

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

IVANA FERNANDA MEDINA SAN MARTÍN

**ANÁLISIS DE LA OFERTA INMOBILIARIA RESIDENCIAL EN EL GRAN
SANTIAGO, CHILE**

Recife

2023

IVANA FERNANDA MEDINA SAN MARTÍN

**ANÁLISIS DE LA OFERTA INMOBILIARIA RESIDENCIAL EN EL GRAN
SANTIAGO, CHILE**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de mestra em Desenvolvimento Urbano.

Orientadora: Norma Lacerda Gonçalves

Recife

2023

Catálogo na fonte
Bibliotecária Mariana de Souza Alves – CRB-4/2105

S196a San Martín, Ivana Fernanda Medina
Análisis de la oferta inmobiliaria residencial en el Gran Santiago, Chile
/Ivana Fernanda Medina San Martín. – Recife, 2023.
171f.: il., fig, tab.

Sob orientação de Norma Lacerda Gonçalves.
Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco.
Centro de Artes e Comunicação. Programa de Pós-Graduação em
Desenvolvimento Urbano, 2023.

Inclui referências e apêndices.

1. Mercado imobiliário. 2. Acesso a moradia. 3. Financeirização. 4.
Imóveis novos. I. Gonçalves, Norma Lacerda (Orientação).
II. Título.

711.4 CDD (22. ed.)

UFPE (CAC 2023-116)

IVANA FERNANDA MEDINA SAN MARTÍN

**ANÁLISIS DE LA OFERTA INMOBILIARIA RESIDENCIAL EN EL GRAN
SANTIAGO, CHILE**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de mestra em Desenvolvimento Urbano.

Aprovada em: 23/02/2023

BANCA EXAMINADORA

Professora Norma Lacerda Gonçalves (Orientadora)
Universidade Federal de Pernambuco

Professora Iana Ludermir Bernardino (Examinadora interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Professora Ana Cristina de Almeida Fernandes (Examinadora externa)
Universidade Federal de Pernambuco

Para Igor, el perrito más dulce del mundo que llegó a acompañarme en un momento difícil y me dio la fuerza necesaria para hacer este trabajo.

RESUMEN

El Gran Santiago en las últimas décadas experimentó un importante desarrollo donde la construcción de viviendas fue un fenómeno importante, porque diversificó y aumentó la oferta inmobiliaria permitiendo el acceso a la vivienda a amplios sectores de la población. Sin embargo en los últimos años el sueño de la casa propia se ha vuelto más difícil de realizar para las clases bajas y medias, esto tiene su expresión en el aumento de los campamentos, el incremento del déficit habitacional, el incremento del precio de los inmuebles y una oferta que atiende principalmente a los inversionistas, es decir, para satisfacer la demanda por inmuebles destinados al arriendo con la finalidad de obtener renta de ellos. La investigación tiene como objetivo analizar la oferta residencial de viviendas nuevas en el Gran Santiago entre 2021 y 2022, mostrando que la oferta actual posee diversas semejanzas y diferencias según el sector o municipio y, además, la oferta muestra importantes señales de que da mayor importancia a los inversionistas que a las personas que desean una vivienda para vivir. Por otra parte, fue observado que dentro de las dinámicas del mercado inmobiliario se destaca el rol de los promotores inmobiliarios y actores financieros que, además de mostrar las características y atributos de sus proyectos, poseen diversas relaciones en favor de sus intereses y que responden a las dinámicas de la financiarización inmobiliaria.

Palabras clave: mercado inmobiliario; acceso a la vivienda; financiarización; viviendas nuevas.

RESUMO

O Gran Santiago (Chile) nas últimas décadas experimentou um importante desenvolvimento onde a construção de habitações foi um fenômeno importante, porque diversificou e aumentou a oferta imobiliária permitindo o acesso à habitação a amplos setores da população. Porém nos últimos anos o sonho da casa própria tornou-se mais difícil de realizar para as classes baixas e médias, isto tem sua expressão no incremento de assentamentos precários, o incremento no déficit habitacional, o incremento no preço dos imóveis e uma oferta que atende principalmente a investidores, isto é, para satisfazer a demanda por imóveis destinados a aluguel com a finalidade de obter uma renda deles. A pesquisa tem como objetivo analisar a oferta residencial de imóveis novos no Gran Santiago entre 2021 e 2022, mostrando que a oferta atual tem diversas semelhanças e diferenças segundo o setor ou município e a oferta mostra importantes sinais de que da maior importância aos investidores do que as pessoas que desejam um imóvel para morar. Por outra parte, foi observado que dentro das dinâmicas do mercado imobiliário destaca-se o rol dos promotores imobiliários e atores financeiros que, além de apontar as características e atributos de seus empreendimentos possuem diversas relações em favor de seus interesses e que respondem às dinâmicas da financeirização da moradia.

Palavras-chave: mercado imobiliário; acesso a moradia; financeirização; imóveis novos.

LISTA DE ILUSTRACIONES

Figura 1 - Evolución mancha urbana 1992-2002	17
Figura 2 - Municipios Gran Santiago dentro de la Región Metropolitana 2022	22
Figura 3 - División municipios Gran Santiago según sector y características socioeconómicas 2018	23
Figura 4 - Localización de proyectos Paz Corp S.A.	75
Figura 5 - Localización proyectos Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A.	77
Figura 6 - Localización proyectos Inmobilia S.A.	80
Figura 7 - Localización proyectos Almagro S.A.	82
Figura 8 - Localización proyectos Aconcagua S.A.	83
Figura 9 - Localización proyectos Ingevec S.A.	86
Figura 10 - Localización proyectos Inmobiliaria Imagina	88
Figura 11 - Localización proyectos Urmeneta Gestión Inmobiliaria	89
Figura 12 - Localización proyectos Rvc Corp	90
Figura 13 - Localización proyectos Fuenzalida Desarrollo Inmobiliarios	91
Figura 14 - Localización proyectos Inmobiliaria Norte Verde	92
Figura 15 - Localización proyectos Inmobiliaria Surmonte	94
Figura 16 - Localización proyectos Iknow Grupo Inmobiliario	95
Figura 17 - Distribución proyectos inmobiliarios Gran Santiago	99
Figura 18 - Precio promedio desde (UF) por municipio	100

Figura 19 - Clusterización características generales proyectos Gran Santiago	113
Figura 20 - Clusterización aspectos financieros en descripción de proyectos Gran Santiago	119
Figura 21 - Clusterización equipamiento comunitario en descripción de proyectos Gran Santiago	127
Figura 22 . Clusterización características vivienda en descripción de proyectos Gran Santiago	135
Figura 23 - Clusterización características espacios en descripción de proyectos Gran Santiago	136
Figura 24 - Clusterización características barrio en descripción de proyectos Gran Santiago	146
Figura 25 - Clusterización características entorno en descripción de proyectos Gran Santiago	147

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolución tasas de interés de créditos para vivienda 2009 - 2022	46
Gráfico 2 - Créditos hipotecarios según plazo entre 2013 y 2022	47
Gráfico 3 - Número de casas y departamentos construidos en la Región Metropolitana 2002 - 2021	49
Gráfico 4 - Situación de tenencia de vivienda Región Metropolitana	53
Gráfico 5 - Variación precio de la vivienda y de los salarios (2010-2020)	54

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 - Número de viviendas, superficie construida y superficie promedio en la Región Metropolitana.	45
Tabla 2 - Porcentaje de participación de las comunas del Gran Santiago en las viviendas construidas según tramo de m ² construidos (2010-2020)	49
Tabla 3 - Porcentaje de viviendas construidas en el Gran Santiago por comuna según m ² de la vivienda (2010-2020)	51
Tabla 4 - Empresas con mayor número de proyectos publicados entre mayo de 2021 y mayo de 2022	74
Tabla 5 - Distribución de proyectos inmobiliarios por comuna según inmobiliaria	97
Tabla 6 - Características generales proyectos sector oriente	107
Tabla 7 - Características generales proyectos sector suroriente	108
Tabla 8 - Características generales proyectos sector centro	109
Tabla 9 - Características generales proyectos sector sur	110
Tabla 10 - Características generales proyectos sector poniente	111
Tabla 11 - Características generales proyectos sector norte	112
Tabla 12 - Promedio clústeres características generales proyectos por comuna	114
Tabla 13 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector oriente	115
Tabla 14 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector suroriente	116
Tabla 15 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector centro	116
Tabla 16 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector sur	117

Tabla 17 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector poniente	118
Tabla 18 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector norte	119
Tabla 19 - Promedio clústeres aspectos financieros en descripción de proyectos Gran Santiago	120
Tabla 20 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector oriente	121
Tabla 21 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector suroriente	122
Tabla 22 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector centro	123
Tabla 23 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector sur	124
Tabla 24 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector poniente	125
Tabla 25 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector norte	126
Tabla 26 - Promedio clústeres equipamiento comunitario en descripción de proyectos Gran Santiago	127
Tabla 27 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector oriente	128
Tabla 28 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector oriente	129
Tabla 29 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector suroriente	129
Tabla 30 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector suroriente	130
Tabla 31 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector centro	130
Tabla 32 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector centro	131
Tabla 33 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector sur	131

Tabla 34 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector sur	132
Tabla 35 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector poniente	133
Tabla 36 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector poniente	133
Tabla 37 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector norte	134
Tabla 38 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector norte	135
Tabla 39 - Promedio clústeres características vivienda en descripción de proyectos Gran Santiago	136
Tabla 40 - Promedio clústeres características espacios en descripción de proyectos Gran Santiago	137
Tabla 41 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector oriente	138
Tabla 42 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector oriente	138
Tabla 43 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector suroriente	139
Tabla 44 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector suroriente	140
Tabla 45 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector centro	140
Tabla 46 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector centro	141
Tabla 47 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector sur	141
Tabla 48 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector sur	142
Tabla 49 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector poniente	143
Tabla 50 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector poniente	144
Tabla 51 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector norte	145

Tabla 52 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector norte	146
Tabla 53 - Promedio clústeres características barrio en descripción de proyectos Gran Santiago	147
Tabla 54 - Promedio clústeres características entorno en descripción de proyectos Gran Santiago	148

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	17
2.	EL MERCADO DE VIVIENDA EN CHILE	28
2.1.	La ciudad financiarizada	28
2.2.	Evolución del mercado inmobiliario desde 1990 hasta la actualidad	39
2.3.	Localización y tipología	47
2.4.	Factores que complejizan el acceso a vivienda	52
3.	LOS ACTORES EN EL MERCADO DE VIVIENDA	57
3.1.	Rol de la Cámara Chilena de la Construcción	58
3.2.	El sector financiero en el mercado de vivienda	63
3.3.	Las empresas en el rubro inmobiliario	71
4.	LA OFERTA DE VIVIENDAS NUEVAS EN EL GRAN SANTIAGO	103
4.1.	Características generales	106
4.1.1.	Sector oriente	106
4.1.2.	Sector suroriente	107
4.1.3.	Sector centro	108
4.1.4.	Sector sur	109
4.1.5.	Sector poniente	110
4.1.6.	Sector norte	112

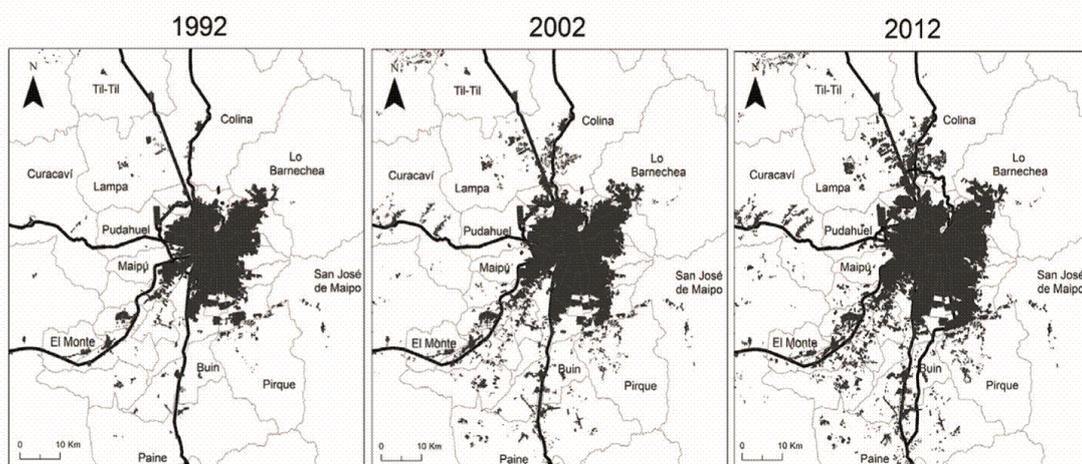
4.2. Aspectos financieros	114
4.2.1. Sector oriente	114
4.2.2. Sector suroriente	115
4.2.3. Sector centro	116
4.2.4. Sector sur	116
4.2.5. Sector poniente	117
4.2.6. Sector norte	118
4.3. Equipamiento comunitario	120
4.3.1. Sector oriente	120
4.3.2. Sector suroriente	122
4.3.3. Sector centro	122
4.3.4. Sector sur	123
4.3.5. Sector poniente	124
4.3.6. Sector norte	125
4.4. Características vivienda y espacios	128
4.4.1. Sector oriente	128
4.4.2. Sector sur oriente	129
4.4.3. Sector centro	130
4.4.4. Sector sur	131

4.4.5. Sector poniente	132
4.4.6. Sector norte	134
4.5. Barrio y entorno	137
4.5.1. Sector oriente	137
4.5.2. Sector suroriente	139
4.5.3. Sector centro	140
4.5.4. Sector sur	141
4.5.5. Sector poniente	142
4.5.6. Sector norte	144
5. CONCLUSIONES	150
REFERENCIAS	160
APÉNDICE A - INFORMACIÓN DISPONIBLE POR INMOBILIARIA	164
APÉNDICE B - CLUSTERIZACIÓN CARACTERÍSTICAS GENERALES	165
APÉNDICE C - CLUSTERIZACIÓN ATRIBUTOS FINANCIEROS	166
APÉNDICE D - CLUSTERIZACIÓN EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	167
APÉNDICE E - CLUSTERIZACIÓN CARACTERÍSTICAS VIVIENDA	168
APÉNDICE F - CLUSTERIZACIÓN CARACTERÍSTICAS ESPACIOS	169
APÉNDICE G - CLUSTERIZACIÓN CARACTERÍSTICAS BARRIO	170
APÉNDICE H - CLUSTERIZACIÓN CARACTERÍSTICAS ENTORNO	171

1. INTRODUCCIÓN

La Región Metropolitana de Santiago de Chile está compuesta por 52 municipios o comunas, 34 de ellas conforman el Gran Santiago, más conocido como la ciudad de Santiago que es el centro político y administrativo del país. La ciudad en los últimos 30 años ha experimentado diversas e importantes transformaciones a través de la construcción de líneas de metro, autopistas interurbanas, centros comerciales y viviendas que han contribuido a ampliar los límites y dinámicas de la ciudad lo que se plasma en la Figura 1. En relación a las viviendas, según los datos del último Censo de Población y Vivienda del año 2017, la región posee 2.387.442 viviendas lo que expresa de un fenómeno que se ha extendido por varias décadas y corresponde a la a la diversificación y aumento de la oferta inmobiliaria, tanto en municipios de la periferia como próximos al centro de la ciudad, situación que permitió el acceso a la vivienda a amplios sectores de la población e incluso a los más pobres a través de viviendas sociales (DUCCI, 2002).

Figura 1 - Evolución mancha urbana 1992-2002



Leyenda

□ División comunal ■ Mancha Urbana — Autopistas

Fuente: Fuentes y Pezoa (2018).

En este contexto de una amplia oferta inmobiliaria es importante destacar que la vivienda es un elemento importante para muchas sociedades y entre ellas la chilena debido a que el sueño de la casa propia es un objetivo que no distingue entre clases sociales. La

propiedad de un inmueble es un símbolo de realización personal y, además, es considerado como un elemento de seguridad para las familias que perdura en el tiempo (LINDÓN, 2005). Además, Kopper (2016) sostiene que la casa propia también se considera como un elemento formador de identidad, especialmente en las clases medias, a través de la movilidad social y sus prácticas de consumo. El autor también señala que, en el caso de Brasil, la casa propia se convierte en un beneficio limitado y escaso que se combina con un deseo por inclusión ciudadana y en el consumo. Si bien el autor se refiere a Brasil en el caso de Chile esta definición también puede ser aplicada por las dificultades para acceder a la vivienda propia durante los últimos años.

Pese al amplio desarrollo inmobiliario que se materializa en los 548.313 permisos para construcción de inmuebles (principalmente departamentos) que han sido entregados en la región entre los años 2011 y 2020 según datos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), en los últimos años se ha observado que la posibilidad de acceder a una vivienda propia cada vez es más difícil y, en términos prácticos, esto se materializa en el incremento de asentamientos precarios como los campamentos y en el déficit habitacional que el año 2020 alcanzó cerca de 226.000 viviendas en la Región Metropolitana de Santiago, esto quiere decir que deben ser construidas 226.000 viviendas para reemplazar aquellas inhabitables y entregar una vivienda a los núcleos allegados que corresponden a un 95,3% del déficit total¹.

Algunas investigaciones y trabajos de los últimos años como el de Gasic (2018, 2020), Herrera y López-Morales (2021), Vergara y Aguirre (2019), entre otros dan cuenta de que el desarrollo inmobiliario que experimenta la ciudad de Santiago no está orientado a individuos y familias que busquen una residencia, sino que, a inversionistas, es decir, para satisfacer una creciente demanda por viviendas destinadas a arriendo con el propósito de obtener renta de ellas. Estos inversionistas corresponden a sociedades de inversión que construyen o compran proyectos completos o parte de ellos exclusivamente para renta y, también, existe un importante número de inversionistas que no corresponden a empresas sino a personas naturales con suficientes ingresos para poder adquirir uno o más inmuebles que no utilizarán

¹ Datos obtenidos desde el Observatorio Urbano del MINVU a partir de la Encuesta Casen en Pandemia 2020.

como residencia. Esto último se entiende como una respuesta al problema de las pensiones y la necesidad de complementar los ingresos de jubilación debido a que actualmente se el país enfrenta los problemas del sistema de capitalización individual y, por lo tanto, la población es consciente de las promesas incumplidas de las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP) ya que los pensionados reciben bajos ingresos y, además, estos distan considerablemente del salario que recibieron como resultado de su trabajo².

Este contexto da cuenta de que el Gran Santiago vive un proceso que Vergara y Aguirre (2019) definen como *investification*, que corresponde a un fenómeno donde inversionistas urbanos lucran a partir del arriendo de propiedades urbanas. En el caso analizado observaron que existen personas naturales que son propietarias de un promedio de 8 inmuebles y un máximo de 96, aquellas personas son definidas como superdueños e influyen el acceso a vivienda en la medida en que aumentan sus precios al utilizar su poder de compra en barrios donde no van a residir. Los superdueños capturan la oferta, especialmente la de viviendas más accesibles, y así su valor no disminuye y queda fuera de las posibilidades de las familias de rentas bajas o medias (VERGARA PERURICH et al., 2021).

Otro factor que ha incidido en las dinámicas del mercado inmobiliario por parte de la oferta es el sostenido aumento de precio de los inmuebles el que no ha ido acompañado por un aumento de los salarios en el mismo grado. Entre el año 2010 y 2020, según datos de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), el precio de las viviendas en Chile aumentó un 65,5% mientras que los salarios solo aumentaron en un 23,9%³. Eso demuestra que a medida que pasan los años, las posibilidades de comprar una casa o departamento se han reducido, principalmente para los segmentos de renta baja ya que las opciones se limitan o desaparecen. Esta situación se plasma en la información que entrega el índice de acceso a la vivienda (PIR por su sigla en inglés) el que pretende estimar la cantidad de años que un hogar de ingreso promedio necesita para financiar totalmente una

² Protestas en Chile: cómo funcionan los sistemas de pensiones en el país sudamericano y en otras naciones de América Latina <https://www.bbc.com/mundo/noticias-50309572>

³ Índice real de precios de vivienda: <https://cchc.cl/centro-de-informacion/indicadores/indice-real-de-precios-de-vivienda> e Índice de remuneraciones <https://www.ine.cl/estadisticas/sociales/mercado-laboral/remuneraciones-y-costos-laborales>

vivienda de precio promedio destinando todos sus ingresos para dicho fin⁴. En Chile durante el año 2019 el índice fue de 7,6 y 7,4 en el Gran Santiago (HURTADO, 2019). Esto significa que la vivienda es severamente no alcanzable y, a su vez, se demostró que es más complejo comprar una vivienda en Chile que en Australia, Reino Unido y Estados Unidos que fueron los otros países incluidos en la comparación.

Ante este contexto de dificultad para acceder a la compra de una vivienda, que se ha agravado producto de la crisis económica derivada de la pandemia de Covid-19, se observa que el Estado no responde a las necesidades de vivienda y que la política de habitación es insuficiente para responder a la demanda ya que, el número de personas que viven en condiciones de hacinamiento o sin acceso a condiciones mínimas de habitabilidad demuestra que el sistema de subsidios de los últimos 30 años para acceder a la vivienda, tanto en propiedad como en arriendo, ha sido una política insuficiente para garantizar este derecho. A su vez, se observa que la oferta inmobiliaria ofrece productos que están enfocados principalmente en las clases más altas, ya sea para vivir o para invertir, por lo que es importante profundizar en el conocimiento sobre estos productos y en el papel de los diferentes actores que inciden en la oferta.

En relación al papel de las empresas inmobiliarias se debe tomar en cuenta que a través de sus proyectos inciden en las dinámicas de la ciudad, ya que en los últimos 20 años se ha consolidado la tendencia hacia una ciudad verticalizada y en la actualidad la gran mayoría de los proyectos en venta se tratan de edificios de departamentos ubicados en sectores próximos al centro de la ciudad. Esta tendencia muestra que ha quedado en el pasado el auge de los condominios cerrados ubicados en municipios periféricos y que fueron parte de un proceso de expansión de la ciudad entre los años 1990 y 2000.

Por otra parte, también cabe destacar que, a través de los anuncios, donde se describen las características de los proyectos, las empresas inmobiliarias y constructoras inciden en la

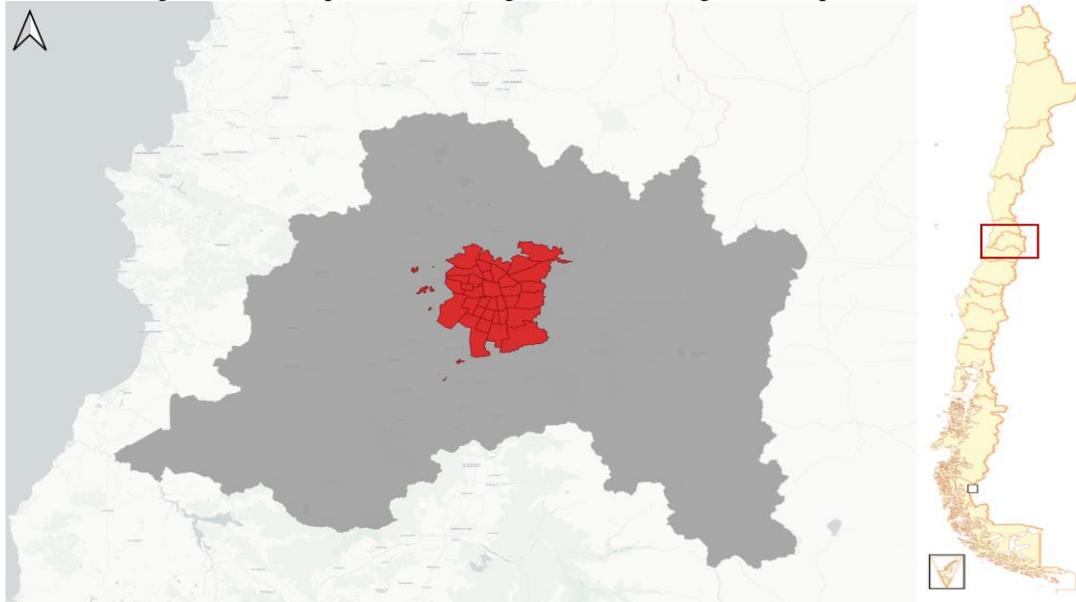
⁴ El ingreso promedio fue obtenido a partir de la Encuesta CASEN y el precio promedio se obtuvo a partir de encuestas inmobiliarias de la CChC.

percepción sobre cada proyecto y barrio a través de los mensajes asociados a los beneficios que tendrían sus potenciales compradores en caso de adquirir uno de los inmuebles ofrecidos.

A partir de estos antecedentes es posible captar que la oferta inmobiliaria posee múltiples aristas sobre las cuales es necesario producir o actualizar el conocimiento ya que en el caso de Chile existen investigaciones sobre el tema, específicamente sobre la publicidad inmobiliaria, pero éstas se desarrollaron enfocándose en los productos que eran ofrecidos en la década de 1990 y 2010 donde el escenario era considerablemente diferente al actual. Algunos de estos trabajos son el de Álvarez (2015) y el de Irarrázaval (2012) sobre imaginarios urbanos en la publicidad inmobiliaria o el de Fernández, Salcedo y Torres (2004) sobre la publicidad de condominios cerrados, entre otros.

El presente trabajo se propone indagar y profundizar sobre las características y dinámicas de la oferta inmobiliaria en los 34 municipios del Gran Santiago (Figura 2) centrándose en los diferentes actores que participan en el ámbito de la producción y venta dentro del mercado inmobiliario, las características de los proyectos y los atributos que son ofrecidos. La razón para escoger estos municipios es la posibilidad de captar la heterogeneidad de los proyectos ofrecidos y, a su vez, establecer patrones o elementos diferenciadores entre cada municipio o sector de la ciudad. En este sentido, es importante contemplar que el Gran Santiago es una ciudad segregada donde las diferencias entre clases sociales se expresan en el municipio de residencia y, por ende, es importante presentar un mapa con la distribución de los municipios y sus principales características a fin de tener una mejor comprensión sobre el objeto de estudio.

