona oriente sorprenden, registrando variaciones importantes en las comunas de La Reina y Peñalolén, que disminuyen su superficie no edificada en un 39% y 22% respectivamente.

Ambas comunas han presentado un importante desarrollo inmobiliario, con proyectos de pequeña escala en formato condominio, hasta gran escala con proyectos de vivienda en extensión.

Al analizar la variación interanual, se observa cómo la zona centro (compuesta por comunas como Santiago, Quinta Normal, Estación Central, entre otras) avanza en su consolidación, disminuyendo en un 14% la cantidad de sitios eriazos en relación al primer semestre de 2016.

Dichos predios se concentran en los tramos de superficie de 1000 m² a 5000 m², tramo de gran atractivo para el desarrollo inmobiliario al permitir el desarrollo de proyectos de muy corto plazo, que aseguran el retorno de la inversión en un plazo aproximado de 3 o 4 años, dice Hartmann.

En un escenario opuesto, se evidencia como las áreas urbanas de la zona periférica se mantienen estáticas, registrando variaciones solamente en comunas de mayor actividad inmobiliaria como Maipú, Quilicura y Puente Alto.