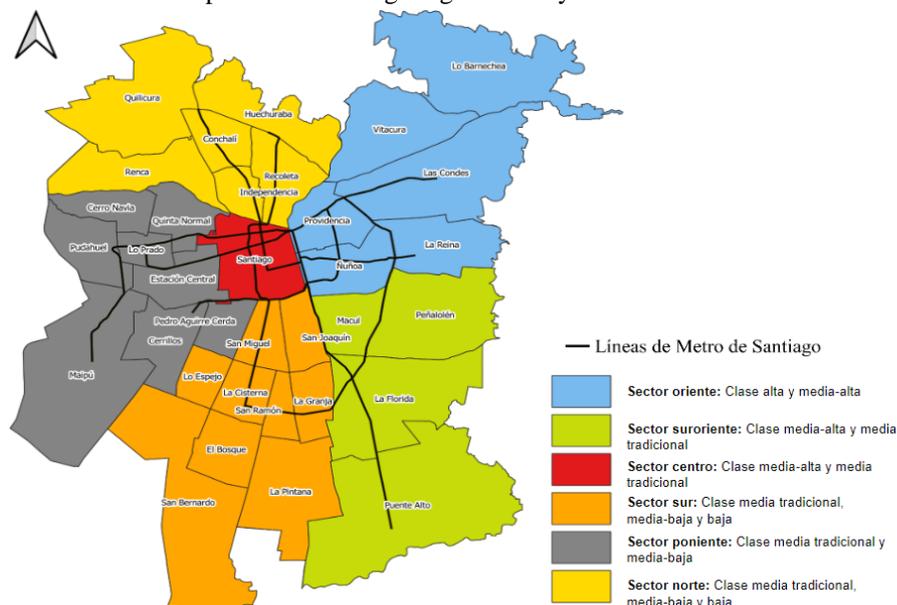
Figura 2 - Municipios Gran Santiago dentro de la Región Metropolitana 2022



Fuente: Elaboración propia con mapa de CEDEUS (2022)

El objetivo de la Figura 3 es presentar la división de los municipios del Gran Santiago ya que esta agrupación además de tener carácter geográfico permite también caracterizar los diferentes sectores de la ciudad según las características socioeconómicas de sus habitantes.

Figura 3 - División municipios Gran Santiago según sector y características socioeconómicas 2018



Fuente: Elaboración propia con datos de Etcheberry Consultores⁵ y Asociación Investigadores de mercado, 2022.

Teniendo claridad sobre la ubicación de los municipios seleccionados, es importante tener ciertas consideraciones que derivan de la segregación que caracteriza a la ciudad y que para un lector que conoce el Gran Santiago pueden resultar obvias, pero no lo son. Al hablar sobre el sector oriente o el barrio alto se hace referencia a los municipios en donde se concentra la población de mayores ingresos de la ciudad. Por otra parte, cuando se menciona el centro de la ciudad se hace referencia al municipio de Santiago que es donde se ubican los principales edificios de gobierno (excepto el Congreso Nacional que se encuentra en la ciudad de Valparaíso) y el centro histórico de la ciudad. Por su parte, en el sector suroriental se encuentran municipios que se consideran de clase media mientras que en el sector sur hay municipios de clases medias y clases bajas. En el sector norte se localizan municipios que poseen características similares a los del sector sur y, finalmente, en el sector poniente la mayor parte de la población pertenece a algún segmento de las clases medias.

Es importante señalar que en el sector suroriental y poniente destacan los municipios de Puente Alto y Maipú, que corresponden a las dos comunas con mayor cantidad de

⁵ Etcheberry Consultores: <http://www.jec.cl/articulos/?p=94438>

habitantes en el Gran Santiago y que, a su vez, en las últimas décadas han tenido un importante crecimiento.

En relación a lo expuesto previamente la investigación pretende responder la siguiente interrogante: ¿Cómo es y quiénes participan en la oferta del mercado de viviendas nuevas en el Gran Santiago? Para entregar una respuesta a esta pregunta, el objetivo general de la investigación es analizar la oferta de viviendas nuevas en sus dimensiones de actores, características y atributos ofrecidos teniendo como objeto empírico de estudio el Gran Santiago entre los años 2021 y 2022.

A partir de lo anterior los objetivos específicos son los siguientes:

1. Indagar sobre los actores que participan en la producción y venta de viviendas nuevas en el Gran Santiago, tanto en el ámbito del financiamiento como de la producción.
2. Describir el escenario del mercado de inmuebles nuevos y caracterizar la oferta de viviendas nuevas ofrecidas en el Gran Santiago entre mayo de 2021 y mayo de 2022.
3. Identificar los atributos que son ofrecidos por la oferta inmobiliaria de viviendas nuevas en el Gran Santiago.

La investigación será estructurada en diversas etapas que tienen como fin la construcción de los diferentes capítulos que contendrá este trabajo y el logro de los objetivos propuestos. Las etapas corresponden, en una primera instancia, a una revisión bibliográfica sobre el mercado de vivienda en Chile en los últimos 30 años, periodo que en Chile está marcado por el regreso a la democracia luego la dictadura militar y un importante crecimiento económico.

En segundo lugar, se construirá una base de datos sobre la oferta inmobiliaria de viviendas nuevas y para ello se recopilará la información disponible en el sitio Portal Inmobiliario que reúne y publicita gran parte de los proyectos en venta. La base de datos contendrá información sobre la localización, precio, tamaño, equipamiento, descripción de los proyectos, entre otros elementos para conocer las características y atributos que son ofrecidos en cada uno de los proyectos del Gran Santiago entre mayo de 2021 y mayo de 2022, periodo

que se considera de reactivación económica tras la disminución de las restricciones sanitarias impuestas por la pandemia de Covid-19⁶. Esta base de datos también contendrá información relativa a unidades y m² construidos obtenidos a partir de los permisos de edificación que publica cada municipio a través de su portal de transparencia municipal. A su vez, tanto los anuncios inmobiliarios como los permisos de edificación entregan información sobre empresas constructoras e inmobiliarias que participan de la producción de viviendas lo que permitirá identificar quienes son los principales actores que participan en el mercado de viviendas nuevas.

En tercer lugar, a partir de la información recolectada en la segunda etapa, se identificarán los principales actores que participan en la oferta de inmuebles nuevos y para ello se recurrirá a la información disponible en permisos de edificación y los anuncios de estos proyectos. Finalmente, a través del análisis de la oferta será posible describir los proyectos en venta, identificar patrones, diferenciar la oferta entre y dentro de cada municipio y, además, establecer perfiles de acuerdo a lo que ofrecen las diferentes inmobiliarias, etc. Para realizar este análisis, serán utilizadas técnicas cuantitativas por medio del uso de diversos procedimientos estadísticos que permiten determinar perfiles y cuantificar ciertos atributos dentro de los proyectos; y, por otro lado, será realizado un análisis de contenido de las descripciones de estos proyectos para identificar términos que den cuenta de lo que es ofrecido por estos proyectos y que no tiene relación con atributos físicos del inmueble.

Los productos de cada una de las etapas se presentarán a través de tres capítulos que corresponden a los siguientes:

El mercado de vivienda en Chile: Este capítulo contendrá los resultados de la revisión bibliográfica sobre los cambios en el mercado de vivienda del país en los últimos 30 años (periodo que se inicia con el retorno de la democracia), enfocándose en antecedentes sobre los

⁶ Presidente Piñera destaca la reactivación económica de Chile: “Hemos logrado recuperar cerca de 1 millón de esos empleos perdidos y la gran tarea es seguir recuperando empleos y seguir creando empleos”: <https://prensa.presidencia.cl/comunicado.aspx?id=176508>

tipos de viviendas construidas, la publicidad inmobiliaria, las tendencias de construcción y otros elementos. A su vez, serán revisadas investigaciones y propuestas teóricas sobre las dinámicas del mercado inmobiliario en un contexto neoliberal, destacándose los procesos de financiarización y las transformaciones que han generado. Entre los autores que serán revisados se incluyen los trabajos de Henri Lefebvre, David Harvey, Manuel Aalbers, entre otros investigadores que adoptan perspectivas similares para sus investigaciones sobre producción del espacio en sociedades capitalistas. El objetivo de este capítulo será presentar un panorama general que permita situarse en el contexto chileno y así, llevar a cabo las otras actividades de la investigación

Los actores en el mercado de vivienda: El propósito de este capítulo es presentar a los actores más relevantes en el financiamiento y producción de vivienda, es decir, entidades financieras, empresas inmobiliarias y constructoras que tienen una mayor participación en la oferta de inmuebles nuevos, así como también, se presentará el papel de otros actores que juegan el rol de intermediarios entre el productor y el comprador del inmueble, especialmente en aquellos casos donde el destino final de la vivienda será para renta y no para habitación.

La oferta de viviendas nuevas en el Gran Santiago: A lo largo de este capítulo serán presentados los análisis realizados en la etapa relacionada a la revisión de los inmuebles ofrecidos, es decir, se pretende llevar a cabo una descripción de la oferta de viviendas nuevas en el Gran Santiago por medio de una caracterización de los atributos y tipologías que son ofrecidas en los diferentes municipios y sectores de la ciudad.

Finalmente serán expuestas las conclusiones en las que será articulado lo expuesto en los tres capítulos previos y en base a ello, se presentarán las principales conclusiones del trabajo para responder al objetivo general de la investigación que tenía relación con el análisis de la oferta de viviendas nuevas en el Gran Santiago contemplando las dimensiones de actores, características y atributos.

Por último, es importante destacar que la investigación se enmarca en la temática de mercados inmobiliarios comprendiendo su capacidad para modificar o crear espacialidades en las ciudades. En este sentido, la relevancia de este trabajo radica en el esfuerzo por conocer y

comprender las dinámicas que se presentan en el ámbito de la oferta y que dificultan o permiten el acceso a la vivienda propia, y, además, tener mayor claridad sobre el tipo de ciudad que está siendo construida, es decir, si la oferta inmobiliaria está considerando las necesidades de las personas a través de una vivienda digna o, bien las empresas inmobiliarias de producción de vivienda (oferta) dejaron de lado parte de los intereses y necesidades de las personas para enfocarse en sus ganancias y en los requerimientos de inversionistas.

2. EL MERCADO DE VIVIENDA EN CHILE

Para tener una adecuada comprensión del mercado inmobiliario chileno es importante conocer las principales características de este, no tan solo en términos de las características de los inmuebles construidos, sino principalmente las dinámicas económicas que definen y guían las transformaciones del mercado de vivienda. Por esta razón, el presente capítulo pretende ofrecer una panorámica de los factores que han conducido durante los últimos años a un aumento sostenido del precio de los inmuebles, un incremento de las inversiones inmobiliarias y, finalmente, la verticalización de la ciudad por medio de la construcción de viviendas en altura.

Para lograr este propósito es importante abordar elementos que tienen relación las dinámicas del mercado en un contexto de financiarización que tiene un carácter global por lo que serán presentados los aportes de diversos investigadores tanto a nivel internacional como local ya que tal como lo afirma Aalbers (2016) el mercado de la vivienda es un campo económico estructurado por relaciones de poder entre diferentes actores y que, al igual que cualquier otro mercado, no es natural y debe ser visto como producto social de las instituciones que lo moldean.

2.1. La ciudad financiarizada

Estudiar la ciudad considerando exclusivamente sus elementos físicos resulta en un entendimiento incompleto de ella ya que, en su producción inciden diferentes relaciones que son descritas por Lefebvre (1976, 1978) quien adopta un abordaje marxista para el estudio de la ciudad y da cuenta de que en ella el valor de uso fue colonizado por el valor de cambio y, por lo tanto, esta se convirtió en una mercancía intercambiable. El autor señala que como resultado de la industrialización se produjo una lógica en la que el espacio que es indispensable para la vida cotidiana puede ser vendido y comprado, en este punto señala que la naturaleza puede ser fragmentada y vendida de acuerdo a las exigencias de la sociedad neocapitalista. El espacio y, en consecuencia, la ciudad pasó a funcionar bajo la lógica de la plusvalía en donde se busca la acumulación y llevó a transformaciones urbanas que son tratadas por De Mattos (2010).

Otro de los planteamientos de Lefebvre, de acuerdo con Santana (2020) tiene relación con la comprensión de que la producción inmobiliaria y de infraestructura, se convertiría en una rama importante para la reproducción del capitalismo por medio de la formación de nueva plusvalía a partir de la construcción y también por las ganancias provenientes de otras ramas capitalistas con problemas de sobreproducción o con crecientes excedentes financieros. Su argumento para sostener esto se basaba en que la producción de espacio urbano y vivienda implica generar un producto que internaliza altas tasas de ganancia debido a que el atraso técnico permite la obtención de plusvalías absolutas gracias al alto grado de explotación de los trabajadores de la construcción y, por otro lado, requiere de un emplazamiento espacial susceptible de ser convertido en renta y, como tal, en activo financiero.

Continuando con lo planteado por Lefebvre, De Mattos (2010) sostiene que el marco conceptual de Lefebvre permite una adecuada comprensión sobre los procesos relacionados al espacio social ya que este resulta del hecho de que cada sociedad, es decir, cada modo de producción produce su espacio y específicamente su espacio urbano. De Mattos señala que las ciudades mejoraron su capacidad para absorber los capitales sobre acumulados en un contexto donde la urbanización fue acompañada por un aumento de los ingresos medios de las familias y el aumento de la demanda por nueva infraestructura para actividades productivas globalizadas. Señala que este fenómeno ya había sido previsto por Lefebvre (citado en De Mattos, 2010) quien planteó que, con la caída de la rentabilidad de las inversiones en el sector industrial, se incrementarían los capitales se desviarían hacia un “segundo circuito” de acumulación, esto quiere decir que con el descenso de la plusvalía generada por la industria aumenta la plusvalía formada y realizada en la especulación y por medio de la construcción inmobiliaria. Se menciona que el segundo circuito pasa a ser esencial y, por lo tanto, la construcción y el sector inmobiliario pasan a un primer plano y dejan de ser circuitos secundarios y anexos al capitalismo industrial y financiero.

Para complementar esta idea, Santana (2020) señala que en este escenario adquiere relevancia la producción del espacio urbano y de vivienda como una esfera para la reproducción del capitalismo, en un contexto de economías urbanas y metropolitanas que

están llevando a cabo procesos de desindustrialización y adquieren relevancias fenómenos de reconversión hacia otro tipo de actividades que son impulsadas por las finanzas.

En este escenario de capitalismo financiero, no es posible hablar de vivienda sin tomar en consideración el concepto de financiarización que ha sido ampliamente investigado en su relación con el mercado de vivienda, principalmente en Europa y Estados Unidos. Un autor que ha realizado importantes contribuciones al área es Manuel Aalbers (2016) quien define la financiarización como el “creciente dominio de actores financieros, mercados, prácticas, medidas y narrativas, a varias escalas, resultando en una transformación estructural de las economías, firmas (incluyendo instituciones financieras), estados y hogares” (P.2). El autor sostiene que la vivienda es un aspecto central de la financiarización, pese a que aún es un campo que no ha sido debidamente explotado, salvo algunas excepciones. Uno de los principales argumentos presentados por Aalbers y que sigue la línea de lo que sostuvo Lefebvre, es que la vivienda y las finanzas han incrementado su interdependencia y que la financiarización por medio de la vivienda es el mecanismo por el que se puede analizar esta interdependencia.

La financiarización a su vez puede ser reinterpretada como una nueva etapa en el proceso de intercambio de capital y según Harvey (citado en Aalbers, 2016) se habla de intercambio de capital cuando el capital fluye de un sector de la economía a otro. En el caso de las instituciones financieras, el ambiente construido es visto como un activo donde el dinero puede ser invertido y desinvertido, dirigiendo capital a mejores usos y retirando capital para posteriormente redirigirlo a usos que tienen potencial de mayor rentabilidad. En este punto es importante entender el flujo de capital entre diferentes circuitos, Aalbers (2016) señala que la financiarización puede entenderse como el intercambio de capital desde el circuito primario, secundario o terciario a lo que él llama cuaternario, lo que diferencia a este último del resto es que los demás compiten por financiamiento en el mercado de capital y este último representa un mercado de capital como un canal de inversión en sí mismo, es decir, no es un mercado consumidor o productor sino que un mercado diseñado solo para hacer dinero.

En este punto se destaca la relevancia del mercado de hipotecas ya que estas últimamente no solo facilitan el intercambio de capital al circuito secundario, sino que cada

vez permiten un mayor intercambio al circuito cuaternario. Además, es importante contemplar que este mercado no necesita tan solo viviendas, sino que también *homeowners* que sean vistos como financieramente explotables. Sin embargo, la vivienda no es importante tan solo por su relevancia en el mercado de hipotecas, Aalbers y Christophers (2016) afirman que la vivienda es importante en el proceso de circulación por otros motivos y uno de ellos tiene relación con el potencial de la industria inmobiliaria como creadora de diferentes tipos de empleos por lo que se ve como un sector que debe estimularse para crecer económicamente. A su vez, a diferencia de otros bienes de consumo, los inmuebles tienen la capacidad de no desvalorizarse en el tiempo ya que su valor de mercado permanece estable o se incrementa a lo largo del tiempo.

Otro aporte en torno al concepto de financiarización y que tiene relación con lo afirmado por Aalbers es el de Méndez (2018) quien señala que la financiarización es indisociable de la hegemonía neoliberal ya que es la materialización de su discurso y, además, es la revolución tecnológica la que permitió construir redes globales que influyen sobre el desarrollo de diversos lugares. El investigador afirma que el desarrollo capitalista actual se caracteriza por una “creciente hegemonía del capital y los actores financieros, con la construcción de un verdadero sistema global de flujos, gestionados desde una serie de grandes metrópolis mundiales” (MÉNDEZ, 2018, p. 21) y a su vez existe una gran capacidad de control sobre empresas, individuos, sociedades y gobiernos.

Méndez señala que el capitalismo financiarizado se caracteriza por la presencia de diversos componentes, sin embargo, para los términos de este trabajo solo serán mencionados tres, la presencia de nuevos operadores financieros, la financiarización de las economías domésticas y la participación y autolimitación de los Estados. En relación con la presencia de nuevos operadores financieros se destaca la aparición de los inversores institucionales que corresponden a fondos de pensiones, compañías de seguros, fondos especulativos, entre otros, que canalizan el ahorro de los particulares hacia circuitos financieros globales buscando una mayor rentabilidad. Este componente se complementa con lo señalado por De Mattos (2016) sobre los arreglos institucionales relacionados a la securitización de activos inmobiliarios que permitieron reemplazar el circuito no titulizado y directo por un circuito titulizado e

intermediado donde los inversores institucionales ya sean sociedades, fondos de inversión, compañías de seguro, fondos mutuos, etc. (vinculados en su mayoría a grupos bancarios) pasaron a actuar como los principales intermediarios.

Además, es importante señalar que la propiedad urbana pasó a ser líquida y móvil en el espacio lo que favoreció un incremento del monto de capital financiero destinado a negocios inmobiliarios y de esta forma:

El sector inmobiliario y la industria de la construcción adquirieron una magnitud mucho mayor que en el pasado, haciendo que sus inversiones y negocios tuviesen una influencia cada día mayor en la mercantilización de la respectiva metamorfosis urbana. Además, en ello tuvo una importante incidencia el hecho de que, con la afirmación y profundización de la financiarización, el conflicto entre valor de uso y valor de cambio se dirimiese a favor de aquel, que así pudo consolidar su supremacía sobre el primero. En definitiva, todo ello permite concluir que la consolidación de la lógica financiera incidió decisivamente en la creciente mercantilización de los procesos de producción de espacio urbano. (DE MATTOS, 2016, p. 39–40)

Esto permite apoyar a lo sostenido por Lefebvre y presentado previamente respecto a que con la financiarización la ciudad es un instrumento útil para la formación, realización y repartición de plusvalía.

Por su parte, la financiarización de las economías domésticas se entiende como el proceso en el que las rentas de particulares se convirtieron en una fuente de beneficios para instituciones financieras por medio del endeudamiento hipotecario o de consumo ya que estas deudas se fragmentan, titulizan y venden a terceros en el mercado. Finalmente, el tercer elemento tiene relación con el Estado y su supuesto “adelgazamiento” en el ideario neoliberal, sin embargo, Méndez (2018) afirma que estos procesos de financiarización no habrían sido posibles sin la intervención del Estado por lo que estos pueden ser considerados parte de la construcción de la actual arquitectura financiera, esto implica que:

Además de promover todo un marco regulatorio favorable a la desregulación de los mercados y la exacerbación de la competencia, la propia racionalidad neoliberal se encargó de privar a los gobiernos y reguladores institucionales de una capacidad suficiente para ejercer un control efectivo sobre las acciones de los principales operadores financieros y sobre los movimientos transfronterizos de capital” (MÉNDEZ, 2018, p. 50)

Otro punto que es importante destacar y que va más allá de las definiciones de financiarización tiene relación con la transformación de la vivienda en un bien atractivo para invertir. Por un lado, Rolnik (2019) afirma que la arremetida del sector financiero en el sector habitacional no es tan solo un campo de inversión para el capital, sino también es una forma peculiar de reserva de valor ya que relaciona directamente la macroeconomía con los individuos y posibilita que diferentes actores del sistema financiero se interliguen como, por ejemplo, fondos de pensión, bancos de inversión, instituciones de crédito e instituciones públicas como ya fue señalado previamente. Se trata de una nueva forma de relación del capital con el espacio, bajo la hegemonía del capital financiero y rentista, la tierra, es más que un medio de producción y pasa a ser una poderosa reserva de valor. Desde fines de los años 70 el capital aplicado al mercado inmobiliario en la tierra ganó centralidad al presentarse como garantía capaz de apalancar más crédito y ofrecer remuneraciones cada vez mayores.

En esta misma línea, Méndez (2018) sostiene que en diversos países hubo un incremento en el ritmo de crecimiento de las áreas urbanizadas dado por el atractivo de la inversión inmobiliaria para absorber parte del excedente de capital acumulado y generar altas rentabilidades lo que es facilitado por la transformación del suelo urbano, vivienda e inmuebles empresariales en medio de inversión que pueden transarse y circular en mercados financieros mundiales. El cambio en el ritmo de crecimiento no es la única transformación que han sufrido las ciudades, también se han modificado sus estructuras internas y paisajes, construyéndose nuevas formas de gobernanza que tienen por objetivo reforzar la competitividad, el crecimiento económico y el atractivo de la ciudad para los inversores, con una destacada influencia de la fracción financiera e inmobiliaria del capital.

Las ideas planteadas al inicio de este capítulo se ven plasmadas en la realidad gracias a las investigaciones de Rolnik (2019) en el contexto de ciudades donde se impone la racionalidad financiera y que dan cuenta de que los vínculos con el territorio son reducidos a la unidimensionalidad de su valor económico y a la perspectiva de rendimientos futuros para lo que la perpetuidad de la propiedad constituye una condición para su realización. En este punto la autora muestra que en la concepción de la vivienda prima su valor económico por sobre el uso de esta como albergue de las personas. Sobre este último punto y la idea de la

autora sobre la nueva relación del capital con el espacio es posible cuestionarla ya que la tierra se ha considerado una reserva de valor desde antes de la financiarización, los cambios o novedades se encuentran en la forma en que el valor de ésta. Sin embargo, esta relación en la que el valor de una vivienda prima por sobre su uso como albergue es válida y queda de manifiesto en el caso de aquellos inmuebles que son adquiridos por personas naturales para destinarlos al arriendo y el propósito de vivir en ellos nunca existió.

La expansión del negocio hipotecario en diversas entidades financieras es una de las manifestaciones de la financiarización en la vida cotidiana de las familias ya que por medio del crédito hipotecario muchas personas tienen acceso a la compra de un inmueble, de este modo los créditos ponen en marcha un proceso de endeudamiento en cadena que se inicia en la entidad bancaria que debe buscar capital en los mercados financieros globales para poder conceder los créditos y continúa con las hipotecas firmadas tanto por personas que adquieren el producto final como por promotores inmobiliarios que inician el proceso de construcción. Esta importancia de los mercados de hipotecas se traduce en que actualmente representan el 35% del PIB y antes solo un 20% en países y regiones como Corea del Sur, Sudáfrica, Malasia, los países bálticos y Chile (MÉNDEZ, 2018).

Rolnik (2019) también afirma que la vivienda, que corresponde a algo real y concreto, se conecta con una red abstracta de circulación de valor por medio de la deuda y su posibilidad de recuperación por medio de los intereses a lo largo del tiempo los que son esperados por quienes invirtieron en ella. Para quien se dedica a invertir, la vivienda es una apuesta entre otras, lo que tiene un componente de especulación y responde a la lógica financiera de ganadores y perdedores. Por su parte, para la persona o las personas que residen en la vivienda, ésta tiene otras dimensiones y significados, especialmente para aquellos que se endeudaron más allá de sus posibilidades, uno de estos significados es la expectativa de aumento de valor del inmueble, pero esta expectativa desaparece cuando no existe otro lugar donde vivir y no es posible participar de este mercado.

Como se señaló en párrafos previos la financiarización ha ido acompañada de transformaciones urbanas que han tenido diversos efectos que son descritos por De Mattos (2016) y serán presentados a continuación. El primero de ellos tiene relación con la magnitud

de los flujos financieros destinados a inversiones inmobiliarias que se traduce en un crecimiento de las inversiones inmobiliarias y su incidencia en las transformaciones urbanas que han modificado sustantivamente las principales ciudades del mundo

Otro efecto corresponde al destino interurbano de las inversiones inmobiliarias. Con la socialización de la gestión de los negocios inmobiliarios los flujos de capital han tendido a dirigirse hacia componentes de la red urbana global donde existe la percepción de que son lugares que ofrecen mejores condiciones para su valorización. Un tercer efecto es la implosión/explosión de las áreas urbanas en crecimiento. Se trata de un escenario mucho más receptivo para los negocios inmobiliarios, el incremento de las inversiones en el segundo circuito de acumulación contribuyó a la ocurrencia de una concentración de personas y recursos en la realidad urbana, y al mismo tiempo, a la dispersión de estos a través de las periferias, residencias secundarias, satélites, etc.

También se menciona la desigual distribución intraurbana de las inversiones inmobiliarias, este fenómeno posee suficiente evidencia empírica y puede aplicarse al caso del Gran Santiago. En este punto el autor indica que en las partes de cada espacio urbano en que residían los sectores de mayores ingresos y el precio de la tierra sea más elevado es donde los promotores e inversores inmobiliarios percibieron la existencia de una mayor demanda solvente, tanto para vivienda como para servicios. Y, por tanto, fue hacia estos sectores hacia los que se dirigió el mayor volumen de las inversiones inmobiliarias. Por lo contrario, las áreas de residencia de los sectores más pobres y con más baja demanda solvente, recibieron inversiones inmobiliarias de menor entidad. De esta manera:

En la medida que los promotores y/o inversores inmobiliarios, bajo las exigencias impuestas por la lógica financiera, priorizaron las partes de cada área urbana que presentaban mayores ventajas para la valorización de sus inversiones, con ello contribuyeron a la permanencia de las desigualdades socio-territoriales heredadas de fases anteriores. (DE MATTOS, 2016, p. 45)

Otro efecto es el relacionado con el aumento de la demanda habitacional y del crédito hipotecario como mecanismo para acceder a una vivienda propia. Esta mayor demanda de créditos en un contexto de financiarización significó la modernización de los sistemas de crédito hipotecario bajo modalidades nacionales diversas, lo cual permitió aumentar en forma

significativa el acceso a estos. Estos sistemas, permitieron multiplicar los negocios e inversiones inmobiliarias en vivienda y, además, al constituirse en mecanismos idóneos para la generación de volúmenes crecientes de capital ficticio permitieron generar financiamiento adicional para un sostenido aumento de la inversión en vivienda en los momentos ascendentes del ciclo económico. Y también para la formación de burbujas inmobiliarias, cuyo estallido ha tenido impactos negativos y ampliamente conocidos en diversas economías nacionales y el mundo.

También ha ocurrido que, debido a la reducción de disponibilidad de suelo en sectores consolidados y rentables, los inversores inmobiliarios han intensificado las operaciones en las que edificaciones en barrios de baja densidad han sido reemplazadas por nuevas edificaciones que soportan una mayor cantidad de habitantes.

Un último efecto planteado por De Mattos corresponde a la proliferación de nuevos productos inmobiliarios que han cambiado el paisaje de las ciudades y afectado la vida cotidiana. Estos productos suelen corresponder a lugares de consumo como centros comerciales e hipermercados son un destino atractivo para la absorción de capitales “sin empleo”.

De acuerdo a De Mattos, los efectos presentados son los que han tenido mayor influencia en la dirección que ha adquirido la metamorfosis urbana y sostiene que estos efectos se presentan con mayor notoriedad en las áreas urbanas de países con mayores niveles de financiarización. En el caso del Gran Santiago, se verá a lo largo de este trabajo que algunos de estos efectos están notoriamente presentes en la ciudad, como es el caso de la desigualdad socio-territorial de las inversiones urbanas, la demanda por créditos hipotecarios y el aumento de densidad en algunos barrios.

Estas características que acaban de ser descritas pueden aplicarse al mercado inmobiliario chileno el que desde la década de los 80 ha sido objeto de grandes transformaciones lo que ha llevado a que el tema habitacional en Chile sea ampliamente investigado e incluso ha despertado el interés de investigadores fuera del país debido a que Chile es considerado el laboratorio del neoliberalismo. Este modelo, que está profundamente

instaurado en la sociedad chilena, significó la neoliberalización de las dinámicas económicas y sociales impactando en el régimen urbano, entendido en los términos de Abramo (1995). Esto quiere decir que existen cambios en el mercado inmobiliario y, por lo tanto, en el desarrollo de la ciudad ya que las libertades entregadas al mercado favorecen la especulación y acumulación que permiten un aumento del valor del suelo urbano (GASIC, 2018).

Por otra parte, López y Meza (2015) analizan la situación chilena y afirman que la producción del espacio es un proceso conducido por agentes económicos y políticos. Sus procedimientos son parcialmente conocidos por la sociedad, lo que les permite cambiar, sin grandes complicaciones, la morfología y el medio ambiente para obtener importantes rendimientos por medio de la inversión de capital en bienes inmobiliarios. Esto significa que no habiendo modificaciones que aseguren la redistribución de los rendimientos del suelo generados en la ciudad, la renovación urbana en Chile continuará beneficiando a unos pocos.

El modelo de política de vivienda social de Chile, de acuerdo a Rolnik (2019) ha sido promovido como una buena práctica por su transparencia y por el traslado de la oferta habitacional hacia el mercado privado que es considerado más eficiente y eficaz que el Estado. Sin embargo, la experiencia muestra que este modelo de *vouchers* que será explicado más adelante no ha sido suficiente para satisfacer la demanda de habitación ni de entregar soluciones habitacionales dignas para los más pobres. El Estado durante la dictadura militar y durante los gobiernos democráticos de los 90 en adelante se desliga de su función en la provisión de vivienda puesto que es un Estado subsidiario que delega la producción de vivienda al mercado y no establece límites ni exigencias a los privados para que respondan a las necesidades de la población. A partir de esa lógica, el Estado sólo actúa cuando el privado no satisface la creciente demanda de vivienda. Y, a su vez, el Estado actuando por medio de subsidios de la demanda favorece al sector privado en la producción de vivienda.

En este contexto Méndez (2018) afirma que el Estado neoliberal, pese a que se considere que disminuye su intervención y papel en todo ámbito, también interviene en las dinámicas de la ciudad por medio de la reducción de controles en el ordenamiento territorial donde los planes reguladores son sustituidos en el mediano plazo por ser considerados muy rígidos para los intereses de los inversionistas, además, existe una mayor presencia de agentes

urbanizadores privados en la gestión de la planificación donde sus intereses son los que se imponen. Aquí el objetivo es lograr la mayor rentabilidad en el menor plazo posible, por ende, los beneficios ya no están en las inversiones en el territorio que genera empleo y riqueza sino en el aumento del valor de acciones u otros productos financieros que no necesariamente poseen un impacto visible y positivo.

En el caso de las inversiones inmobiliarias Daher (2013) señala que el Servicio de Impuestos Internos (SII) el año 2012 avalúo en US\$ 218.600 millones los bienes raíces no agrícolas del país y por su parte, en el área metropolitana de Santiago el avalúo comercial se estimó en US\$ 160.000 millones, lo que según el autor demuestra que la capital es el capital. Por otro lado, el capital, que es el recurso más escaso en los países en desarrollo, coexiste concentrado en el espacio con otro principal recurso, relativamente abundante: el trabajo porque la gran ciudad, millonaria en capital, también suele ser rica en población. Lo anterior demuestra que el sector inmobiliario es relevante en términos macroeconómicos, debido que contribuye fuertemente al PIB, participa en la inversión, impacta en el empleo y gasto (DAHER, 2013).

Por otro lado, como varios autores lo han sostenido, el Estado ya sea a través de la desregulación o intervención, directa o indirectamente incide en la economía urbana y la economía inmobiliaria que aparecen:

Estrechamente ligadas a la metropolización de la producción y de las finanzas, y ciertamente a sus procesos y períodos de auge y crisis. La ubicuidad asociada a la financiarización, lejos de desterritorializar tales procesos, los concentra geográficamente; en vez de deslocalizarlos, los metropoliza selectivamente: la economía y sus crisis, por lo mismo y aun cuando globalizadas, tienen epicentros metropolitanos” (DAHER, 2013, p. 10)

Los siguientes apartados pretenden mostrar, a rasgos generales, algunas de las características del mercado inmobiliario chileno en las últimas décadas dando cuenta de sus transformaciones y elementos que han implicado dificultad para acceder a la vivienda y que a su vez muestran, en cierta medida, la presencia de algunos de los elementos señalados hasta el momento.

2.2. Evolución del mercado inmobiliario desde 1990 hasta la actualidad

Durante la década de 1980, con el giro neoliberal adoptado por la dictadura y la constitución también escrita por el régimen, Chile sufrió importantes cambios en diferentes aspectos como su sistema político, educación, salud, pensiones y, dentro de estas modificaciones, las viviendas y las ciudades fueron impactadas. En el caso de la Región Metropolitana de Santiago, esta vivió una serie de transformaciones con la creación de nuevos municipios, la implantación de la idea de que el suelo no es un bien escaso y las erradicaciones de población de clases bajas desde el sector oriente hacia el sur de la ciudad; estas situaciones en los años noventa con la recuperación de la democracia no fueron revertidas sino consolidadas y, por lo tanto, la segregación de la ciudad se mantuvo dando cuenta de que el neoliberalismo ha calado hondo en la sociedad chilena.

Ya desde la década de 1990, tras el retorno de la democracia que fue acompañado por un periodo de crecimiento económico una situación que se da en el mercado inmobiliario chileno hasta el día de hoy es el aumento sostenido de la demanda, Méndez (2018) sostiene que este aumento de la demanda que tiene diversos factores entre los que se encuentra el aumento de la población y del número de hogares, mayores ingresos de una parte de la población, desarrollo del turismo internacional y de la segunda residencia y el crecimiento de las empresas, sin embargo estos factores son insuficientes para comprender la intensidad del auge inmobiliario en algunas ciudades y regiones que ha ido acompañado por aumentos especulativos del precio tanto del suelo como los inmuebles.

Durante esta década, el Banco Mundial propuso a los Estados que dejen su rol de productores de vivienda y asuman el papel de facilitadores de su administración señalando que este cambio es necesario para dar solución a los problemas de vivienda y, además, si se quiere administrar este sector como un sector económico relevante. Esta propuesta Chile la asumió y por lo tanto, actuó bajo la premisa de que el problema de vivienda de los más pobres es un asunto que el mercado puede resolver (FUSTER-FARFÁN, 2019). De este modo, las políticas de vivienda se orientaron a crear y consolidar un sistema subsidiario y tercerizado al mundo privado donde se entregaban *vouchers* o subsidios transables en el mercado por una vivienda propia, es decir, en el sistema subsidiario se encontraban tres actores que

corresponden al Estado que entregaba el subsidio, el habitante que necesitaba una vivienda y accedía a este subsidio y el privado que se encargaba de construir las viviendas.

Estos subsidios entregados por el Estado permiten no tan solo la compra, sino también el arriendo o la construcción de una vivienda. Cáceres (2018) explica cada uno de estos subsidios y señala que, en el caso de los subsidios de compra, actualmente existen diferentes alternativas que exigen a las familias un ahorro mínimo y establecen un valor máximo de las viviendas. Dentro de las alternativas se encuentra el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, (D.S. N°49) que permite a las familias más vulnerables del país adquirir su casa propia sin necesidad de contar con un crédito hipotecario (este subsidio excluye a familias unipersonales, a excepción de personas con discapacidad, viudos/as, entre otros). Los sectores medios pueden acceder al subsidio D.S.1, complementando el valor de la vivienda a adquirir, con recursos propios o crédito hipotecario. Para ello, deben pertenecer a la población entre el 60 y 90% más vulnerable, de acuerdo a la calificación socioeconómica del Registro Social de Hogares (RSH). Una tercera alternativa, es el subsidio de leasing habitacional que permite optar a un apoyo estatal para acceder a una vivienda nueva o usada.

También, se ha implementado el Programa de Integración Social y Territorial (D.S.19) que permite comprar una vivienda en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes. Por su parte, entre los subsidios para construcción de viviendas, se citan el Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. 49 que ofrece diferentes alternativas, tales como, la construcción en sitio propio, en nuevos terrenos y el pequeño condominio y, el subsidio para Familias de Sectores Medios (D.S.1 y deudores habitacionales) que habilita a las familias de este nivel socioeconómico para construir en sitio propio o en densificación predial.

En cuanto al rol del Estado Fuster-Farfán (2019) señala que este tuvo un cambio en su orientación en la provisión de vivienda, este cambio fue acompañado por la privatización y liberalización de los mercados urbanos por medio de la supresión de impuestos, normas sobre límites urbanos y regulaciones a mercados inmobiliarios. La lógica que subyace estos cambios era que el suelo es un recurso no escaso y el mercado es un ente regulador del uso del suelo a partir de disposiciones flexibles que no restringen el crecimiento urbano.

Esta liberalización del mercado suelo dio lugar a un importante aumento de la construcción de viviendas, incluyendo viviendas sociales. En el caso de las viviendas sociales, esto no estuvo exento de problemas asociados a la calidad de los inmuebles, lo que fue trabajado en profundidad por Rodríguez y Sugranyes (2005) en su obra *Los Con Techo* donde mencionan que el principal problema de la política neoliberal hacia fines de la década fue que el foco estaba puesto en la construcción de la mayor cantidad de viviendas y se dejaron de lado elementos cualitativos como la calidad, entorno y localización de las viviendas lo que a diversos problemas derivados de la baja calidad de las viviendas construidas.

Dejando de lado la expansión de la vivienda, de acuerdo a lo que describe Santana (2020) a fines de la década de 1980 hubo un paso importante hacia la financiarización en el consumo de la vivienda por medio de la creación de mutuos hipotecarios endosables que buscaban ser títulos de deuda con un menor costo de transacción, pero mayores tasas de interés dado que fueron diseñados para ser pagados en un plazo de hasta 40 años. Lo interesante de estos créditos es que en un principio fueron ofrecidos por bancos comerciales y Administradoras de Mutuos Hipotecarios, sin embargo, posteriormente fueron adquiridos por compañías de seguros, fondos mutuos y luego, fondos de inversión y sociedades inmobiliarias. Ya durante la década de los noventa, con el boom de construcción de viviendas y la instrumentación de mutuos hipotecarios no endosables, hubo una ‘rebancaización’ de la deuda hipotecaria y, por consiguiente, un acceso al crédito a menor costo. De hecho, Santana afirma que:

Aunque en Chile no hay instrumentos similares a las subprime estadounidenses, este tipo de crédito, mucho más barato que el ofrecido mediante letras y mutuos hipotecarios endosables, se masificó y ha venido desplazándolos porcentualmente desde entonces” (SANTANA, 2020, p. 174)

Así, el autor señala que en el periodo comprendido entre 1992 y 2002 hubo un aumento progresivo, pero no explosivo del endeudamiento hipotecario, donde el promedio nacional de aumento relativo de ese stock en propiedad parcial (en amortización de la hipoteca) fue de 92%, lo que implicó prácticamente su duplicación. Por ejemplo, en el área metropolitana de Santiago, con un aumento de 102% promedio, se dio una correspondencia entre la variación relativa de las viviendas en condición de hipoteca y las que fueron más

dinámicas en términos de producción inmobiliaria de nuevas unidades. El aumento del endeudamiento hipotecario fue transversal a las clases sociales del Gran Santiago, ya que tanto habitantes de comunas tradicionalmente de clase alta y clase media accedieron a créditos lo que según el autor puede asociarse directamente con el despliegue del proceso de metropolización del área metropolitana de Santiago (SANTANA, 2020).

En términos de los productos inmobiliarios ofrecidos durante la década de 1990, destacan, por un lado, la oferta de casas, especialmente los condominios cerrados en municipios periféricos de la ciudad y, por otro lado, los edificios en altura en los sectores céntricos de la ciudad. Además, como ya se mencionó, hubo un importante aumento en la construcción de vivienda social que se caracterizó por la expulsión de grupos de bajos ingresos a la periferia consolidando un modelo de segregación espacial que caracteriza al Gran Santiago hasta el día de hoy.

En relación con la edificación en altura en el centro de la ciudad, esto fue resultado de la promulgación de la Ley de Renovación Urbana en 1987 que planteó la delimitación de zonas de renovación urbana en áreas deterioradas, donde varias de ellas se encontraban en el municipio de Santiago. Posteriormente, a inicios de la década de los 90 el municipio inició un plan con el objetivo de captar y organizar la demanda de vivienda y vincularla con proyectos inmobiliarios de la zona de renovación urbana definida por el municipio en 1987 (ÁLVAREZ, 2015). Paralelamente, desde el MINVU fueron creados dos subsidios en la misma dirección, es decir, relacionados al repoblamiento de ciertas zonas. En 1991 se creó el subsidio de renovación urbana el que permitía complementar el financiamiento de la compra de vivienda en el tramo hasta 1.000 y 2.000 Unidades de Fomento (UF)⁷ que tuvo como resultado un nuevo tipo de repoblamiento de la zona central de la ciudad, sobre todo por familias jóvenes, parejas u hogares unipersonales.

⁷ Las unidades de fomento (UF) se utiliza para expresar los precios de compra y venta de inmuebles. Es un sistema para expresar la reajustabilidad, es decir, el valor actualizado de la moneda dependiendo de la inflación. La UF se ajusta por el Banco Central de manera diaria a la tasa promedio geométrica correspondiente a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor. <http://www.cmfchile.cl/educa/621/w3-article-27474.html>

Avanzando hacia la siguiente década, Fuster-Farfán (2019) afirma que entre el 2000 y 2010, la discusión en torno a los temas de vivienda se desplazó hacia el hábitat y la ciudad, por lo que se creó el Programa de Regeneración de Barrios (Quiero Mi Barrio) que introdujo el desafío de desplazar la discusión desde el déficit cuantitativo al déficit cualitativo. También existió un aumento en el monto de los subsidios, mayor calidad de la vivienda, espacios públicos, mejoras en la localización y otros elementos que dan cuenta de “un nuevo paradigma en las políticas de vivienda social: si bien mantiene las lógicas subsidiarias, utiliza estrategias de promoción social para otorgar mayor pertinencia contextual a sus soluciones” (FUSTER-FARFÁN, 2019, p. 10) La autora afirma que estas nuevas políticas buscan luchar contra la exclusión y vulnerabilidad social que son efecto del modelo capitalismo y no tanto por las desigualdades sociales, en otras palabras, intentan corregir las “desviaciones” del sistema en lugar de realizar transformaciones estructurales.

Hacia finales de esta década diversos municipios modificaron sus planes reguladores con el objetivo de delimitar la altura, volumen y densidad permitidas en ciertos sectores de la ciudad lo que podía o no significar normas más flexibles para la construcción en altura, y, por otro lado, inversiones estatales como la infraestructura del Metro y otros equipamientos han significado instancias que son aprovechadas por las inmobiliarias explotando el suelo en la máxima capacidad posible (LÓPEZ-MORALES et al., 2019).

Respecto a la regulación, es importante tener en cuenta que cada municipio es el encargado de elaborar y actualizar sus planes reguladores, por lo tanto, esto explica que dentro de la ciudad existen diferentes reglas para construir y la oferta entre comunas varía. Estas diferencias se expresan principalmente en la cantidad de pisos que se pueden construir y los sectores donde se puede edificar en altura, por lo tanto, aquellos municipios que ofrecen viviendas en edificios de mayor altura son aquellos que son más flexibles en su normativa o incluso carecen de ella, como fue el caso de Estación Central que ha sido ampliamente debatido y estudiado y un ejemplo de ello es el trabajo de Rojas sobre la precariedad habitacional existente en dicha comuna. Cabe destacar que el tema de la legislación urbana ha sido investigado en los trabajos de López, Meza y Gasic (2014; 2012), Schlack (2020),

Vicuña (2013) que tratan la relación entre regulación urbana y las dinámicas del neoliberalismo desde diversas perspectivas.

A partir del trabajo realizado por Santana (2020), en esta década y al igual que en la anterior la deuda hipotecaria continúa respondiendo al desarrollo del mercado habitacional en segmentos asociados al valor de uso y aquellos que privilegian el valor de cambio, es decir, viviendas para inversión en entornos urbanos o en zonas con amenidades ambientales. El autor sostiene que:

La financiarización del consumo de la vivienda, aunque ha permeado transversalmente distintas clases y grupos sociales, actúa espacialmente de manera segmentada, acumulándose en las áreas de desarrollo inmobiliario metropolitano más intensivas y dinámicas, sea que correspondan a viviendas de mercado o a viviendas sociales (SANTANA-RIVAS, 2020, p. 178–179)

Ya durante la siguiente década (2010 – 2020) se consolida la tendencia de la vivienda como un activo de inversión ya que los inversionistas que corresponden a empresas o personas naturales representaban un 13% de la demanda de compra de vivienda en el año 2010 y para el año 2018 su participación aumentó hasta un 20% (HERRERA; LOPEZ-MORALES, 2021). Esto en la práctica ha significado importantes problemas para acceder a la propiedad de una la vivienda, los que serán detallados en el próximo apartado.

El MINVU genera diversos reportes que permiten tener un panorama del mercado inmobiliario chileno en los últimos años por medio de información relacionada a superficie construida, número de unidades, precio, entre otras. La Tabla 1 muestra información relativa a la Región Metropolitana sobre el número de viviendas, la superficie edificada y la superficie promedio de cada unidad en tres periodos de tiempo, a partir de ella se puede observar que en los últimos 30 años el número de viviendas construidas por década se ha incrementado junto con la superficie construida. Además, la superficie promedio también se ha incrementado lo que debe analizarse con cuidado ya que puede corresponder a la incidencia que tienen las unidades de mayor tamaño localizadas en los municipios de mayores ingresos.

Tabla 1 - Número de viviendas, superficie construida y superficie promedio en la Región Metropolitana.

Periodo	Número de viviendas	Superficie construida (m²)	Superficie promedio (m²)
1990 - 1999	503.066	35.660.185	70,5
2000 - 2009	524.558	38.709.763	74,2
2010- 2019	525.658	44.540.937	83,6

Fuente: Observatorio Urbano MINVU (2020).

Las investigaciones y antecedentes revisados hasta ahora dan cuenta de que en Chile el acceso a la vivienda ha sido facilitado por el importante aumento en la construcción de inmuebles y las mayores posibilidades de acceder a créditos. Por otra parte, existen antecedentes de que las bajas tasas de interés también han dado la posibilidad de acceder a inmuebles. Estas tasas se dieron durante el periodo prepandemia, situación que desde finales de 2021 se ha revertido y que responde al contexto de inflación que se vive tanto en Chile como en el mundo.

En el gráfico 1 se observa la evolución que han tenido las tasas de los créditos para vivienda en los últimos 13 años. Como consecuencia de la crisis económica de finales de la década pasada los créditos iniciaron una tendencia a la baja que se mantuvo hasta fines del año 2019 donde al mes de octubre de ese año la tasa llegó a un 1,99%, ya luego de eso las tasas subieron hasta abril de 2020 alcanzando un 2,93% para, finalmente descender hasta 2,31% en marzo de 2021. Estas tasas considerablemente bajas compensaron el aumento sostenido que ha reportado el precio de la vivienda en los últimos años y esto se tradujo en el aumento de los créditos hipotecarios entre 2018 y 2020, otorgándose más de 136.000 créditos en el 2020 según los datos de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF, 2022). Ya durante el 2021 comenzaron a observarse los primeros signos de inflación y esto significó que la tasa de interés aumentara bruscamente hasta 4,31% en julio de 2022, lo que ha complejizado el acceso a la propiedad de una vivienda ya que el escenario actual combina los altos precios de los inmuebles con tasas elevadas en relación con lo que se observó en los últimos años.

Gráfico 1 - Evolución tasas de interés de créditos para vivienda 2009 - 2022

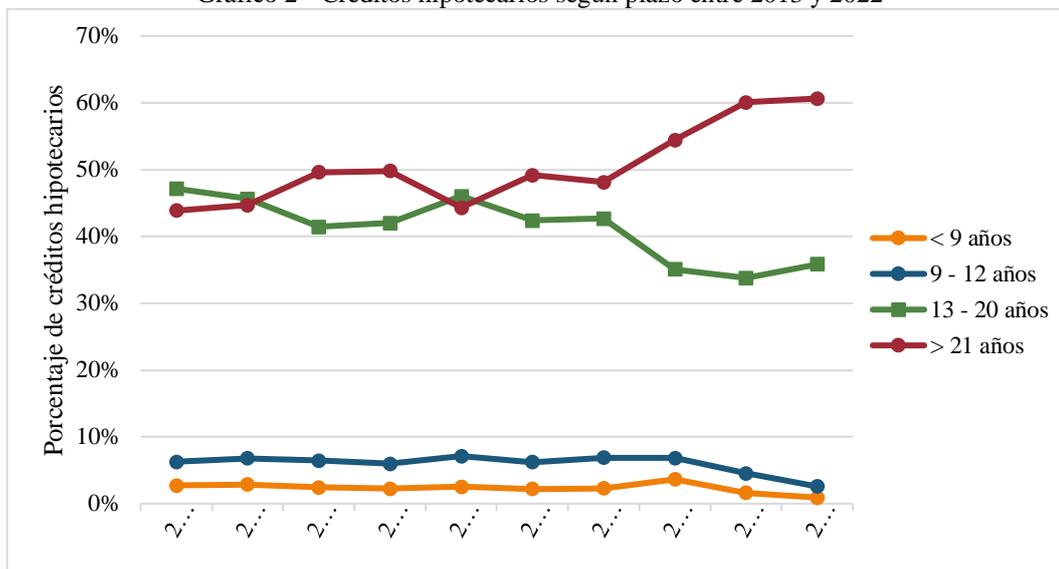


Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Central de Chile (2022).

Teniendo clara la evolución que han tenido las tasas de los créditos hipotecarios⁸, es importante revisar su evolución en cuanto al número y plazo en que son financiados. En el periodo entre 2013 y 2020 es posible apreciar que existe un aumento en el número de créditos hipotecarios, sin embargo, no es posible establecer que este aumento sostenido ya que en el año 2016 y 2018 se observó un descenso en relación al año anterior. Ya respecto al año 2021 los efectos del alza de la tasa de interés se traducen en una disminución de un 11% de los créditos hipotecarios respecto al año anterior. En cuanto a los plazos en que son financiados los créditos, el gráfico 2 da cuenta de que aquellos créditos con un plazo menor a los 12 años no representan más de un 10% durante todo el periodo. Lo interesante se encuentra en lo que ocurre con los créditos a mayor plazo, ya que en el año 2017 se marca un quiebre que modifica la tendencia de los créditos, esto quiere decir que los créditos con financiamiento entre 13 y 20 años comienzan a disminuir para dar lugar a un aumento a aquellos que poseen un plazo mayor a 21 años.

⁸ Para este análisis se consideraron los mutuos hipotecarios endosables y no endosables.

Gráfico 2 - Créditos hipotecarios según plazo entre 2013 y 2022



Fuente: Elaboración propia con datos de la CMF actualizados a mayo 2022 (2022).

Finalmente, el aumento de los créditos a un mayor plazo debe entenderse como estrategias que adoptan los compradores para poder tener la posibilidad de acceder a una vivienda ya que el financiamiento a un menor plazo se encuentra fuera de sus posibilidades. Además, los mayores plazos de financiamiento junto a la reducción de tasas de interés observadas hasta el 2020 crearon un escenario que permitió el acceso a la propiedad de una vivienda, pese al aumento sostenido que ésta ha tenido y que se revisará en los próximos apartados.

2.3. Localización y tipología

La estandarización de tipologías en relación con la estandarización del proceso de construcción observada por Rolnik (2019) es posible de observarse en Chile a través de las tendencias de construcción presentes en los últimos años y las características que comparten los proyectos inmobiliarios. Los edificios de departamentos son un ejemplo de la estandarización de la construcción por medio de tipologías que se replican en diferentes sectores de la ciudad lo que es una tendencia que se ha observado en las últimas décadas, sin embargo hubo otra tendencia que ha perdido fuerza en los últimos años y es la de los condominios cerrados cuyas viviendas se caracterizan por ser homogéneas, lo que en su

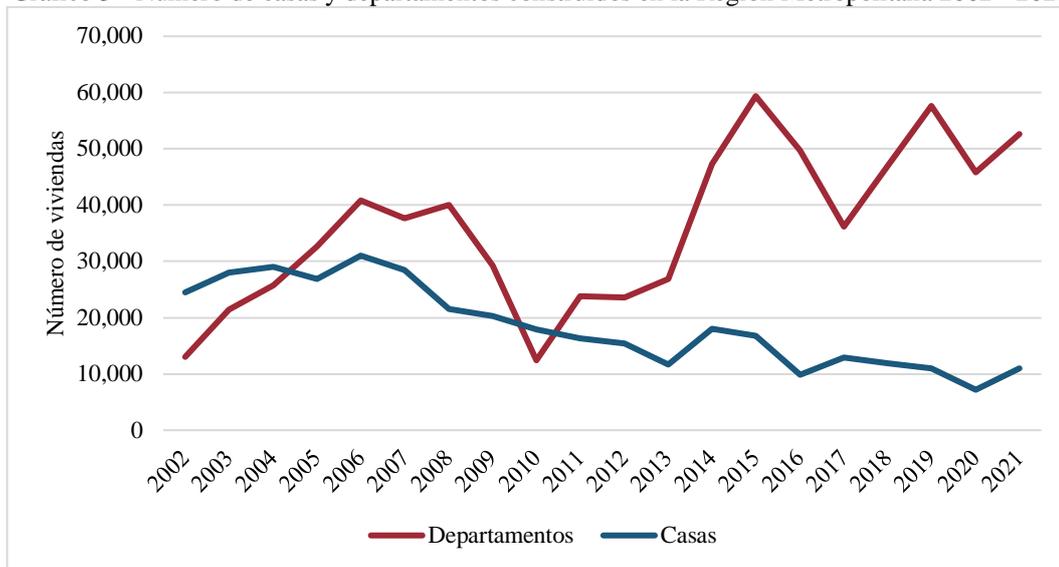
momento fue altamente valorado por sus habitantes ya que entregaba una percepción de homogeneidad social (MÁRQUEZ, 2003).

Esta construcción de inmuebles masiva y uniforme es resultado de una lógica de búsqueda de rentabilidad, donde se impone la búsqueda del beneficio capitalista. En este contexto el hábito hace del habitar una práctica alienante porque las necesidades humanas son dejadas de lado al existir viviendas que no están construidas a la medida de sus habitantes, sino que persiguen fines económicos (LEZAMA, 2013). Esta situación se considera particularmente sensible ya que la estabilidad de la sociedad depende de la satisfacción de las necesidades de las personas, es decir, en las sociedades modernas donde las necesidades no están satisfechas el conflicto es permanente. Estos conflictos derivan del uso del espacio y el dominio de la vida cotidiana, por ende, no es solo el choque de trabajo y capital, sino que también de las necesidades sociales. En este punto es importante destacar lo planteado por Aalbers (2016) quien sostiene que un acceso asequible a la vivienda es condición para la reproducción del capitalismo y las relaciones sociales, lo que permite sostener el discurso del derecho a la vivienda.

En Chile se han observado diversas tendencias de construcción y localización en los últimos años, sin embargo, lo que se ha mantenido constante es que las clases más bajas siguen siendo desplazadas a la periferia de la ciudad por medio de la construcción de viviendas sociales.

Respecto a las tipologías de viviendas construidas se destaca que la hegemonía de las casas que se arrastraba desde la década de los 90 fue revertida y hoy en día la mayor cantidad de viviendas construidas en la Región Metropolitana corresponden a departamentos los que superan considerablemente la cantidad de casas, tal como se observa en el gráfico 3 que abarca el periodo comprendido entre el 2002 y 2021.

Gráfico 3 - Número de casas y departamentos construidos en la Región Metropolitana 2002 - 2021



Fuente: Observatorio Urbano MINVU (2020).

En la misma línea anterior, y considerando lo presentado en la tabla 2, se aprecia que las comunas del sector de mayores ingresos concentran las unidades de mayor metraje, esto quiere decir que en Vitacura, Lo Barnechea, Providencia, La Reina y Las Condes fueron construidas un 46,7% de las viviendas sobre 100 m² entre el 2010 y 2020 mientras que, en el municipio de Santiago y Estación Central se concentra el 57,4% de las viviendas construidas en la última década con un metraje inferior a los 50 m². La información presentada hasta ahora da cuenta de los cambios que ha experimentado el mercado inmobiliario de la Región Metropolitana y, también, de las diferencias que existen entre los diferentes municipios de la ciudad lo que da a entender que la ciudad se mantiene segregada y que existen diferentes perfiles de compradores.

Tabla 2 - Porcentaje de participación de las comunas del Gran Santiago en las viviendas construidas según tramo de m² construidos (2010-2020)

Comuna	1 - 50	51 - 100	> 100
Vitacura	0,4%	0,1%	8,8%
Lo Barnechea	0,2%	0,5%	9,6%
Providencia	0,0%	0,7%	10,0%
La Reina	0,0%	0,3%	3,0%
Las Condes	0,6%	2,0%	15,3%
Ñuñoa	1,4%	11,8%	15,1%

Comuna	1 - 50	51 - 100	> 100
Recoleta	0,4%	1,0%	0,6%
Huechuraba	0,2%	0,9%	5,7%
Quilicura	0,1%	2,5%	3,3%
Conchalí	0,1%	0,8%	0,2%
Independencia	18,1%	3,2%	0,5%
Renca	0,4%	2,3%	0,1%
Cerrillos	1,0%	1,7%	2,1%
Pudahuel	1,1%	1,2%	1,2%
Pedro Aguirre Cerda	0,3%	0,1%	0,2%
Quinta Normal	2,6%	3,6%	0,1%
Lo Prado	0,2%	0,2%	0,2%
Maipú	0,6%	2,2%	1,6%
Cerro Navia	0,2%	1,0%	0,4%
Estación Central	30,9%	7,5%	0,6%
La Florida	1,6%	7,6%	3,7%
Puente Alto	0,9%	5,6%	2,8%
Peñalolén	0,2%	0,8%	8,7%
Macul	0,5%	4,8%	1,8%
San Ramón	0,2%	0,4%	0,2%
San Miguel	3,7%	7,9%	2,3%
San Bernardo	1,6%	3,1%	0,8%
Lo Espejo	0,0%	0,1%	0,0%
El Bosque	0,3%	0,9%	0,1%
La Granja	0,1%	0,6%	0,1%
La Cisterna	5,2%	5,2%	0,3%
San Joaquín	0,2%	1,6%	0,1%
La Pintana	0,1%	1,4%	0,0%
Santiago	26,8%	16,3%	0,6%

Fuente: Observatorio Urbano MINVU (2020).

Continuando con el análisis del tamaño de las viviendas construidas, es importante señalar que del total de viviendas edificadas entre el 2010 y 2020 la mayoría de las unidades construidas (65,6%) corresponden a casas y departamentos entre 65 y 100 m². Además, en municipios de clase alta y media-alta como Vitacura, Lo Barnechea, Providencia, La Reina, Peñalolén, Las Condes y Huechuraba más de un 60% de los inmuebles construidos en cada

uno de ellos tienen más de 100 m² mientras que, en el extremo opuesto, se encuentran los municipios de Pedro Aguirre Cerda, Santiago, Independencia y Estación Central donde más de un 20% de los inmuebles tienen 50 o menos m² construidos, destacándose el caso de Independencia y Estación central con un 54,4% y 47,3%, respectivamente como se presenta en la tabla 3.

Tabla 3 - Porcentaje de viviendas construidas en el Gran Santiago por comuna según m² de la vivienda (2010-2020)

Comuna	1 - 50	51- 100	>100
Total Gran Santiago	14,6%	65,6%	19,7%
Vitacura	3,3%	3,9%	92,8%
Lo Barnechea	1,4%	13,6%	85,0%
Providencia	0,0%	19,0%	80,9%
La Reina	0,6%	22,8%	76,7%
Las Condes	2,0%	29,5%	68,5%
Ñuñoa	1,9%	70,9%	27,2%
Recoleta	7,8%	77,0%	15,2%
Huechuraba	1,4%	35,0%	63,6%
Quilicura	0,8%	71,5%	27,7%
Conchalí	1,9%	91,8%	6,3%
Independencia	54,4%	43,5%	2,2%
Renca	3,7%	94,7%	1,5%
Cerrillos	8,5%	67,2%	24,3%
Pudahuel	12,9%	67,5%	19,6%
Pedro Aguirre Cerda	24,4%	56,2%	19,4%
Quinta Normal	13,7%	85,4%	0,9%
Lo Prado	13,4%	68,9%	17,7%
Maipú	4,6%	77,8%	17,6%
Cerro Navia	4,3%	85,5%	10,2%
Estación Central	47,3%	51,5%	1,2%
La Florida	4,0%	83,8%	12,2%
Puente Alto	2,9%	84,5%	12,6%
Peñalolén	1,4%	22,5%	76,1%
Macul	1,9%	87,9%	10,2%
San Ramón	7,5%	82,6%	9,8%
San Miguel	8,7%	84,0%	7,3%
San Bernardo	9,4%	84,3%	6,3%

Comuna	1 - 50	51- 100	>100
Lo Espejo	3,6%	95,6%	0,8%
El Bosque	6,1%	90,0%	3,9%
La Granja	2,5%	94,8%	2,8%
La Cisterna	17,9%	80,5%	1,6%
San Joaquín	2,2%	96,7%	1,1%
La Pintana	1,6%	97,7%	0,7%
Santiago	26,6%	72,6%	0,8%

Fuente: Observatorio Urbano MINVU (2020).

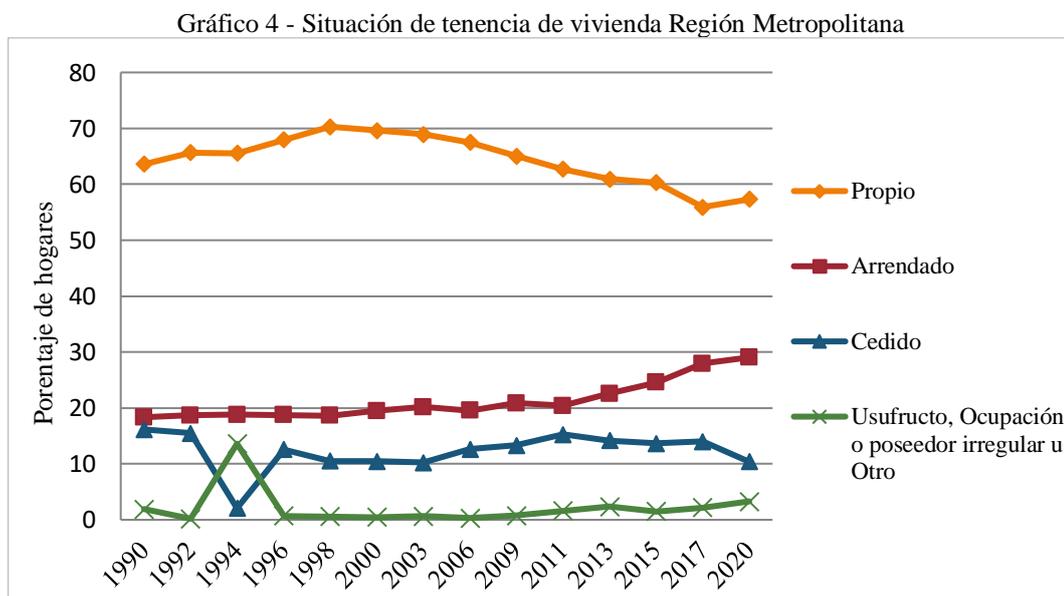
A partir de la información presentada se aprecia que las viviendas no se distribuyen equitativamente en la ciudad y existen algunos municipios que concentran los permisos de edificación. A su vez, ciertos municipios concentran la vivienda de menor tamaño y otros la de mayor tamaño. En términos absolutos de las más casi 500.000 viviendas construidas en el Gran Santiago entre el 2010 y 2020 alrededor de 72.000 tienen metraje inferior a los 50 m² y 97.000 poseen más de 100 m². Además, cabe destacar que del total de viviendas de 50 m² o menos construidas en la Región Metropolitana en este periodo, un 87,4% corresponde a departamentos lo que da a entender que en esta tipología de viviendas suelen encontrarse los menores tamaños.

2.4. Factores que complejizan el acceso a vivienda

Se menciona el caso de Inglaterra para señalar que la casa propia y la financiarización tuvieron un gran impacto en el papel de la vivienda, ya que ésta pasó de ser un activo inmobiliario a un activo financiero. En este país también ocurre que los jóvenes enfrentan grandes barreras para acceder a la vivienda, en parte por el nivel de ingresos, el alto desempleo en ese rango etario y la mayor dificultad para acceder a sistemas de créditos para comprar una vivienda (ROLNIK, 2019). Esta situación es complementada por la situación que viven las clases medias inglesas donde pese a tener un buen empleo no tienen posibilidad de comprar una vivienda, lo que también ocurre en otras naciones europeas (LITTLE, 2015). Según Aalbers (2016) esta dificultad se debe a que las generaciones más jóvenes tienen menos posibilidades de convertirse en propietarias ya que sus ingresos no han aumentado al

mismo nivel que lo hicieron generaciones anteriores y la única forma de ser propietarias es endeudándose.

Por lo tanto, esta dificultad para acceder a la casa propia no es un fenómeno exclusivamente chileno, pero en el caso de Chile se observa que no se inició durante la década de los noventa, sino que ya durante los 2000 como muestra el gráfico 4 sobre propiedad de vivienda de acuerdo con los datos de la Encuesta Casen de caracterización socioeconómica.



Fuente: Elaboración propia con datos de Encuesta CASEN (2022).

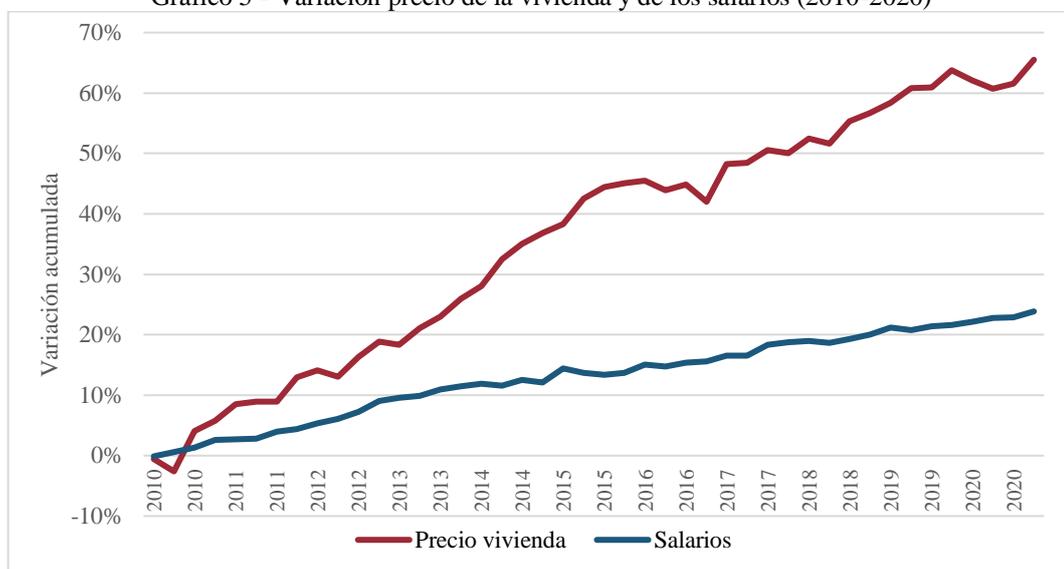
A partir del año 2000 se inicia un descenso en la propiedad de vivienda, tanto para los casos donde la vivienda ya se encuentra pagada como para aquellos donde la vivienda aún está pagándose y esta situación parece ser compensada por el aumento de los hogares que acceden a una vivienda a través del arriendo con o sin contrato.

El acceso a la vivienda en propiedad también es dificultado por el incremento del precio el que, algunas veces, es explicado como consecuencia de la menor disponibilidad de suelo. Sin embargo, esta afirmación puede ser cuestionada ya que un estudio realizado por

TocToc⁹ señala que en el año 2019 existían 3405 hectáreas disponibles que permitirían construir 1,1 millones de viviendas nuevas con un tamaño medio de 64 m². Además, 43% de esas tierras se encuentran en áreas con buena accesibilidad y, por ende, el problema no estaría en la disponibilidad de tierra, sino en la propiedad de ella ya que buena parte del suelo está en manos de empresas inmobiliarias que aseguran su disponibilidad y anticipan su valorización para construir de acuerdo con su portafolio de proyectos, lo que trae efectos sociales al reforzar el rol socialmente excluyente de la propiedad del suelo (GASIC, 2018, 2020).

Otro problema íntimamente relacionado al aumento del precio es que los salarios no se han incrementado en la misma medida. Como se muestra en el gráfico 5, entre el año 2010 y 2020 el precio de las viviendas en Chile aumentó 65,5% mientras que los salarios sólo aumentaron en un 23,9%. Esto demuestra que, con el paso de los años, las posibilidades de comprar una vivienda se han reducido, las alternativas se limitan o desaparecen puesto que parte importante de la población no posee suficientes recursos para comprar un inmueble.

Gráfico 5 - Variación precio de la vivienda y de los salarios (2010-2020)



Fuente: Elaboración propia con datos de la CChC e INE (2022).

⁹ Plataforma inmobiliaria que entrega información relativa al mercado inmobiliario y también es una plataforma de compra y venta de propiedades. <https://www.toctoc.com/>

Los elementos presentados muestran que el sueño de la casa propia para muchas familias parece cada vez más distante, principalmente para las personas de clases bajas y medias. A partir del año 2021 el acceso a la compra de una vivienda se ha vuelto aún más complejo debido al incremento de la inflación que alcanzó un 6,5% el año 2021 según datos del Banco Central de Chile¹⁰, lo que ha impactado en la ciudadanía a través del aumento de la tasa de interés que en diciembre de 2020 era de 0,5% y en marzo de 2022 llegó a 7% lo que en la práctica genera consecuencias en el costo total de la vivienda que es financiada por medio de créditos y, también, en las posibilidades de tener acceso a estos ya que las entidades bancarias han optado por aumentar las exigencias y reducir el plazo de los préstamos.

Actualmente el escenario para acceder a una vivienda es complejo, el aumento de su precio que además ha ido acompañado por un aumento del costo de la vida que es una consecuencia de la inflación a nivel global y la crisis económica, ha llevado a que durante finales del 2021 e inicios del año 2022 las ventas de viviendas han caído entre un 20 y 25% en la Región Metropolitana¹¹. Lo anterior puede interpretarse como que familias están renunciando al sueño de la casa propia por no tener los medios para acceder a una y, por otro lado, los inversionistas podrían estar esperando un momento de mayor estabilidad económica para poder invertir.

Lo presentado a lo largo de este capítulo permite comprender que la financiarización de la vivienda es un proceso que tiene un carácter global y Chile no escapa de estas dinámicas donde la vivienda se convirtió en un bien de inversión y donde nuevos y diversos actores participan. Entendiéndolo en términos marxistas la vivienda ya no es solo importante por su valor de uso, sino que su valor de cambio la vuelve atractiva como generadora de plusvalía y, por lo tanto, esto lleva a que parte de la oferta inmobiliaria sea capturada por inversionistas de distinto tamaño, o bien, la oferta derechamente está siendo construida para obtener renta como es el caso de compañías de seguro que invierten en edificios completos de renta residencial y, también, inmobiliarias que hacen lo mismo lo que ha llevado a que actualmente existan 70 de

¹⁰ Banco Central Resumen IPOM Diciembre 2021: <https://www.bcentral.cl/resumen-ipom/-/detalle/resumen-ipom-diciembre-2021>

¹¹ Colliers informa drástica caída en venta de viviendas por la inflación y las restricciones del mercado: <https://www.pauta.cl/negocios/venta-viviendas-baja-inflacion-escasez-terrenos-alza-tasa-colliers-santiago>

estos edificios en el Gran Santiago¹² ya que se trata de una inversión segura y con buena rentabilidad dado que, al no poder acceder a la vivienda propia, cada día más personas deben optar por el arriendo.

¹² Mercado de renta residencial llega a 70 edificios en el Gran Santiago y ocupación supera el 90%:
<https://www.latercera.com/pulso-pm/noticia/mercado-de-renta-residencial-llega-a-70-edificios-en-el-gran-santiago-y-ocupacion-supera-el-90/IHPVYXMS4VBNNCESVEO3RT3BM/>

3. LOS ACTORES EN EL MERCADO DE VIVIENDA

En el capítulo anterior se mencionó que los diferentes procesos de financiarización en el ámbito inmobiliario han significado la llegada de nuevos actores privados al mercado de vivienda. Por esta razón es importante conocer en qué manos se encuentra actualmente la producción de la ciudad en términos de vivienda y para ello se procederá a presentar a los principales actores que inciden en la producción de ciudad y las dinámicas de producción de vivienda.

En primer lugar, se mencionará la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) que es una asociación gremial que reúne a las diferentes empresas de la construcción y, por lo tanto, constructoras e inmobiliarias participan en ella. También se analizará el papel que han adquirido las instituciones financieras, especialmente las administradoras de fondos de inversión, en el mercado inmobiliario chileno y, finalmente, se presentarán algunas de las empresas de las que dependen los proyectos inmobiliarios que fueron publicados entre mayo de 2021 y mayo de 2022. Respecto a este aumento de las inversiones inmobiliarias privadas, De Mattos (2007 citado en Daher) señala que es un fenómeno que puede entenderse en el contexto de la creciente movilidad del capital producido por la globalización financiera junto con las políticas de liberalización y apertura económica, además de las estrategias de competitividad urbana y city marketing donde las ciudades buscan atraer capitales externos.

Como ya se ha señalado la financiarización inmobiliaria ha permitido la movilidad de capitales y para ello se nutre de los recursos financieros de inversionistas institucionales, la banca internacional, fondos soberanos, fondos de pensiones, sociedades de inversión y, en particular, de los fondos de inversión inmobiliaria y en infraestructura (DAHER, 2013). Esto hace que sea importante identificar cuáles son los actores que se encuentran presentes en el Gran Santiago y el grado de participación que poseen dentro del mercado de viviendas nuevas. En relación con esto, se señala que:

En el contexto de la movilidad geográfica de capitales y de la apertura de los respectivos mercados, los fondos de inversión inmobiliaria vehiculizan muchas de esas colocaciones diversificando los portafolios y, supuestamente, disminuyendo los riesgos para los inversionistas. En las inversiones inmobiliarias destacan principalmente tres tipos de negocio: el desarrollo inmobiliario, el de rentas

inmobiliarias y el de plusvalía, cada uno con su propia especificidad y perfil de riesgo/ retorno (DAHER, 2013, p. 11).

Daher (1995) analiza el efecto de los fondos de inversión en el mercado inmobiliario dando cuenta de que solo un 25% de ellos se orientan al sector habitacional y territorialmente un 90% de las inversiones se localiza en la Región Metropolitana en las comunas de mayores ingresos. Posteriormente Cattaneo (2011) observa que para el año 2011 estas tendencias se mantienen dando cuenta de la relevancia de estos fondos en el comportamiento del mercado habitacional en Santiago. Entre estos fondos Daher (2013) destaca los fondos de inversiones y su relevancia en términos sectoriales y territoriales ya que su tendencia concentradora acentúa las diferencias espaciales, la orientación territorial de estos fondos contribuye a la profundización de la inequidad regional.

Los diferentes actores que se revisarán a continuación juegan importantes papeles en diferentes áreas tales como las políticas públicas, herramientas de planificación territorial y la economía, por lo tanto, se considera pertinente describirlos y mostrar algunos de sus objetivos y estrategias desarrolladas para favorecer a sus intereses.

3.1. Rol de la Cámara Chilena de la Construcción

La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) es una asociación gremial con más de 60 años de existencia lo que la posiciona como una de las organizaciones más importantes del país, no tan solo por su trayectoria sino también por el alcance de sus negocios e influencia. De acuerdo al decreto ley 2757¹³ una organización gremial corresponde a una organización que reúne personas naturales, jurídicas o ambas con el objetivo de promover la racionalización, desarrollo y protección de las actividades que les son comunes en razón de su profesión, oficio o rama de la producción o servicios. Se señala que el patrimonio de esta asociación estará compuesto por las cuotas u aportes que la asamblea imponga a sus asociados, por las donaciones, el producto de sus bienes o servicios, venta de activos y multas cobradas a asociados. A su vez, estas asociaciones podrán adquirir, conservar y enajenar

¹³ Decreto Ley 2757 Establece normas sobre las asociaciones gremiales: [Decreto Ley-2757 04-JUL-1979 MINISTERIO DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, SUBSECRETARÍA DEL TRABAJO - Ley Chile - Biblioteca del Congreso Nacional \(bcn.cl\)](#)

bienes de toda clase y sus rentas, utilidades, beneficios o excedentes pertenecerán a ella y no podrán distribuirse entre sus afiliados

Por su parte, la influencia de la CChC puede ser ejemplificada con la situación vivida durante el año 2020 en plena pandemia, donde las obras de construcción de empresas asociadas a este gremio continuaron funcionando pese a las restricciones impuestas por el gobierno, que limitaron el desplazamiento de la población y diversas actividades económicas tuvieron que paralizar su funcionamiento durante los períodos de cuarentena¹⁴.

Otro indicio de la importancia de esta organización gremial es que se indica que ocupar un puesto en el directorio de esta entidad es anhelado por varios ya que son cargos con poder y bien remunerados los que, además, suelen venir acompañados por pagos indirectos por participar en los directorios de las empresas del holding que serán presentadas más adelante¹⁵.

De acuerdo con lo que indica en su sitio web¹⁶, la CChC se define como una asociación gremial cuyo objetivo principal es “promover el desarrollo y fomento de la actividad de la construcción, como una palanca fundamental para el desarrollo del país en el contexto de una economía social de mercado basada en la iniciativa privada” (CChC, [s.d.]). Además, señala que se busca apoyar el bienestar de los chilenos, principalmente el de los trabajadores de la construcción por medio de su red social que se ha constituido como un conjunto de entidades enfocadas a la acción social gracias al aporte de socios, una buena gestión y la consolidación patrimonial de la cámara.

Sus acciones se orientan a velar por los intereses del gremio y algunas de ellas corresponden a:

¹⁴ La Tercera. Gobierno permite a constructoras retomar obras con trabajadores que viven en zonas confinadas: <https://www.latercera.com/pulso/noticia/gobierno-permite-a-constructoras-retomar-obras-con-trabajadores-que-viven-en-zonas-confinadas/ZT7RAMO7ZVHSBH7XEXBJH2LB6Q/>

¹⁵ El Mostrador. El millonario negocio de ser parte del directorio de la Cámara Chilena de la Construcción: <https://www.elmostrador.cl/el-semanal/2020/08/31/el-millonario-negocio-de-ser-parte-del-directorio-de-la-camara-chilena-de-la-construccion/>

¹⁶ Nosotros. Cámara Chilena de la Construcción: <https://cchc.cl/nosotros>

- Velar por el normal desenvolvimiento de la construcción y por los intereses generales de sus asociados;
- Procurar la realización de una adecuada política gubernamental relativa a la construcción, especialmente en lo técnico, económico, financiero y social, que respete el ámbito propio de la empresa privada;
- Fomentar el desarrollo de relaciones armónicas y solidarias entre las partes que intervienen en la construcción;
- Propender al perfeccionamiento moral, técnico, educacional y cultural de los empresarios, los empleadores y los trabajadores de la construcción, a su bienestar y al fortalecimiento de sus relaciones (CCHC, [s.d.]).

La CChC ha sido un actor importante en el debate público y es innegable la influencia que ejerce en diferentes ámbitos, este papel y las transformaciones que ha tenido desde mediados del siglo XX en adelante fue investigado por Kornbluth (2020) por lo que a continuación se presentarán algunos de los hallazgos de su investigación sobre esta entidad gremial. En primer lugar, se puede destacar que la composición de los integrantes de la CChC es bastante heterogénea, el autor indica que dentro de ella se agrupan:

Grandes empresas constructoras, inmobiliarias, proveedoras, etc., hasta pequeñas oficinas de arquitectos o personas naturales que ejercen una profesión en el rubro de la construcción, por lo que su constitución es muy heterogénea. Incluye por ejemplo compañías aseguradoras y proveedores de materiales y servicios, bancos, e inclusive universidades y sus escuelas de construcción. En ese sentido, actualmente la CChC cuenta con más de dos mil ochocientos (2.800) asociados a lo largo de todo Chile. (KORNBLUTH, 2020, p. 76)

La CChC cuenta con una rama de inversiones que se encuentra dentro de su estructura corporativa y que controla diferentes empresas. Inversiones la Cámara (ILC) es una sociedad anónima que opera en Chile y Perú cuya propiedad está un 67% en manos de la CChC, un 17,5% en inversionistas chilenos y un 15,5% en inversionistas extranjeros. ILC se trata de un holding que controla diversas empresas en distintos ámbitos como una Administradora de Fondos de Pensiones (AFP), una Institución de Salud Previsional (Isapre)¹⁷, una red de centros médicos, algunas instituciones educativas, empresas aseguradoras y, también, un banco. Lo anterior, de acuerdo al autor, demuestra que esta asociación gremial del rubro de la construcción cuenta con inversiones en áreas que a primera vista son ajenas al sector del gremio en cuestión ya que participa del sector financiero, bancario, salud, e inclusive en

¹⁷ Las Isapres son aseguradoras privadas que captan las cotizaciones sociales en salud de las personas que opten por ellas y a cambio ofrecen planes de salud con los que las personas obtienen reembolsos ante diversos gastos médicos.

educación privada, sin embargo como se ha expuesto a lo largo de este trabajo existe suficiente evidencia que muestra que al menos el sector inmobiliario, financiero y bancario en las últimas décadas no han hecho más que profundizar su relación.

El análisis realizado por el Kornbluth aborda diferentes épocas, en el periodo entre 1990 y 2012 observa que las transformaciones productivas en el uso de los medios de producción del empresariado de la construcción se expresaron en modos de circulación y acumulación de capital que se sostienen en el funcionamiento de los fondos de pensión y, a su vez, existen innovaciones que se materializan en el crecimiento y consolidación de las concesiones como forma de financiarización y privatización de la infraestructura pública.

Por otro lado, la influencia de este gremio fue constatada en sus mecanismos de ejercicio de poder político los que involucraron una ampliación de dicho poder por medio de las políticas relativas al desarrollo urbano y la profundización de un accionar subsidiario. Además, se destacan “las estrategias de defensa de intereses de clase mediante la figura gremial y la necesidad de asegurar la recursividad de un modelo de explotación de la renta de la tierra” (KORNBLUTH, 2020, p. 363). El investigador muestra que algunas políticas se configuran en base a aspectos de interés del empresariado y se evidencia que las ideas de la CChC al igual que en períodos anteriores (1951-1973 y 1973-1990) son antecedentes para los marcos regulatorios estatales en las materias que le competen al gremio en este período.

En relación a las dinámicas de financiarización presentadas en el capítulo anterior se puede destacar que durante este periodo se observó la internacionalización financiera del gremio y el establecimiento de alianzas internacionales que se constatan en las adopción de formas de funcionamiento propias del capitalismo central y, a su vez,, las redes que se establecen durante este periodo muestran que esta institución posee relaciones con una amplia diversidad de actores que incluye ministerios y otras entidades estatales como municipios, además de universidades, instituciones técnicas, organismos internacionales, capital transnacional, sindicatos, partidos políticos, gremios y asociaciones empresariales, entre otros.

Ya durante el periodo 2010-2018 Kornbluth (2020) menciona la apertura bursátil de la sociedad de inversiones de la CChC lo que:

No puede ser visto como una profundización de la dinámica financiera en sí misma, sino más bien como la creación de oportunidades de profundización que se cristalizarán entre otras cosas en la adquisición del control de las compañías de seguro y la irrupción de nuevas formas de acumulación a partir de ellas. No obstante, no se puede pasar por alto que dicha apertura servirá de catapulta para convertir al gremio en uno de los principales agentes de la economía chilena en su modalidad de grupo económico (p.425).

Durante este periodo el empresariado de la construcción mantiene la capacidad de crear normas y leyes favorables a sus intereses e incluso más allá de materias que tienen relación con la renta de la tierra. Además, durante este periodo influyen en la creación de instituciones que les aseguren el funcionamiento de los circuitos de capital trazados previamente. Estas instituciones corresponden a la Dirección de Concesiones de Obras Públicas y el Fondo de Infraestructura los que permiten la permanencia del modelo de concesiones como uno de los principales mecanismos de reproducción capitalista en el país. Otro punto que se destaca es lo que ocurre con la densificación como forma de maximizar la renta de la tierra y obtener beneficios de los impactos de la inversión pública para fortalecer sus mecanismos de acumulación lo que evidentemente tiene relación con las dinámicas de construcción de vivienda que se desarrollan en la ciudad.

A su vez, el investigador señala que, en este periodo, al igual que en los anteriores, el gremio de la construcción obliga a fijar la mirada en un aspecto más amplio que el de la normativa urbana, su accionar va mucho más allá y eso permite comprender la circulación capitalista financiera y los mecanismos que rodean esa dinámica desde la clase dominante. Por otra parte, durante en este periodo las relaciones con otros actores son similares a las del periodo anterior la principal diferencia radica en que se incluyen nuevos municipios y nuevas empresas pertenecientes a la CChC.

Finalmente, lo expuesto da cuenta de la importancia de este gremio ya que permite que los intereses de las diferentes empresas, al estar unidos bajo un único representante, adquieran mayor relevancia y poder no tan solo en el ámbito constructivo sino también en el desarrollo de la ciudad y la creación de políticas gracias a sus extensas y variadas redes que le dan tribuna para exponer y defender sus intereses bajo la justificación de la contribución que realiza este sector a la economía del país.

3.2. El sector financiero en el mercado de vivienda

Como se explicó detalladamente en el capítulo anterior diversos actores del sector financiero cada vez tienen una mayor participación en el mercado de vivienda ya que estos no se limitan tan solo a bancos que se encargan de la gestión de créditos e hipotecas, sino que también existe la participación de diversos fondos de inversión e incluso fondos de pensiones. Daher (2013) señala que los fondos de inversión inmobiliaria y los fondos de pensiones poseen impactos urbanos que demuestran que la financiarización posee un sesgo concentrador metropolitano con consecuencias de inequidad regional y de regresividad social en la inversión de los fondos previsionales.

Cabe destacar que en términos habitacionales este contexto de financiarización ha significado que la vivienda se torne un activo financiero. Se observa que los agentes que invierten en este tipo de bienes destinan parte de su capital a la compra de múltiples viviendas o edificios completos para revender o arrendar dando lugar al negocio de los edificios de renta residencial o multifamily, edificios que se espera que tengan un importante crecimiento en los próximos años dado que se trata de una inversión con retorno seguro (SUAZO; RUIZ-TAGLE, 2021).

De acuerdo al informe de Colliers (2022) sobre el mercado de renta residencial, los activos multifamily corresponden a edificios residenciales:

Dedicados completamente a la renta y con un solo propietario. Estos edificios cuentan con ubicaciones estratégicas donde se destaca la condición de buena conectividad, estando en su mayoría a una distancia menor o igual a 500 metros de una estación de metro. Los edificios de renta cuentan con ciertas características de equipamiento y seguridad como son por ejemplo los controles de acceso, entradas secundarias para mudanzas y sectores comunitarios de estándar superior a los edificios tradicionales. Por otro lado, cada edificio tiene en promedio 150-200 unidades y con tipologías donde dominan ampliamente los departamentos de 1 dormitorio y de 1 baño. Por último, estos departamentos se pueden arrendar tanto amoblados como no amoblados. (p.2)

Respecto a las tendencias observadas en el primer trimestre de 2022 en el informe de Colliers (2022) se observa que tienen una ocupación de un 92% y existen 94 edificios operando bajo esta modalidad, es decir, 27 edificios más que en el mismo periodo del año 2021. En el 2022 se registró el ingreso de 1.799 unidades de departamentos, acumulándose un

total de 21.409 unidades totales, las que se concentran en la comuna de Santiago, sin embargo, este municipio ha reducido su participación dado el ingreso de nuevos proyectos en otros municipios como Macul, La Cisterna, La Florida, San Miguel y comunas del sector oriente. Por último, es importante señalar que en este informe se indica que se espera que a finales del 2022 existan 107 edificios en operación, agregándose 7.000 unidades nuevas.

Por otra parte, los informes de los años 2021 y 2022 sobre el mercado inmobiliario elaborados por la Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI) y CBRE (empresa de servicios inmobiliarios e inversión) señalan que los fondos inmobiliarios han aumentado en número entre 2018 y 2022, se menciona que estos fondos corresponden a:

Patrimonios integrados por aportes de personas naturales y jurídicas destinados a invertir, tal como su nombre los indica, en activos cuyo foco principal está enfocado al sector inmobiliario. La inversión se realiza a través de acciones o títulos de deuda de sociedades que invierten en dicho sector (p.24)

Según la información presentada por el informe de ACAFI y CBRE (2021) estos fondos están manejados por 39 administradoras y representan un 23,5% del número de activos de Fondos de Inversión Públicos. Se señala que existen 4 administradoras que concentran más del 40% del mercado, estas corresponden a Independencia, BTG Pactual, LarraínVial y Banchile Inversiones. Sin embargo, hay otras que poseen un importante crecimiento como Frontal Trust, Sura y Asset. Además, es importante tener en cuenta que a nivel nacional en el año 2021 un 37% de los m² que operan bajo la administración de Fondos de Inversión corresponde a oficinas, un 29% a comercio/retail, un 22% a bodegaje y un 12% al sector residencial. Respecto a este último, se destaca que se encuentra en crecimiento ya que en 2019 correspondía solo a un 7,5% del total de los m² administrados. Por otra parte, los activos residenciales corresponden a un 10% del patrimonio en UF, muy por detrás del 42% que representan las oficinas y el 28% de los activos comerciales

Es importante mencionar que los fondos de inversión también participan como mecanismo de financiamiento para los proyectos inmobiliarios. Se habla de que una administradora constituyó un fondo que invertirá en 8 edificios para renta residencial en la ciudad de Santiago y también de otro fondo que invertirá en un proyecto de construcción de viviendas acogidas a subsidio en la ciudad de Talca. En relación a esto, en sus informes la

ACAFI define tres subcategorías para los fondos inmobiliarios que corresponden a las siguientes:

- a) **Fondos de inversión inmobiliarios de rentas:** Aquí el propósito principal es invertir indirectamente en bienes raíces construidos o por construir para el arriendo. Estos fondos poseen un patrimonio que ha aumentado en los últimos años (20,3% durante el año 2021) y en el informe presentado llega a los 95.396 miles de UF y representan un 65% del total de los fondos de inversión inmobiliarios.

Estos fondos están compuestos por la inversión en acciones o deuda de sociedades inmobiliarias y existen 31 Administradoras Generales de Fondos (AGF) con 77 fondos, lo que muestra un crecimiento respecto al 2020 donde existían 23 administradoras. En este tipo de fondos destacan las administradoras Independencia, BTG Pactual, y LarrainVial, sin embargo, también es importante señalar que existen fondos destinados exclusivamente a la renta residencial pertenecientes a las administradoras Asset, LV y BTG. Otro punto a destacar es que en el patrimonio de estos fondos predomina la inversión directa nacional, sin embargo, a partir del año 2018 se ha observado un aumento de la inversión directa extranjera.

- b) **Fondos de inversión inmobiliarios de desarrollos:** Aquí el objetivo principal es invertir en el desarrollo de proyectos inmobiliarios para la venta, en este caso el patrimonio aumentó en un 25% anual en los últimos 5 años y alcanza los 22.013 miles de UF y representa el 15% del total de fondos de inversión inmobiliaria.

Estos fondos corresponden a 51 y son operados por 20 AFG donde destaca Banchile, Link Capital y LarrainVial. Al igual que con los fondos de renta, el informe del año 2021 daba cuenta de que la inversión directa nacional es la que prima y en los últimos años se aprecia el ingreso de inversión directa extranjera.

- c) **Fondos de inversión inmobiliarios mixtos:** En este caso el propósito de inversión es una combinación de los casos anteriores y actualmente su patrimonio asciende a los 30.368 miles de UF lo que representa un 20% del total de fondos inmobiliarios. En el

caso de estos fondos, se señala que se han mantenido relativamente estable en el tiempo lo que obedece a la especialización, en rentas o desarrollo, que han tenido los fondos con crecimiento en el mercado. Para este tipo de fondos existen 21 AGF con 40 fondos donde la más grande es Cimenta, seguida por Compass y BCI Asset.

En este tipo de fondos, la inversión directa nacional es la que predomina y la inversión directa extranjera se ha mantenido estable entre 2018 y 2021.

Con respecto a los aportantes de los Fondos Inmobiliarios durante el 2021 se menciona que las AFP y Compañías de seguro alcanzan un 32,5% y las Corredoras de Bolsa un 39,6%. A su vez, en el informe presentado se destaca que las AFP poseen importantes inversiones en los fondos administrados por Link Capital e Independencia mientras que las Compañías de Seguro participan en Ameris, Asset, Compass, Moneda, entre otros. Por último, las corredoras de bolsa son más relevantes para fondos inmobiliarios manejados por BTG Pactual, Sura, LV Asset, Singular, entre otras.

Considerando las AGF presentadas previamente, se realizará una revisión de las cuatro más importantes en términos de participación en los fondos de inversión inmobiliaria para conocer sus principales inversiones y el carácter de estas. La información de cada una de estas administradoras será obtenida desde sus páginas web lo que significa que la información disponible para cada una de ellas presenta diferencias y por esta razón no es posible profundizar en el mismo grado para todas ellas.

a) Independencia Fondos de inversión¹⁸

De acuerdo con la información disponible en su página web esta administradora cuenta con un fondo de inversión destinado al desarrollo inmobiliario donde se enfoca en proyectos de vivienda de 2 a 3 años plazo del segmento bajo las 3.500 UF. A su vez, posee un fondo inmobiliario de renta comercial, por lo tanto, el foco se encuentra en oficinas, locales

¹⁸ Independencia Fondos de Inversión: <http://www.indafi.cl/>

comerciales, bodegas y terrenos, los que son arrendados a largo plazo, generando rentas y flujos estables en el tiempo.

Por último, es importante señalar que las principales inversiones de esta administradora se encuentran en Estados Unidos a través de fondos de inversión en bienes raíces destinados principalmente a oficinas.

b) BTG Pactual Chile¹⁹

Corresponde a un banco de inversión que, de acuerdo a la información disponible en su página web, cuenta con 8 fondos de inversión inmobiliarios los que tienen distintos objetivos, 3 de ellos son de desarrollo inmobiliario donde se indica que uno de ellos invierte en venta de inmuebles por medio de asociaciones con las inmobiliarias Fortaleza y Moller & Pérez-Cotapos, en el otro fondo de este tipo las inversiones son en proyectos inmobiliarios en Chile y Perú, asociándose en Chile con las inmobiliarias Imagina y Moller & Pérez-Cotapos y, finalmente, el tercero de estos fondos está destinado a la participación directa o indirecta en sociedades o fondos de inversión de negocios inmobiliarios por medio de la inversión en proyectos inmobiliarios en Chile, en este caso, proyectos asociados a las inmobiliarias Fortaleza y Actual.

Sin embargo, no todos los fondos se orientan a proyectos inmobiliarios para la venta, también existe un fondo cuyo objetivo es invertir, a través de sociedades o fondos de inversión, en la adquisición y renta de bienes raíces, tanto en Chile, como Perú y Colombia. Estos bienes raíces corresponden a viviendas, residencias estudiantiles o de adulto mayor donde se observa que al primer semestre del 2021 este fondo poseía 12 edificios destinados a la renta residencial en el Gran Santiago²⁰.

Otro de sus fondos de inversión en el sector inmobiliario se orienta a adquirir acciones, derechos en sociedades, bonos e incluso contratos de arrendamiento con promesa de

¹⁹ BTG Pactual Chile: <https://btgpactual.cl/quienes-somos/>

²⁰ Fondo de renta residencial de BTG Pactual compra tres edificios y prevé lograr 25% del mercado, El Mercurio, septiembre 2021: <https://btgpactual.cl/prensa/fondo-de-renta-residencial-de-btg-pactual-compra-tres-edificios-y-preve-lograr-25-del-mercado/>

compraventa asociados a garantías inmobiliarias o cuyo valor esté respaldado en bienes inmobiliarios. Existe otro fondo que invierte indirectamente en bienes raíces destinados a renta inmobiliaria en Estados Unidos o para realizar préstamos a vehículos de inversión por medio de los cuales se realice la inversión en este tipo de bienes raíces. Por último, también se debe mencionar que existe un fondo orientado a la renta, pero, a diferencia del descrito previamente, este es de carácter comercial ya que los bienes corresponden a edificios de oficina, centros comerciales, parques de bodegas y concesión de estacionamientos.

Cabe destacar que la inversión no solo se encuentra en bienes raíces o proyectos inmobiliarios, esta administradora posee el fondo de inversión financiamiento inmobiliario preferente el que tiene como objetivo invertir en instrumentos, contratos o bienes que cuyo objeto principal sea el financiamiento o la inversión, de proyectos y/o activos inmobiliarios con el objeto de obtener exposición a financiamientos que cuenten con garantías inmobiliarias o cuyo valor esté respaldado en activos inmobiliarios. Un último fondo que también invierte en instrumentos o contratos se trata del fondo MHE habitacional que invierte en mutuos hipotecarios endosables, los que corresponden a:

Un préstamo hipotecario que se otorga para la adquisición, ampliación, reparación o construcción de una vivienda; compra de sitios, oficinas o locales comerciales; refinanciamiento de mutuos hipotecarios o préstamos para fines generales. Se otorga en unidades de fomento (UF) u otros sistemas de reajustabilidad debidamente autorizados por el Banco Central de Chile y sus términos y condiciones se encuentran sustentados en un contrato con el carácter de escritura pública, el cual puede ser endosado o vendido a terceros para su financiamiento, siendo este último el acreedor del mutuo hipotecario (COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO, [s.d.]).

Este tipo de fondos da cuenta de la financiarización de la vivienda por medio de la venta de los títulos de deuda de las personas que acceden a un crédito hipotecario para financiar su compra y se observa que esta AGF no es la única que invierte en este tipo de instrumentos.

c) LarraínVial²¹

Es una de las empresas con mayor cantidad de fondos de inversión en distintos sectores. De acuerdo con la información de su sitio web y estados financieros esta administradora posee fondos de desarrollo inmobiliario, de renta residencial, entre otros.

Respecto a los tres fondos de desarrollo inmobiliario, se señala que estos tienen como objetivo invertir recursos participando indirectamente en negocios relacionados al rubro del desarrollo inmobiliario en Chile. Para cumplir con su propósito se puede participar en sociedades que inviertan o desarrollen directa o indirectamente estos proyectos, o bien, por medio de pagarés o títulos de deuda emitidos por dichas entidades. Se observa que estos fondos están vinculados a proyectos de la inmobiliaria Moller & Pérez-Cotapos, Núcleos, Fundamenta y otras inmobiliarias con menor cantidad de proyectos y presentes principalmente en el municipio de Vitacura. Cabe destacar que uno de estos fondos es en conjunto con la Inmobiliaria Ingevec S.A. donde están en desarrollo 7 proyectos inmobiliarios en la Región Metropolitana de Santiago.

Esta administradora también cuenta con un fondo de renta residencial que tiene como propósito principal invertir indirectamente en el desarrollo, adquisición y renta de bienes raíces ubicados en Chile con fines principalmente residenciales. Además, existe otro fondo que tiene un propósito similar ya que el objetivo es invertir en bienes raíces, principalmente residenciales, en Estados Unidos de América.

Otro de sus fondos es llamado de oportunidad inmobiliaria el que tiene por objetivo invertir en sociedades que participen en la adquisición de bienes inmuebles en Chile con la posibilidad de entregarlos en arriendo, leasing o leaseback, por un período acotado de tiempo y proceder a su posterior venta. Un último fondo que es importante mencionar corresponde al de deuda privada el que pretende obtener retorno por medio de la inversión en instrumentos privados de deuda tales como en pagarés, títulos de deuda, títulos de crédito, contratos de

²¹ LarraínVial: <https://www.lvassetmanagement.com/>

deuda, mutuos hipotecarios, facturas, entre otros o bien, contratos de arriendo con promesa de compraventa.

d) Banchile Inversiones²²

Entre las administradoras revisadas es una de las que posee mayor cantidad de fondos, entre ellos se encuentran diversos fondos de desarrollo inmobiliario donde uno se enfoca en el desarrollo de proyectos inmobiliarios ubicados en Perú y Colombia que estén destinados a viviendas, oficinas, bodegas, entre otro tipo de bienes raíces. Existen otros cuatro fondos de inversión inmobiliarios que tienen como fin invertir en proyectos localizados en Chile, Perú y Colombia. En relación a los proyectos localizados en Chile y que tienen destino residencial se puede señalar que estos están relacionados a las inmobiliarias Actual, Fai, Athink e Ilumina en la Región Metropolitana de Santiago y, también, en otras regiones de Chile, así como proyectos que están acogidos a los subsidios habitacionales otorgados por el Estado.

Otro de los fondos de esta Administradora está orientado al desarrollo y la renta residencial, por lo tanto, sus recursos se destinan a adquirir o desarrollar bienes raíces, principalmente departamentos destinados a viviendas, en Chile, Perú o Colombia para posteriormente destinarlos al arriendo, leasing u otro tipo de contrato que permita obtener renta o su enajenación. En esta misma línea existe un fondo de rentas habitacionales que invierte sus recursos en el Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales²³ buscando beneficios en el negocio de la compra de propiedades para su posterior arriendo y, por último, se encuentra el fondo de rentas inmobiliarias que invierte indirectamente en negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile por medio de acciones o títulos de deuda en sociedades anónimas que inviertan o desarrollen negocios destinados a la renta en Chile.

Finalmente, al igual que dos de las administradoras revisadas previamente, Banchile Inversiones cuenta con un fondo de deuda privada el cual invierte en mutuos hipotecarios

²² Banchile Inversiones: <https://ww2.banchileinversiones.cl/web/personas/productos-fondos-de-inversion>

²³ Fondo de inversión destinado a la adquisición y administración de edificios residenciales que son operados como una sola unidad de negocios, arrienda sus departamentos en contratos a corto plazo y ofrece servicios adicionales a sus residentes, es decir, edificios que funcionan bajo el modelo de multifamily.

endosables. Además, cabe destacar que esta administradora cuenta con un fondo destinado a la inversión en terrenos que tienen un alto potencial de reconversión, de modo que se puede generar plusvalía en el valor del suelo al aumentar su potencial de desarrollo inmobiliario, estos terrenos se encuentran localizados en los municipios de San Bernardo y Peñalolén.

3.3. Las empresas en el rubro inmobiliario

En el último tiempo se ha señalado que las empresas ligadas al sector inmobiliario están enfrentando los efectos de la crisis económica asociada a la pandemia y la crisis social en relación a ello el Informe sobre el sector inmobiliario del Gran Santiago durante primer trimestre de 2022 elaborado por la CChC muestra un ciclo regresivo en la demanda por vivienda, impactando en el rubro inmobiliario que mostró las peores cifras desde la crisis asiática de 1998. El informe da cuenta de que durante el primer trimestre de 2022 la venta de departamentos y casas disminuyeron un 40% y 46% respectivamente en relación al año 2021 y, además, la oferta de viviendas aumentó un 17% respecto al trimestre enero-marzo del año 2021 (CCHC, 2022).

Si bien, el sector muestra claros indicios de que no está pasando por su mejor momento siguen ingresando al mercado nuevos proyectos y esto queda demostrado en que durante el periodo analizado (mayo 2021 - mayo 2022) fueron publicados 993 anuncios de proyectos de vivienda en el Gran Santiago los que pertenecen a 314 empresas diferentes, de las cuales 146 solo poseen un proyecto publicado para la venta. En el otro extremo se encuentran 13 empresas que concentran un poco más del 20% de los proyectos en venta (el 80% restante está en manos de 301 empresas) y que serán presentadas a continuación para profundizar en el conocimiento sobre el negocio inmobiliario dado que se observó que estas no corresponden exclusivamente a empresas constructoras e inmobiliarias sino también, a empresas que se encargan de la venta y gestión de estos proyectos. Además, es relevante dar cuenta de que varias de estas empresas cuentan con servicios y asesorías exclusivos para quienes deciden invertir en uno o varios departamentos.

Para realizar el análisis de este sector se consideraron las 13 empresas con mayor cantidad de proyectos publicados y posteriormente, se analizó la información disponible en

sus sitios web, en sus estados financieros, memorias anuales y en el sitio web de Comisión para el Mercado Financiero (CMF)²⁴, para los casos en que existe información disponible siguiendo la rúbrica que es presentada en el apéndice.

Otro elemento importante para llevar a cabo este análisis fueron los permisos de edificación disponibles en los sitios de transparencia de los diferentes municipios. En Chile los permisos de edificación son entregados por cada municipalidad a través de su Dirección de Obras Municipales (DOM). Para ingresar una solicitud de obra nueva es necesario presentar planos, acreditar dominio del predio y una serie de documentos e informes de revisores sobre la edificación que den cuenta del cumplimiento de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Además, es importante señalar que la legislación actual establece que el permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieran iniciado las obras o si estas hubiesen permanecido paralizadas en el mismo lapso²⁵.

Antes de mostrar en mayor profundidad estas empresas, se presenta la tabla 4 que contiene algunos indicadores que dan cuenta de la heterogeneidad existente entre las empresas que concentran la mayor cantidad de proyectos. Un ejemplo de lo anterior es lo que ocurre con la cantidad de unidades que poseen los proyectos ya que, por ejemplo, Fuenzalida Desarrollos Inmobiliarios es la novena empresa con mayor cantidad de proyectos, pero es la que cuenta con menos unidades de casas/departamentos y, en promedio, sus proyectos cuentan con pocas unidades construidas a diferencia de lo que ocurre con Paz Corp S.A. cuyos proyectos en promedio cuentan con 385 unidades y en total suman 8.086 departamentos.

Respecto a los m² cuadrados edificados Paz Corp S.A. es la que posee el mayor promedio lo que tiene relación con la cantidad de unidades que poseen sus proyectos, y en el extremo opuesto, se encuentra Iknow Grupo Inmobiliario cuyos proyectos tienen en promedio

²⁴ Es un servicio público de carácter técnico que tiene como objetivo velar por el correcto funcionamiento, desarrollo y estabilidad del mercado financiero.

²⁵ Consultas frecuentes DOM Providencia:

https://providencia.cl/provi/site/docs/20191017/20191017170711/consultas_frecuentes_dom.pdf

pocas unidades (43) en relación con las otras empresas. Si se revisan los terrenos sobre los que son edificados los proyectos, es posible observar que la Inmobiliaria Norte Verde es la que ocupa las menores superficies, mientras que Paz Corp S.A., seguida por la Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A. poseen las mayores superficies en promedio lo que, en el caso de la primera, tiene directa relación con la cantidad de m² edificados en los proyectos y su número de unidades y, en el caso de la segunda también se relaciona con los m² edificados, sin embargo en este caso la cantidad de unidades es menor pero su superficie por unidad es mayor a la de los proyectos de las otras empresas.

En cuanto a los precios desde de los inmuebles es posible observar que el promedio de los proyectos analizados en el Gran Santiago es de 6.442 UF y entre las inmobiliarias con mayor cantidad de proyectos existe una amplia diversidad, ya que estos van entre las 2.637 UF hasta las 13.971 UF en promedio, lo que corresponde aproximadamente a USD 92.000 y USD 489.000 respectivamente. Respecto a estos valores, al observar detalladamente la tabla 4 se puede dar cuenta de que esto tiene relación con los tamaños de los inmuebles y, también, como se verá más adelante, con la ubicación de estos.

Por último, si se revisan los tamaños mínimos y máximos promedio se aprecia lo siguiente, el menor tamaño mínimo lo posee la Inmobiliaria Norte Verde con 25 m² y el mayor tamaño mínimo se encuentra en los proyectos de Fuenzalida Desarrollos Inmobiliarios con 126 m². Y en relación a los tamaños máximos, el menor tamaño máximo promedio también es de la Inmobiliaria Norte Verde con 50 m² y el mayor tamaño máximo promedio es de la Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A. 161 m² la que supera con creces el promedio de 98 m² observado entre todos los proyectos analizados.

Tabla 4 - Empresas con mayor número de proyectos publicados entre mayo de 2021 y mayo de 2022

Empresa	Promedio m² edificados	Número de proyectos	Total unidades	Promedio unidades	Superficie media terreno(m²)	Promedio Precio desde (UF)	Tamaño promedio medio (m²)	Tamaño máximo (m²)
Total proyectos	13.513	1.157	177.568	151	4.097	5.651	57	87
Total general	20.471	993	152.714	159	7.036	6.440	65	98
Paz Corp S.A.	34.211	21	8.086	385	7.752	6.083	59	108
Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A.	26.349	14	1.219	87	6.946	13.007	105	161
Inmobilia S.A.	25.800	12	4.663	389	5.678	4.274	50	71
Almagro S.A.	18.894	24	3.670	153	5.726	7.737	67	116
Aconcagua S.A.	17.728	12	2.982	249	6.888	2.631	39	62
Ingevec S.A.	16.837	14	3.045	234	2.505	2.987	33	55
Inmobiliaria Imagina	16.710	21	3.512	176	2.963	4.936	48	84
Urmeneta Gestión Inmobiliaria	15.384	23	4.769	207	2.262	2.771	33	63
Rvc Corp	11.941	13	2.303	177	3.395	2.480	36	58
Fuenzalida Desarrollos Inmobiliarios	9.707	14	497	36	5.209	13.971	126	156
Inmobiliaria Norte Verde	8.108	17	2.500	147	1.607	2.637	25	50
Inmobiliaria Surmonte	7.514	12	977	81	2.138	6.951	63	96
Iknow Grupo Inmobiliario	5.350	14	599	43	5.339	8.622	95	117

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario y permisos de edificación (2022).

En este caso la empresa no cuenta con una sección orientada a quienes estén interesados en adquirir un inmueble como inversión, sin embargo publicitan un edificio que no está entre los proyectos analizados y que está destinado completamente a la renta bajo el modelo de multifamily lo que quiere decir que el edificio posee un grupo de propietarios y una administración centralizada que se encarga de captar arrendatarios, recaudar ingresos y distribuir los beneficios, además, de encargarse de mantener las condiciones del inmueble. Si bien se trata del primer proyecto de este tipo para la inmobiliaria, esta tendencia ha aumentado considerablemente en los últimos años y al año 2021 existían 70 edificios bajo esta forma de operación en la Región Metropolitana²⁷.

En relación a la información disponible en la CMF se destaca que más del 20% de la propiedad se encuentra en manos de Consorcio Corredores de Bolsa S.A. y entre los accionistas que poseen entre un 1% y 10% de la propiedad se encuentran diversos fondos de inversión y corredores de bolsa, sin embargo, un 52,6% de la sociedad es controlada por un grupo de accionistas a través de cinco sociedades que componen el Grupo Controlador²⁸.

Al revisar los propietarios de los permisos de edificación asociados a los proyectos de esta inmobiliaria se observa que algunos de ellos no corresponden a la Inmobiliaria Paz SpA, pero al observar su estado financiero se concluye que la totalidad de ellos corresponde a empresas subsidiarias de Paz Corp²⁹.

b) Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A.³⁰

Esta inmobiliaria y constructora cuenta con más de 60 años en el rubro, en su sitio web mencionan que su misión es construir obras y viviendas de excelencia y centrar su

²⁷ Edificios multifamily suman 70 y crece tendencia de apart hoteles que cambian a renta residencial: <https://www.latercera.com/pulso/noticia/edificios-multifamily-suman-70-y-crece-tendencia-de-apart-hoteles-que-cambian-a-renta-residencial/C7IFM77EGFH3HEAFOGAS3P7MJ4/>

²⁸ CMF. Paz Corp S.A:

<https://www.cmfchile.cl/institucional/mercados/entidad.php?mercado=V&rut=76488180&grupo=&tipoentidad=RVEMI&row=&vig=VI&control=svs&pestanía=1>

²⁹ Paz Corp S.A y subsidiarias. Estados financieros consolidados intermedios:

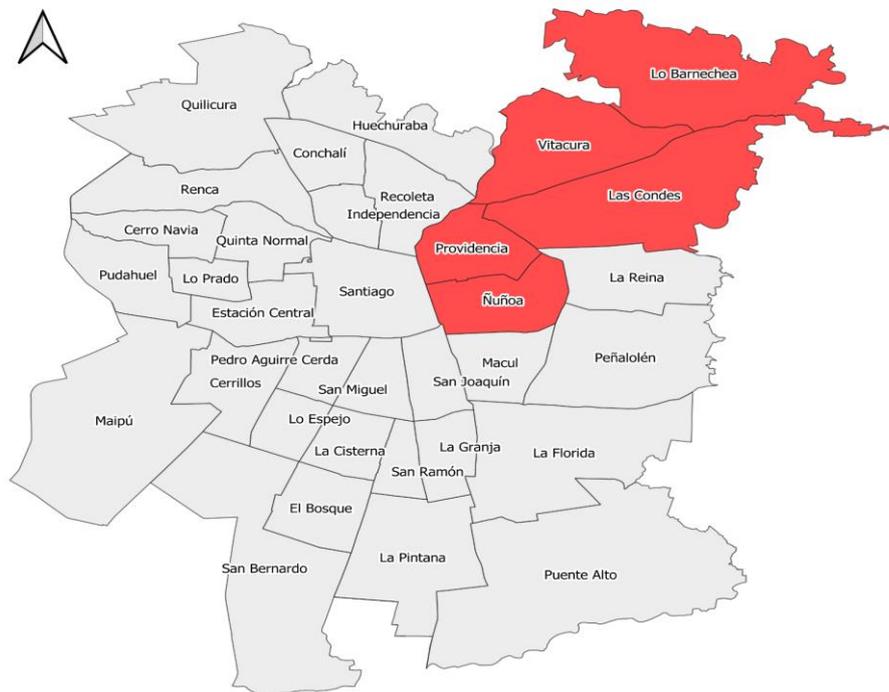
<https://www.paz.cl/Portals/0/IFRS/EEFFQ122.pdf>

³⁰ Moller & Pérez-Cotapos: <https://www.mpc.cl/>

acción en las personas respaldándose en su trayectoria basada en la calidad y servicio responsable hacia sus clientes. Destacan que sus productos tanto casas como departamentos están orientados al segmento medio-alto de la Región Metropolitana y señalan que tienen control sobre el proceso completo de ejecución del proyecto, es decir, compra de terrenos, diseño construcción, comercialización y servicio de postventa a través de sus filiales.

Este foco en el sector medio-alto se plasma en la Figura 5 que muestra que sus 14 proyectos (todos departamentos) se encuentran en el sector oriente de la ciudad, es decir, en los municipios donde se concentra la población de mayores ingresos de la región. Además, son proyectos cuyo valor es considerablemente más elevado al promedio de otras inmobiliarias y lo mismo ocurre con el tamaño de los inmuebles ya que su tamaño mínimo promedio es de 105 m² mientras que el promedio general de los proyectos revisados es de 65 m².

Figura 5 - Localización proyectos Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A.



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Al igual que en el caso de otras empresas revisadas, según la información de la CMF³¹ el control de esta sociedad se encuentra en manos de diferentes fondos de inversión los que corresponden a casi un 28% y, además, es importante señalar que el control mayoritario de esta empresa lo posee Inversiones 957 SpA que agrupa a diversos accionistas de la empresa. En relación a los propietarios registrados en los permisos de edificación estos corresponden a la empresa constructora o a filiales de ésta.

Un último elemento importante que destacar de esta empresa es que una de sus filiales corresponde a la inmobiliaria Convét la cual registra 6 proyectos inmobiliarios (4 de ellos en la comuna de La Florida) y está enfocada en otro segmento de público, ya que de acuerdo a su memoria anual³² la empresa indica que esta filial se orienta a la población susceptible de acogerse a un subsidio para adquirir vivienda, por lo tanto, se trata de población de menores ingresos.

c) Inmobilia S.A.³³

Esta empresa cuenta con más de 30 años de experiencia en el rubro inmobiliario, inicialmente su foco estuvo en el desarrollo de condominios en el sector oriente, posteriormente sus proyectos se diversificaron y hacia el año 2016 se articularon como un holding en el que, además, de la construcción de proyectos se incorporaron al mercado de arriendo. Esta empresa posee presencia en diversas regiones de Chile, además de la Región Metropolitana donde su objeto es desarrollar proyectos acordes a las necesidades de sus clientes y contribuir al entorno por medio de la ubicación estratégica, eficiencia de los espacios y terminaciones de calidad.

³¹ CMF. Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A.: <https://www.cmfchile.cl/institucional/mercados/entidad.php?mercado=V&rut=92770000&grupo=&tipoentidad=RVEMI&row=AAAwy2ACTAAABzQAAQ&vig=VI&control=svs&pestanía=33>

³² Memoria Anual 2021 Moller & Pérez-Cotapos: https://www.cmfchile.cl/sitio/aplic/serdoc/ver_sgd.php?s567=eec0f786560f60ad4d98e5cbf33e920cVFdwQmVVMXFRVEJOUkVWNVRucGpNMDlSUFQwPQ==&secuencia=-1&t=1658706479

³³ Inmobilia S.A.: <https://www.inmobiliachile.cl>

Al igual que otras de las empresas revisadas posee una sección destinada a inversionistas, donde destacan los beneficios de invertir en un departamento y ofrecen calcular la rentabilidad de esta inversión. Además, existe una sección denominada “home investment” donde muestran sus proyectos multifamily ubicados en las comunas de Ñuñoa, La Cisterna y Macul y señalan que se tratan de inversiones de alta rentabilidad con un bajo riesgo.

En su memoria anual³⁴ del año 2020 destacan sus proyectos multifamily, las características de ellos y, además, mencionan que poseen stock en venta de locales comerciales y oficinas. Respecto a los proyectos de departamentos que se encuentran en diferentes etapas de ejecución se indica que a fines del 2020 poseían más de 1900 viviendas en stock de construcción y la estrategia de la empresa apunta a la construcción de edificios de mediana y gran altura con un amplio número de unidades orientados tanto a inversionistas de clases altas como a compradores de clase media.

Respecto a los proyectos analizados en esta oportunidad, estos se localizan en diversos sectores del Gran Santiago (Figura 6) donde ningún municipio destaca por sobre los demás.

³⁴ Memoria anual Inmobilia S.A 2020: https://www.inmobiliachile.cl/pdf/Memoria_INM_2020_WEB.pdf

sociedades diferentes las que, al revisar la memoria anual del año 2021³⁶, se observa que son filiales lo que quiere decir que corresponde a entidades controladas por el grupo de Empresas Socovesa.

Pese a que la mayoría de estos proyectos se encuentran en el sector oriente de Santiago como lo muestra la Figura 7, la inmobiliaria cuenta con una sección en su sitio web que ofrece asesoría para quienes busquen un inmueble para destinarlo al arriendo y para ello, destacan la calidad y ubicación de sus propiedades como elementos que ofrecen mayor rentabilidad y en este ámbito destacan los proyectos de Santiago Centro y Ñuñoa que son los que poseen un menor valor en relación a los demás proyectos de la inmobiliaria y, además, son comunas atractivas para invertir debido a presentan una importante demanda de arriendo³⁷. En este sentido, es importante observar que los proyectos en este municipio poseen una mayor cantidad de unidades construidas ya que el promedio de departamentos por proyecto de esta inmobiliaria es de 153 y en Ñuñoa y Santiago es de 252 destacándose proyectos con más de 400 unidades.

³⁶ Memoria Empresas Socovesa 2021:

https://www.cmfchile.cl/sitio/aplic/serdoc/ver_sgd.php?s567=f2dfc92483b249c9f8f980a1356d9abfVFDwQmVVMXFRWHBOUkVWNFQxUmpNMDFCUFQwPQ==&secuencia=-1&t=1658274252

³⁷ Arriendos en la Región Metropolitana: ¿Cuáles son los precios promedio por comuna?:

<https://www.meganoticias.cl/dato-util/381058-precio-arriendos-santiago-region-metropolitana-23-06-2022.html>

Figura 7 - Localización proyectos Almagro S.A.



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

En la documentación disponible en los estados financieros se señala que esta sociedad tiene como objetivo ejecutar construcciones de diverso tipo, prestar servicios y asesorías en negocios inmobiliarios, además de la inversión en forma de acciones, bonos o títulos mobiliarios. Otro punto a destacar son los activos que dispone la sociedad, que de acuerdo a lo que indica el estado financiero de Almagro S.A. y filiales³⁸ estos corresponden a terrenos que tienen definido un plan de construcción para un período de dos años, obras en ejecución, viviendas terminadas, las viviendas recibidas en parte de pago y los inventarios de materiales y, por otra parte, también se encuentran las propiedades de inversión que son principalmente terrenos y urbanizaciones sobre los cuales no se espera construir viviendas en el período de dos años y se mantiene en espera de obtener principalmente rentas de arrendamientos y/o plusvalía, y además, existen bienes inmuebles para obtener rentas de arrendamiento.

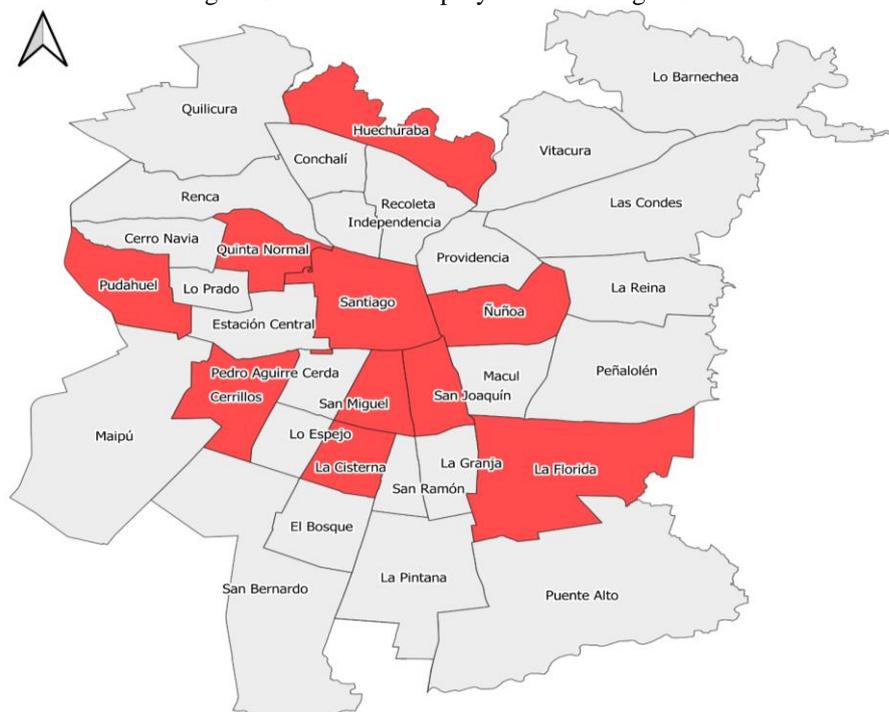
³⁸ Estados Financieros Consolidados Almagro S.A. y filiales. 31 de diciembre de 2021 y 2020: https://www.cmfchile.cl/institucional/mercados/ver_filial.php?archivo=fil_94840000_202112_20220307084854.pdf

e) Aconcagua S.A.³⁹

Esta inmobiliaria cuenta con más de 40 años de experiencia y desde el año 2007 forma parte del grupo empresarial SalfaCorp. Sus proyectos se sitúan en las principales ciudades de Chile y varias comunas de la Región Metropolitana donde se aprecia que entre todos los proyectos que están publicados la gran mayoría se encuentran fuera del Gran Santiago y, por su parte, los que se ubican en Santiago casi todos corresponden a edificios de departamentos.

Esta empresa se diferencia de las revisadas hasta el momento ya que algunos de sus proyectos se localizan en múltiples municipios y algunos de ellos se ubican en el sector norte y poniente, mientras que las demás empresas revisadas tienen una tendencia hacia la construcción en el sector centro, oriente, sureste y sur.

Figura 8 - Localización proyectos Aconcagua S.A.



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

³⁹ Inmobiliaria Aconcagua: <https://www.iaconcagua.com/conocenos>

Según su sitio web esta inmobiliaria se considera pionera en el desarrollo del concepto de resort urbano con la construcción de lagunas cristalinas y playas de arena llevando a cabo la construcción de seis proyectos de este tipo a lo largo del país. Actualmente tienen en venta tres proyectos de este tipo y uno de ellos se sitúa en la Región Metropolitana. Además, en la sección orientada a inversionistas destacan atributos de la empresa, beneficios y orientación para sus potenciales clientes. Además, presentan los proyectos que pueden resultar atractivos para los inversionistas y se menciona el estado de construcción en el que se encuentran.

Cuando se analiza la memoria anual de SalfaCorp⁴⁰, por un lado, se observa que esta sociedad posee un área orientada a la renta inmobiliaria, principalmente en el área de renta residencial y solo cuentan con un proyecto de edificio destinado a la renta inmobiliaria con 472 departamentos en la comuna de La Florida y en donde participa en un 50%. Por otro lado, en los estados financieros de SalfaCorp⁴¹ las inmobiliarias que aparecen en los permisos de edificación corresponden a empresas filiales o asociadas, las primeras corresponden a entidades sobre las que SalfaCorp tiene el poder de dirigir las políticas financieras y de operación mientras que las entidades asociadas, también denominadas como negocios conjuntos corresponden a entidades donde la sociedad matriz posee influencia significativa mas no tiene el control ya que su participación se encuentra entre un 20% y 50% de los derechos a voto.

Por su parte, la memoria anual del año 2021 da cuenta de que Inmobiliaria Aconcagua invierte tanto en vivienda pública como privada por medio del desarrollo de productos inmobiliarios de casas y departamentos, abarcando desde la elección del terreno hasta la comercialización y venta de la vivienda. Se señala que los productos que desarrolla Aconcagua son tanto propios como en asociación con terceros y corresponden a productos por extensión (conjuntos residenciales de casas y edificios de 4 pisos), productos de

⁴⁰ Memoria Anual Salfacorp: https://www.salfacorp.com/wp-content/uploads/Memoria_Anual_SalfaCorp_2021_Web.pdf

⁴¹ Estado Financiero Salfacorp junio 2022: https://www.salfacorp.com/wp-content/uploads/Estados_Financieros_SalfaCorp_Junio_2022.pdf

densificación en altura (edificios en altura desarrollados tanto para primera como segunda vivienda) y Viviendas con subsidio: Casas y edificios de hasta 5 pisos que aplican para viviendas en formato DS19, DS01 y DS49, que se construyen a través de Constructora Noval. La distribución de estos productos a diciembre de 2021 era de un 37,8% para casas y edificios de baja altura, un 44% para edificios de mediana y gran altura y el resto corresponde a viviendas con subsidio.

Al revisar el estado financiero de Aconcagua⁴² se aprecia que en este se declara que el segmento al que se dirige la oferta el que se centra en los segmentos C2 y C3 entre 900 y 3.700 UF. Además, se muestra que entre las viviendas en construcción a diciembre de 2021 un 24,7 tiene valores entre las 5.000 y 10.000 UF, un 46,5% está entre las 3.000 y 5.000 UF, un 26,3% entre las 1.500 y 3.000 UF y un 2,5% tiene un valor inferior a las 1.500 UF.

Finalmente, un aspecto que es importante destacar tiene relación con la propiedad y control de la sociedad ya que se aprecia que diferentes AGF participan en esta sociedad donde BTG Pactual ocupa el segundo lugar con un 11,1% de participación y Larraín Vial un 5,3%. A su vez, se señala que los accionistas mayoritarios poseen un 69,2% y, en relación con el total, un 41% está en manos de fondos de inversión, seguido por un 27,6% que es controlado por directores y principales Ejecutivos y gerentes y un 18,5% por corredoras de bolsa.

f) Ingevec S.A.⁴³

Ingevec S.A. corresponde a una constructora, inmobiliaria y multifamily. En su sitio web señalan que desarrollan proyectos enfocados en el aumento de plusvalía y rentabilidad para sus inversionistas. Se definen como una empresa que presta servicios de construcción y ofrece soluciones inmobiliarias a diferentes segmentos de la población contribuyendo a la calidad de vida de las personas y su entorno. A su vez, cabe destacar que destacan sus 40

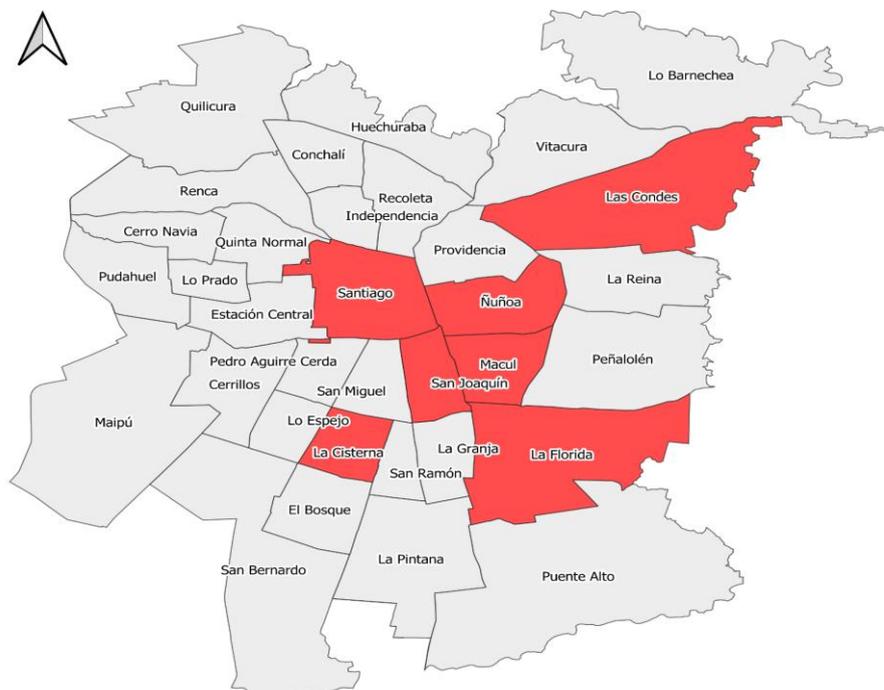
⁴² Estado financiero Aconcagua: https://www.salfacorp.com/wp-content/uploads/6_Estados_Financieros_Aconcagua_SA.pdf

⁴³ Inmobiliaria Ingevec: <https://ingevecinmobiliaria.cl/home>

años de experiencia en el rubro inmobiliario donde el foco ha estado en generar un aumento de plusvalía y rentabilidad para los inversionistas.

Los 14 proyectos publicados en el periodo analizado corresponden a edificios de departamentos localizados en distintas zonas de la ciudad, principalmente en el sector sur y suroriente, donde algunos de ellos son destacados en el sitio web como edificios *build to rent*, es decir, son edificios completamente pensados para inversionistas organizados a través de una administración centralizada que se encarga del corretaje, cobranza y reparaciones de cada inmueble.

Figura 9 - Localización proyectos Ingevec S.A.



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario

Al revisar la información disponible en la CMF se aprecia que dentro de sus principales accionistas se encuentran diversas sociedades y algunos fondos de inversión que tienen un control inferior al 10% de la sociedad, exceptuando uno que tiene el control de un

13,3%.⁴⁴ Por otra parte, en su memoria anual⁴⁵ indican que la compañía hace algunos años comenzó a asociarse con otras inmobiliarias como Gimax, Puerto Capital y Núcleos donde posee diferentes porcentajes de propiedad que van de un 6% hasta un 50% y tienen el objetivo de diversificar sus proyectos según segmento objetivo y distribuir el riesgo asociado a la inversión inmobiliaria.

Cabe destacar que, a diferencia de otras empresas que tienen disponibles sus estados financieros, en el caso de Ingevec las sociedades que aparecen como propietarias de los proyectos en los permisos de edificación no se encuentran en el listado de empresas subsidiarias⁴⁶ sino que pertenecen a sociedades externas a Ingevec (socios accionistas).

g) Inmobiliaria Imagina⁴⁷

De acuerdo a la información presente en su sitio web, Imagina es un grupo inmobiliario que nació el año 2004 y que pertenece a inversionistas con experiencia en Chile, Estados Unidos y Perú. La visión de esta empresa es “entregar a las personas y sus familias la mejor solución habitacional, cuya relación precio-calidad sea óptima, mejorando su calidad de vida, y creando valor de manera sustentable a clientes, inversionistas, colaboradores, socios comerciales y a la sociedad” (IMAGINA, [s.d.]).

En el sitio web de esta inmobiliaria si bien no hay una sección destinada a inversionistas, sí se menciona que sus proyectos son para vivir o invertir. Los 21 proyectos publicados corresponden a edificios de departamentos con 176 unidades en promedio y 13 de ellos se encuentran en las comunas de Santiago y Ñuñoa, mientras que el resto se encuentra en municipios del sector oriente y suroriental como lo indica la Figura 10.

⁴⁴ Comisión para el Mercado Financiero. Ingevec S.A.:

<https://www.cmfchile.cl/institucional/mercados/entidad.php?mercado=V&rut=76016541&grupo=&tipoentidad=RVEMI&row=AAAwY2ACTAAABzGAAf&vig=VI&control=svs&pestanía=5>

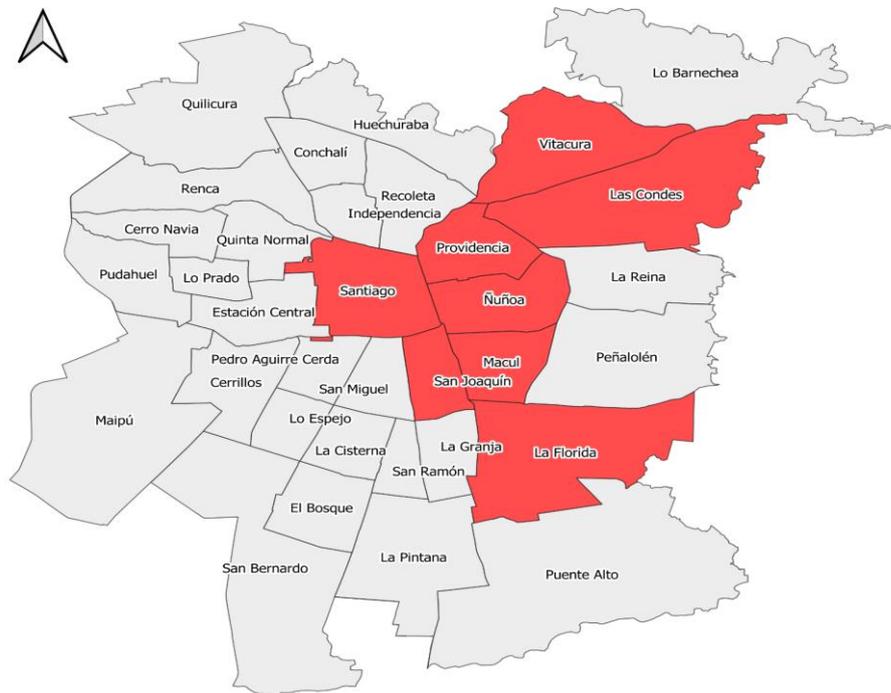
⁴⁵ Memoria Anual Ingevec Empresas 2021:

https://www.cmfchile.cl/sitio/aplic/serdoc/ver_sgd.php?s567=eedcea77939b06096da5617b46a1ba7VFdwQmVVMXFRVEJOUkVWNvQxUkZlazVCUFQwPQ==&secuencia=-1&t=1658702838

⁴⁶ Ingevec S.A. y filiales. Estados financieros Consolidados 2020: https://www.ingevvec.cl/empresas/files/2020-12/Ingevec_S_A_2020_12_VF.pdf

⁴⁷ Inmobiliaria Imagina: <https://www.imagina.cl/>

Figura 10 - Localización proyectos Inmobiliaria Imagina



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022).

h) Urmeneta Gestión Inmobiliaria⁴⁸

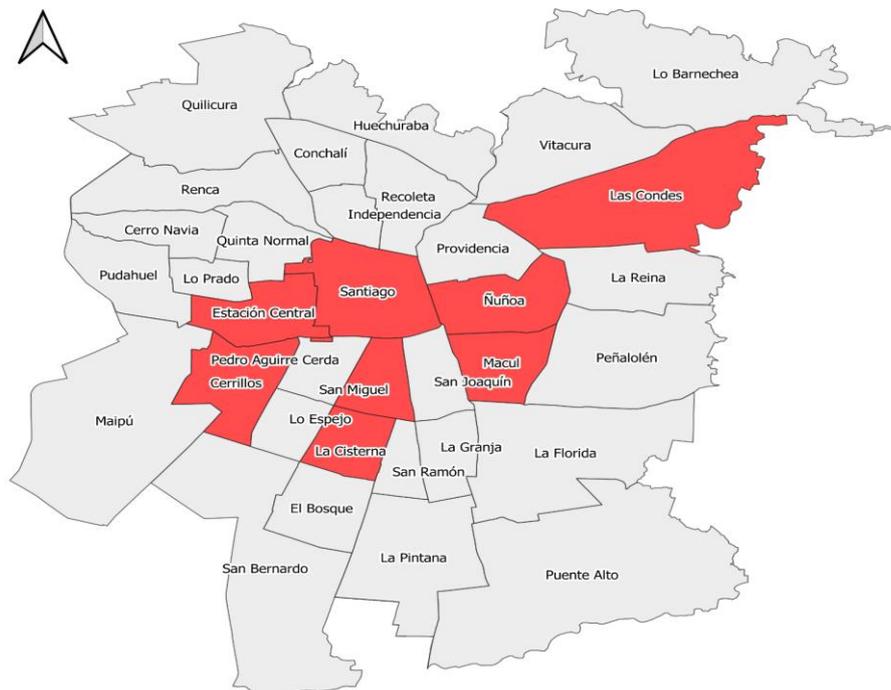
A diferencia de la empresa presentada previamente, en este caso no existen grandes antecedentes disponibles para su revisión. En la información disponible en su sitio web declaran que cuentan con más de 45 años de experiencia y lo que buscan es entregar un servicio de excelencia y acompañamiento a sus clientes en el proceso de compra, venta o arriendo de un inmueble. A partir de ello, se entiende que esta empresa no se encarga de construir viviendas sino de ofrecerlas en el mercado actuando como intermediario. En este caso existen 22 proyectos que están asociados a esta empresa y 21 de ellos pertenecen a diferentes inmobiliarias, de acuerdo a la información presente en los permisos de edificación revisados.

En este caso la empresa también presenta una sección orientada a inversionistas de vivienda donde ofrecen asesoría y administración del inmueble, destacan los beneficios de

⁴⁸ Urmeneta Gestión Inmobiliaria: <https://urmenetagi.cl/home>

invertir y beneficios tributarios. Además, cabe señalar que como se muestra en la Figura 11 los proyectos de esta empresa se sitúan en diversos sectores de la ciudad y estos se concentran en Santiago y Ñuñoa, los que corresponden a proyectos con 207 departamentos en promedio con un precio promedio desde 2.770 UF lo que se considera como un valor atractivo para quienes están interesados en adquirir una vivienda como inversión.

Figura 11 - Localización proyectos Urmeneta Gestión Inmobiliaria



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

i) Rvc Corp⁴⁹

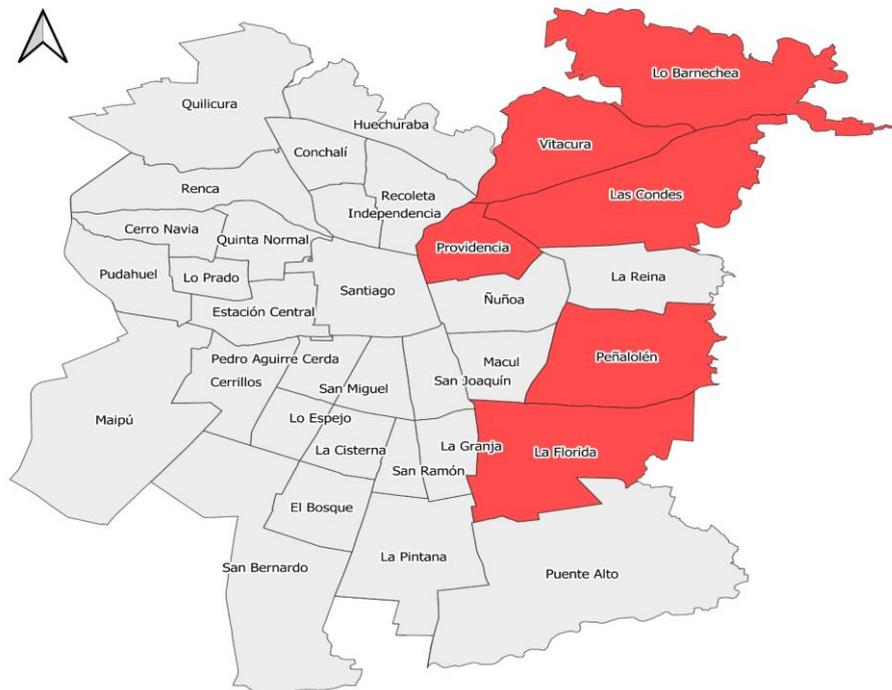
Esta inmobiliaria y constructora cuenta con más de 40 años de experiencia y presencia en las principales ciudades del país. Pese a poseer una larga experiencia, hace menos de 10 años que la empresa decidió orientar su estrategia comercial hacia el negocio inmobiliario en altura. En su página web declaran que su equipo trabaja para desarrollar proyectos estratégicamente localizados y respetuosos con el entorno, destacando que sus edificios son acotados en tamaño y con terminaciones de calidad.

⁴⁹ RVC Corp: <https://www.rvc.cl/>

outsourcing que permite que sus clientes compartan con ellos los riesgos y beneficios de la inversión, y a su vez se consideran un socio estratégico para la gestión de inversiones inmobiliarias. Sus servicios se encuentran orientados al desarrollo conceptual del proyecto y las propuestas de diversas estrategias de marketing. Además, poseen una sección destinada a inversionistas donde ofrecen asesorías y dan cuenta de sus indicadores en relación con la venta y administración de inmuebles para arriendo.

Un elemento que diferencia a esta empresa de las revisadas hasta el momento es que de los 14 proyectos publicados 12 de ellos se encuentran en el sector oriente y los otros 2 se encuentran en Peñalolén y Florida que son comunas que también poseen grupos de clase media-alta y alta. Además, del total de proyectos 6 de ellos corresponden a casas, lo que escapa de la tendencia de edificación en altura que se presenta en la ciudad.

Figura 13 - Localización proyectos Fuenzalida Desarrollo Inmobiliarios



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

k) Inmobiliaria Norte Verde⁵¹

Norte Verde SpA fue fundada hace 30 años, en sus inicios esta empresa funcionó como oficina de arquitectura prestando servicios a particulares e inmobiliarias. Luego, desarrollaron sus primeros proyectos inmobiliarios en la ciudad de La Serena y recién el año 2011 se constituyó formalmente como inmobiliaria para desarrollar edificios en la ciudad de La Serena y posteriormente expandirse hacia la Región Metropolitana donde se destaca que, de los 17 proyectos publicados, 12 de ellos se encuentran en el municipio de Santiago y el resto en municipios aledaños.

Figura 14 - Localización proyectos Inmobiliaria Norte Verde



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Actualmente se consideran líderes en el segmento conjugando el área de inmobiliaria y arquitectura, además, es importante mencionar que se trata de proyectos que no poseen una gran superficie por departamento ya que la superficie máxima promedio bordea los 50 m².

⁵¹ Norte Verde SpA: <https://norte-verde.cl/>

De acuerdo con la información publicada en su sitio web el objetivo de esta inmobiliaria es generar edificios que inviten a la vida de barrio con espacios que permitan la construcción de comunidad. En este punto, destacan que han sido nominados en diversas ocasiones y el 2020 fueron ganadores del Premio al Aporte Urbano⁵² (PAU) con un proyecto que fue reconocido como el mejor proyecto inmobiliario de densificación equilibrada donde se destacó que el proyecto entregó una nueva plaza pública al barrio y dio vida a un sector que estaba infrautilizado.

Al igual que otras de las empresas revisadas hasta el momento, esta inmobiliaria cuenta con una sección en su sitio web destinada a asesorar a inversionistas donde destacan que sus proyectos obedecen al concepto de edificio boutique ya que no son grandes torres y cuentan con buenas terminaciones que aseguran calidad y durabilidad.

Los propietarios de los proyectos presentes en los permisos de edificación no corresponden a inmobiliaria Norte Verde SpA sin embargo corresponden a otras inmobiliarias donde Norte Verde tiene diferente porcentaje de participación que va desde un 6,7% hasta un 100%⁵³. Por otra parte, los propietarios de la sociedad corresponden a diversas sociedades donde algunas de ellas son propiedad de directores de la empresa.

1) Inmobiliaria Surmonte⁵⁴

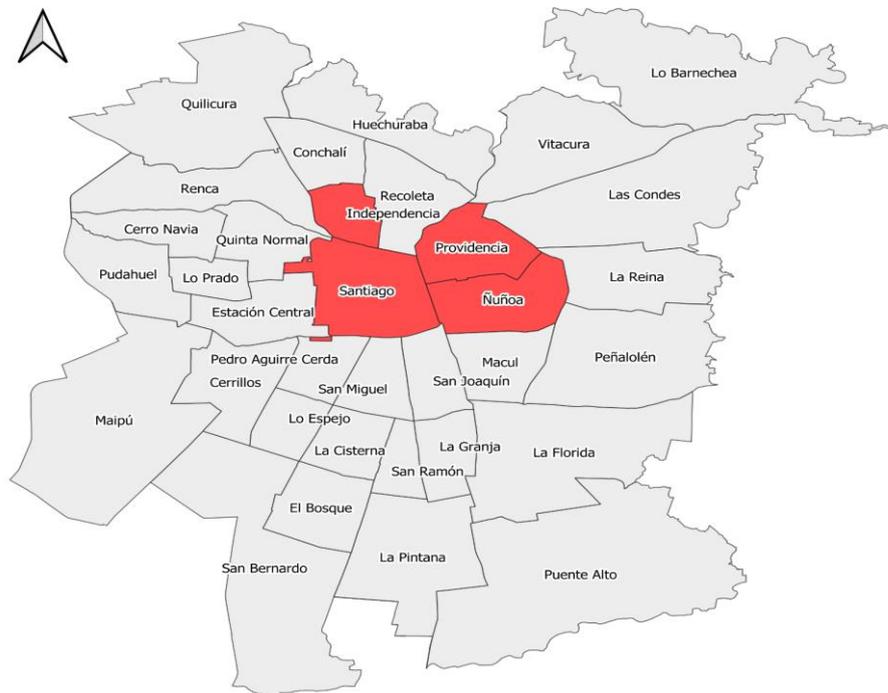
Esta inmobiliaria al igual que las dos presentadas previamente posee 12 proyectos publicados en el periodo analizado y 10 de ellos se localizan en los municipios de Ñuñoa y Providencia. El sitio web de esta inmobiliaria señala que cuentan con 14 años de experiencia y más de 30 proyectos en Santiago (principalmente en el sector centro y oriente), su origen se explica por atender a un nicho que no estaba siendo atendido por las empresas tradicionales del país.

⁵² Distinción entregada por el MINVU, CChC, CNDU, Asociación desarrolladores inmobiliario, colegio de arquitectos y la Asociación de oficinas de arquitectos que busca reconocer, destacar e incentivar aquellos proyectos que constituyen un aporte de calidad a las ciudades chilenas.

⁵³ Memoria Anual Inmobiliaria Norte Verde 2021: https://norte-verde.cl/wp-content/uploads/2021/12/V3_memoria2020_03.pdf

⁵⁴ Inmobiliaria Surmonte: <https://www.surmonte.cl/>

Figura 15 - Localización proyectos Inmobiliaria Surmonte



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022).

Mencionan que han sido reconocidos con el Premio Aporte Urbano en el año 2018 y, además, han sido reconocidos en revistas de arquitectura por su aporte a la construcción de una ciudad consciente y sustentable. Destacan que su propuesta arquitectónica es diferente a las demás y que, a su vez, sus departamentos poseen un diseño flexible y personalizable.

En la sección destinada a inversionista destacan los beneficios de la inversión, plusvalía de los departamentos que venden, ofrecen asesoría y, además, cuentan con un simulador de crédito e inversión en el que ofrecen calcular la rentabilidad de la inversión.

m) Iknow Grupo Inmobiliario⁵⁵

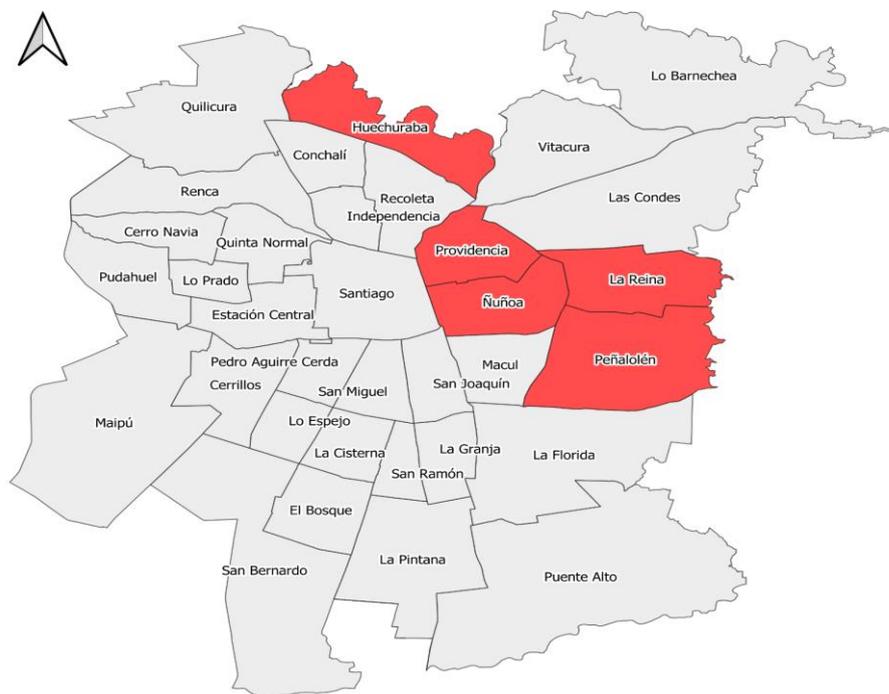
Esta inmobiliaria lleva 10 años en el mercado y buscan entregar soluciones urbanas que cuiden los barrios y su entorno. Se consideran pioneros en el desarrollo del concepto Townhouse en Chile, es decir, casas construidas en hilera con dos o tres niveles. Actualmente

⁵⁵ Iknow Grupo Inmobiliario: <https://inmobiliariaiknow.cl/>

se especializan en proyectos de casas aisladas y edificios de 4 y 5 pisos en el sector oriente de Santiago y la V Región. El hecho de que construyan casas o edificios de baja altura se refleja en que, al revisar el promedio de la superficie construida y el promedio superficie de los terrenos, existe una relación prácticamente 1:1 ya que los m² promedio construidos por proyecto son 5.350 y los terrenos son en promedio de 5.339 m² lo que contrasta con lo que ocurre en otras empresas donde la superficie construida puede ser 6 o más veces la superficie del terreno.

Finalmente, se puede señalar que 7 de sus 14 proyectos se encuentran en la comuna de Peñalolén, que se caracteriza por ser una comuna heterogénea socialmente y donde en los últimos 20 años hubo un importante crecimiento a través de la construcción de condominios cerrados para familias de clase media y media-alta. De acuerdo a la Figura 16, el resto de sus proyectos se sitúa en el sector oriente, salvo por aquellos situados en Huechuraba.

Figura 16 - Localización proyectos Iknow Grupo Inmobiliario



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022).

Para finalizar con la presentación de este sector es importante mostrar las tendencias de localización que presenta cada una de estas empresas ya que esto da señales del tipo de

público al que se orientan y, a su vez, responden a las principales tendencias de localización que presenta el Gran Santiago. La tabla 5 muestra que entre las 13 empresas con mayor cantidad de proyectos publicados la comuna de Santiago es la que posee mayor cantidad de proyectos, destacándose los casos de las empresas Inmobiliaria Norte Verde y Urmeneta Gestión Inmobiliaria con 12 y 10 proyectos, respectivamente lo que constituye la mayoría de sus proyectos publicados. Otro punto relevante es que la comuna de Santiago pese a tener la mayor cantidad de proyectos 10 de las 13 empresas poseen proyectos en ella.

Por otra parte, 12 de estas empresas poseen proyectos en el municipio de Ñuñoa donde Inmobiliaria Imagina es la que posee más proyectos con 8 en total. En el caso de Las Condes y Providencia, 7 empresas tienen proyectos en cada una de ellas y en el resto de los municipios la presencia es menor como en los casos de La Reina, Pudahuel, Puente Alto, Quinta Normal y Pedro Aguirre Cerda que tienen presencia de solo una de las 10 inmobiliarias analizadas.

Para cerrar esta revisión sobre la localización de los proyectos de estas inmobiliarias, es importante señalar que empresas como Almagro S.A. y la Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A. tienen preferencia por el sector oriente, mientras que el resto tiene un comportamiento más diversificado en relación a la ubicación de sus proyectos como Aconcagua S.A. con presencia en 10 municipios, siendo seguida por Paz Corp S.A. con presencia en 9 municipios y Urmeneta Gestión Inmobiliaria e Inmobiliaria Imagina, que poseen proyectos en 8 municipios cada una.

Tabla 5 - Distribución de proyectos inmobiliarios por comuna según inmobiliaria

Inmobiliaria	Comuna									
	La Reina	Las Condes	Lo Barnechea	Macul	Ñuñoa	Peñalolén	Providencia	Santiago	Vitacura	Quinta Normal
Total proyectos	1	23	12	7	41	8	16	46	8	1
Almagro S.A.		9	2	1	4		2	6		
Urmeneta Gestión Inmobiliaria		2		1	6			10		
Paz Corp S.A.			4	1	3			5	1	
Inmobiliaria Imagina		1		2	8		1	5	1	
Inmobiliaria Norte Verde					2		1	12		
Ingevec S.A.		1		1	3			4		
Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A.		4	2		1		3		4	
Iknow Grupo Inmobiliario	1				3	7	2			
Fuenzalida Desarrollos Inmobiliarios		5	4			1	2		1	
Rvc Corp					2			1		
Inmobilia S.A.		1		1	3			1	1	
Aconcagua S.A.					1			1		1
Inmobiliaria Surmonte					5		5	1		

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

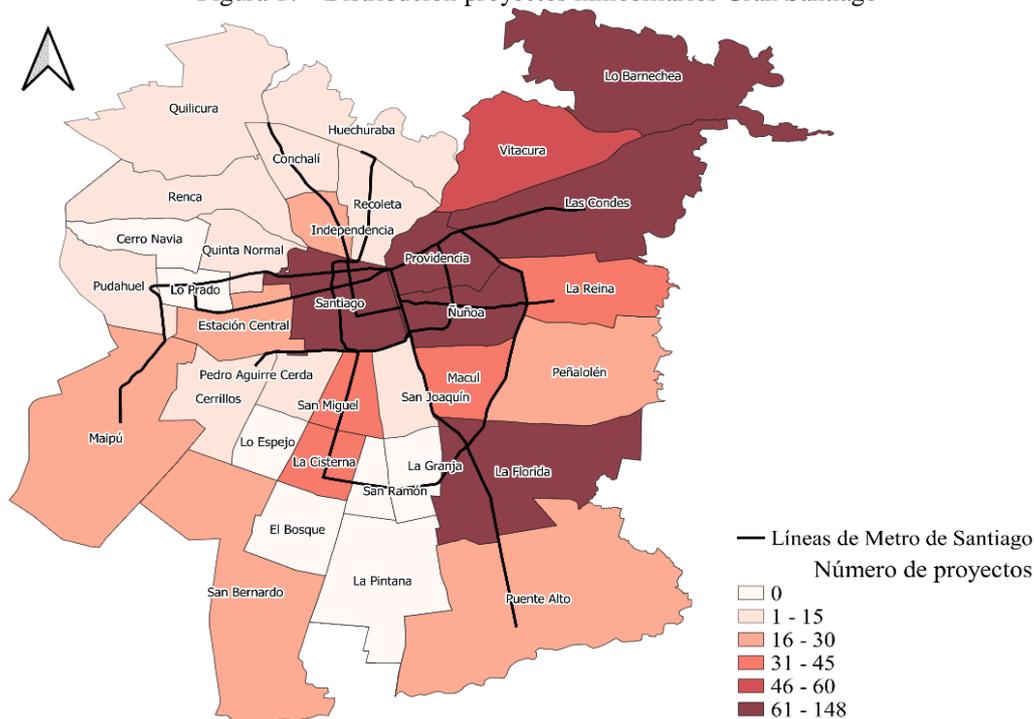
Inmobiliaria	Comuna										
	La Florida	Cerrillos	Estación Central	Huechuraba	Independencia	P. Aguirre Cerda	Pudahuel	San Joaquín	San Miguel	La Cisterna	Puente Alto
Total proyectos	10	2	7	2	3	1		4	7	10	
Almagro S.A.											
Urmeneta Gestión Inmobiliaria		1	1						1	1	
Paz Corp S.A.	2		2		2				1		
Inmobiliaria Imagina	1							2			
Inmobiliaria Norte Verde			1						1		
Ingevec S.A.	2							1		2	
Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A.											
Iknow Grupo Inmobiliario				1							
Fuenzalida Desarrollos Inmobiliarios	1										
Rvc Corp Inmobilia S.A.	1		3			1			2	3	
Aconcagua S.A.	3	1		1			1	1	1	1	
Inmobiliaria Surmonte					1						

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Por otra parte, la Figura 17 muestra la cantidad de proyectos por municipio dando cuenta de la tendencia a construir en el sector oriente, donde las comunas de Santiago y La Florida son la excepción. En el extremo opuesto se encuentran algunos municipios del sector sur y poniente que no poseen proyectos publicados en el periodo analizado y, además, algunos municipios, principalmente del sector norte, no resultan atractivos para la construcción de viviendas.

A su vez, la Figura 17 da cuenta de la localización de las líneas de metro y se aprecia que en su gran mayoría aquellos municipios que tienen mayor cantidad de proyectos son aquellos que poseen el servicio de metro. Si bien, existen municipios que son una excepción esto podría explicarse por las características socioeconómicas del lugar que pueden derivar en un menor atractivo para las inversiones inmobiliarias.

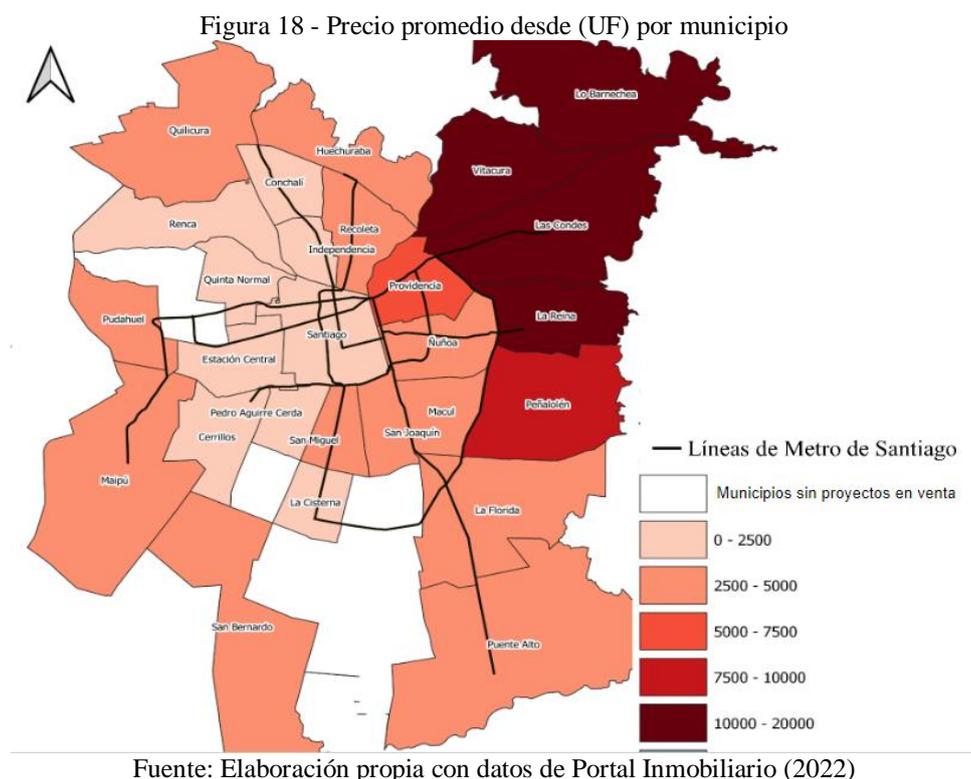
Figura 17 - Distribución proyectos inmobiliarios Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Por su parte, la Figura 18 da cuenta del precio desde promedio en cada municipio y se aprecia que aquellos que pertenecen al sector oriente poseen los precios más elevados y el sector centro junto a municipios del sector norte y poniente poseen los menores precios

promedios desde. Al observar las figuras 17 y 18 como un conjunto se observa que el sector oriente además de poseer los mayores precios también cuenta con la mayor cantidad de proyectos y el municipio de Santiago tiene una gran cantidad de proyectos que va acompañada por los menores precios del Gran Santiago, los que también se encuentran en municipios como Renca, Quinta Normal, Cerrillos y San Miguel, sin embargo, estos municipios son algunos de los que poseen menos proyectos.



A partir de lo revisado a lo largo de este capítulo se puede señalar que los actores en el mercado de la vivienda por parte de la oferta se encuentran relacionados. La agrupación de ellos a través de la CChC les da una mayor relevancia en el debate público y, también, en la defensa de sus intereses como, por ejemplo, aquellos que tienen relación con la densificación de la ciudad como mecanismo para maximizar la renta de la tierra que se materializa en la construcción de edificios de gran altura y departamentos pequeños.

Un ejemplo de la defensa de intereses por la CChC se vivió durante el 2022 cuando una obra con más de 1800 departamentos fue paralizada por la Comisión de Evaluación

Ambiental de la RM y el presidente de la CChC fue crítico de esta decisión argumentando que ellos quieren aportar a resolver el déficit de vivienda y que decisiones de este tipo afecta la certeza y seguridad que requieren los inversionistas⁵⁶. Ante esto, es posible cuestionar sus verdaderas motivaciones entendiendo que, en términos de precios, muchas de las viviendas que son construidas actualmente no están orientadas a los segmentos de menor renta y, además, megaproyectos inmobiliarios no contribuyen al desarrollo de una ciudad sustentable.

En relación con las empresas que anuncian los proyectos revisados se observa cierta heterogeneidad entre ellas respecto a las características de los productos que ofrecen. Además, es importante tener en cuenta que estas corresponden a una pequeña porción de los actores de este grupo, por lo tanto, no es posible realizar conclusiones sean atribuibles a todas estas empresas. Sin embargo, a partir de lo observado es interesante destacar como varias de estas empresas tienen como público objetivo los inversionistas y ofrecen servicios exclusivos para ellos y, en esta misma línea también es necesario destacar que las inmobiliarias están comenzando a construir proyectos destinados exclusivamente a la renta sin la intermediación de otros actores y, por lo tanto, agrupando bajo un mismo actor las etapas de construcción, venta y arriendo de los inmuebles.

Respecto a las instituciones financieras que participan del mercado inmobiliario, se destacan los corredores de bolsa y los fondos de inversión inmobiliarios. En cuanto a estos últimos se debe señalar que en su patrimonio predomina la inversión directa nacional, sin embargo, en los fondos de renta y desarrollo se ha observado que ha aumentado la inversión extranjera. Tal como lo señaló Daher (2013) estos fondos impactan en la ciudad, sobre todo en el caso de los fondos destinados a renta residencial ya que las inversiones se concentran en ciertos municipios y adquieren ciertas características que responden exclusivamente a los intereses de los inversionistas, dejando de lado el desarrollo de otros sectores de la ciudad y acentúan la desigualdad del territorio.

⁵⁶ “Sumamente grave”: presidentes de la CPC y la CChC critican cese de megaproyecto inmobiliario en Ñuñoa. ADN Radio: <https://www.adnradio.cl/nacional/2022/04/08/sumamente-grave-presidentes-de-la-cpc-y-la-cchc-critican-cese-de-megaproyecto-inmobiliario-en-nunua.html>

Otro punto para destacar respecto a los fondos de inversión es que, al menos entre los cuatro principales, no existen grandes diferencias entre sus tipos de inversiones. Varios de ellos invierten en los proyectos de ciertas inmobiliarias, poseen bienes raíces destinados a la renta residencial y comercial a través del arriendo y, además, invierten en títulos de deuda asociados a los créditos hipotecarios lo que claramente es evidencia del proceso de financiarización de la vivienda que ocurre actualmente.

Por último, se puede destacar la acción de Almagro S.A. y Banchile Inversiones en relación a las estrategias de acumulación de tierras, situación descrita por Gasic (2018, 2020) quien afirmaba que esto tiene fines especulativos basados en la expectativa de aumento del valor de la tierra para lograr una mayor plusvalía y en consecuencia obtener mayores ganancias al momento de ejecutar un proyecto.

A modo de cierre, con lo desarrollado a lo largo de este capítulo queda de manifiesto la relación e integración entre los diversos actores que participan de la oferta en el mercado inmobiliario de viviendas y, además, se observa con claridad una tendencia en aumento en donde la vivienda pasa a convertirse en un activo de inversión y, por ende, el propósito de las empresas inmobiliarias ya no es tan solo vender casas o departamento sino obtener rentas de ellos a través de contratos de arriendo.

4. LA OFERTA DE VIVIENDAS NUEVAS EN EL GRAN SANTIAGO

Ya teniendo claridad sobre las dinámicas del mercado inmobiliario residencial con relación a las empresas e instituciones que participan en él, es importante conocer sobre un aspecto más tangible y próximo al entendimiento de la mayoría de las personas, es decir, las características de los proyectos inmobiliarios que han estado publicados en el último tiempo. Para ello se presentarán los principales atributos y características presentes en las descripciones de los proyectos inmobiliarios publicados entre mayo de 2021 y mayo de 2022 periodo de reactivación económica tras los efectos de la pandemia de Covid-19.

Como se mencionó anteriormente, existen investigaciones como la de Álvarez (2015) que han trabajado con la publicidad inmobiliaria presente en diarios o revistas ya que a inicios de siglo estos eran los principales medios de difusión de los proyectos inmobiliarios. En la actualidad esa situación ha cambiado y los portales inmobiliarios se han convertido en una de las principales vías para dar a conocer un proyecto y atraer a potenciales compradores. Por esta razón el análisis de este aspecto comprende la información disponible en la descripción de 993 proyectos en el Gran Santiago que fueron publicados en Portal Inmobiliario, el que corresponde a uno de los sitios web especializados con mayor trayectoria y, además, la información que entregan los permisos de edificación para conocer la cantidad de unidades que posee cada proyecto.

Este capítulo se dividirá en cinco apartados, el primero de ellos presentará en términos generales cada sector del Gran Santiago a modo de contexto (basándose en la división presentada en la introducción y graficada en la Figura 3) y los siguientes apartados darán cuenta de ciertos aspectos de las descripciones de los proyectos por sector. En relación a cada una de estas categorías se procederá a realizar una breve descripción de cada una a modo de ofrecer una mejor comprensión de ellas.

- a. Características generales:** Aquí se presentarán características presentes en las descripciones y permisos de edificación que establecen una relación entre el municipio y el sector, es decir, la cantidad de proyectos en cada municipio, la proporción de casas de cada municipio en relación a la cantidad de proyectos del

municipio, el porcentaje que representa cada municipio en relación al total de proyectos del sector y la cantidad promedio de unidades/vivienda que posee cada proyecto del municipio.

- b. Aspectos financieros:** En este apartado se mencionarán elementos como el precio promedio desde de los proyectos por cada municipio, el porcentaje de proyectos en cuya descripción mencionan tener acceso a subsidios otorgados por el estado y los que mencionan tener el beneficio tributario DFL-2⁵⁷. Además, en este apartado se menciona el término de plusvalía que es utilizado con las descripciones como sinónimo de rentabilidad, también se encuentra renta que se utiliza para dar cuenta de las ganancias que pueden obtenerse a través del arriendo o que el destino de un inmueble sea exclusivamente para arriendo y, finalmente se encuentra la categoría de inversión.
- c. Equipamiento comunitario:** Este apartado trata sobre las menciones en las descripciones a ciertos espacios y atributos que forman parte del equipamiento compartido dentro de un proyecto de viviendas, estos corresponden a piscinas, quinchos para asados, salas de eventos, espacios de trabajo también conocidos como cowork, áreas verdes que incluyen parques interiores y jardines, bodegas para almacenar compras realizadas en línea que aún no son retiradas por los residentes y todo el equipamiento relativo a medidas de seguridad del lugar.
- d. Características vivienda y espacios:** En este caso la información tiene relación con el tamaño mínimo y máximo promedio de las viviendas que ofrecen los proyectos de las comunas, el equipamiento entendido como la presencia de electrodomésticos o artículos de línea blanca, las terminaciones que tienen relación con la calidad del acabado de los espacios, ya sea muebles, muros o pisos; la distribución corresponde a la mención de aspectos asociados a la forma en que se ordenan los diferentes espacios, la arquitectura alude a la mención de términos asociados a arquitectos,

⁵⁷ Este beneficio tributario favorece a las propiedades nuevas de hasta 140 m² con fines habitacionales y las exime de pagar ciertos impuestos por un periodo definido por la cantidad de m² construidos

oficinas de arquitectura o la mención de esta palabra mientras que diseño alude a términos asociados a diseñadores, decoración e interiorismo.

Respecto a los espacios aquí se analizó la mención de términos asociados a si son acogedores, su funcionalidad, amplitud, comodidad, modernidad, elegancia e innovación.

- e. **Barrio y entorno:** Este apartado trata sobre la mención de elementos asociados a características del barrio como su residencialidad, si es un lugar privilegiado, su tranquilidad, el entorno natural y la oportunidad de desarrollar actividades en familia.

Por su parte, las características del entorno tienen relación con la mención de características asociadas a la conectividad, ubicación, cercanía, acceso a transporte público, acceso a autopistas, cercanía a comercio, servicios y espacios de recreación.

Para realizar esta etapa del análisis se realizó un análisis de texto de cada una de las descripciones de los proyectos. Para ello, se definieron diferentes variables que corresponden a características o términos asociadas a cada una de las categorías mencionadas previamente. Luego, se determinó la presencia o ausencia de estas características o términos en cada una de las descripciones de los proyectos revisados y finalmente, se obtuvo el porcentaje de proyectos por municipio y sector que cumplían con la característica o término revisado.

Posteriormente, se dio lugar a los análisis de clúster⁵⁸ que se presentan al final de cada apartado y que tienen como objetivo dar cuenta de las semejanzas y diferencias entre los diferentes municipios por medio de la agrupación de ellos de acuerdo a ciertas variables que corresponden a las diferentes categorías creadas para cada tema. En este caso el análisis será realizado para clasificar y fueron probadas diferentes combinaciones de variables a nivel de municipio y, en algunos casos fue necesario estandarizar las variables para que estas se encuentren en la misma escala. Además, cabe destacar que se emplearon técnicas que permiten definir la mejor cantidad de clústeres a utilizar.

⁵⁸ La representación gráfica de cada uno de estos análisis se presenta en el apéndice.

Este análisis se define como el proceso de particionar un set de datos en subconjuntos donde cada grupo es similar en su interior y los grupos son heterogéneos entre ellos. Esta división se realiza mediante un algoritmo de clasificación y existen diferentes métodos los que pueden generar diversos clústeres para un mismo grupo de datos (HAN; KAMBER; PEI, 2012). En este caso se utilizó el método de clasificación k-means que es uno de los más utilizados y su objetivo es agrupar puntos similares y descubrir los patrones que los subyacen y, para lograrlo este método busca un cierto número de clústeres en la base de datos (EDUCATION ECOSYSTEM, 2018).

Por último, es importante señalar que para realizar este análisis el municipio de Pedro Aguirre Cerda fue excluido ya que solo poseía un proyecto publicado y esto introdujo sesgos en los resultados de la clusterización.

4.1. Características generales

4.1.1. Sector oriente

Este sector es uno de los más valorados dentro del Gran Santiago debido a su cercanía a comercio, servicios, parques, sectores de oficinas, entre otros y esto se refleja en que posee una gran parte de la oferta inmobiliaria residencial del Gran Santiago (48,3%). También cabe señalar que del total de proyectos inmobiliarios en el sector un 14% corresponde a casas, situándose ligeramente sobre el promedio del Gran Santiago que corresponde a un 12,6%.

Los municipios que se ubican en este sector corresponden a Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes, La Reina, Providencia y Ñuñoa, los que concentran a la población de mayores ingresos de la ciudad. Sobre este conjunto de municipios es posible destacar que todos ellos poseen un nivel alto en el Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) (ORELLANA; TRUFELLO; MORENO, 2021). Sin embargo, existen dimensiones en las que se encuentran en un nivel medio-bajo como conectividad y movilidad en Vitacura y La Reina, mientras que Lo Barnechea se encuentra en un nivel bajo en este ítem y en salud y medioambiente. Pese a esto, el alto índice a nivel general permite entender que se trata de comunas que son atractivas para vivir y, por lo tanto, su suelo es más caro que el del resto de la ciudad.

Los proyectos localizados en este sector se caracterizan por poseer considerablemente menos unidades que los proyectos en otros sectores con un promedio de 102 viviendas por proyecto, en comparación a las más de 200 unidades promedio de los proyectos del resto del Gran Santiago.

Tabla 6 - Características generales proyectos sector oriente

Comuna	N° proyectos	Proporción casas en total de proyectos (%)	Participación proyectos municipio en el sector (%)	Promedio unidades
La Reina	32	59,4	6,7	34
Las Condes	95	24,2	19,8	72
Lo Barnechea	62	25,8	12,9	65
Ñuñoa	148	2,0	30,8	178
Providencia	83	7,2	17,3	44
Vitacura	60	0,0	12,5	118
Sector oriente	480	14,0	48,3	102

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario y permisos de edificación (2022)

4.1.2. Sector suroriente

Este sector es el segundo con mayor cantidad de proyectos en venta, concentrando un 17,9% de la oferta inmobiliaria residencial del Gran Santiago y, además, corresponde al sector que cuenta con una mayor proporción de casas en relación con el total de inmuebles publicados con un 20,8%. Como se aprecia en la tabla 7 la mayor cantidad de proyectos se encuentra en la Comuna de la Florida que concentra casi la mitad de los proyectos del sector. Además, es posible observar que en Puente Alto se encuentra la mayor proporción de casas y que en Macul los proyectos cuentan con 282 unidades en promedio siendo el municipio con mayor cantidad de unidades en el sector. En este sector los proyectos poseen en promedio 206 viviendas lo que se encuentra bastante próximo a lo que ocurre con otros sectores con excepción del sector oriente.

Sobre este sector es importante señalar que los municipios precordilleranos como La Florida, Puente Alto y Peñalolén han experimentado un importante crecimiento y expansión en los últimos años, principalmente a través de la construcción de condominios cerrados

orientados a familias de clases medias (Ducci, 2002). En este grupo destaca el municipio de Puente Alto que corresponde al más poblado dentro del Gran Santiago con aproximadamente 650 mil habitantes.

Respecto a los indicadores del ICVU el municipio de Macul se encuentra en un nivel alto, siendo su dimensión más débil la de vivienda y entorno. Por su parte, La Florida y Peñalolén se sitúan en el nivel medio bajo donde la dimensión peor evaluada corresponde a la salud y medioambiente y, finalmente, Puente Alto se encuentra en el nivel bajo y la dimensión con menor puntaje corresponde a la de ambiente de negocios (ORELLANA; TRUFELLO; MORENO, 2021).

Tabla 7 - Características generales proyectos sector surorientado

Comuna	N° proyectos	Proporción casas en total de proyectos (%)	Participación proyectos municipio en el sector (%)	Promedio unidades
La Florida	88	9,1	49,4	209
Macul	37	2,7	20,8	282
Peñalolén	30	43,3	16,0	79
Puente Alto	23	65,2	12,9	227
Sector surorientado	178	20,8	17,9	206

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.1.3. Sector centro

En el sector centro solo se encuentra el municipio de Santiago el que alberga el centro histórico de la ciudad, el palacio de gobierno, edificios de la administración pública y tradicionales barrios comerciales. En la década de los noventa este municipio tuvo una política de repoblamiento a través del subsidio de renovación urbana que favoreció la construcción de edificios en altura y por consiguiente, la densificación de la zona (VALENCIA, 2014). Este municipio es uno de los dos municipios fuera del sector orientado que se encuentra en un nivel alto en el ICVU y su dimensión más débil corresponde a la de vivienda y entorno (ORELLANA; TRUFELLO; MORENO, 2021).

Este sector posee un 11,1% de los proyectos publicados lo que es relevante por dos razones, la primera es que corresponde al tercer sector con mayor cantidad de proyectos y, por otro lado, en el sector solo se ubica el municipio de Santiago, por ende, en un municipio se concentra un poco más de la décima parte de la oferta inmobiliaria. Además, en este sector los 110 proyectos existentes corresponden a departamentos que cuentan con 201 unidades en promedio.

Tabla 8 - Características generales proyectos sector centro

Comuna	N° proyectos	Proporción casas en total de proyectos (%)	Participación proyectos municipio en el sector (%)	Promedio unidades
Santiago	110	0,0	100,0	201
Sector centro	110	0,0	11,1	201

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.1.4. Sector sur

En el sector sur se encuentran los municipios de La Pintana y Lo Espejo que tienen los mayores niveles de pobreza por ingresos del Gran Santiago, 15,34% y 14,42%, respectivamente, mientras que los demás municipios, exceptuando San Miguel, tienen tasas de pobreza superiores al 10%. Esta situación, junto a la ausencia de estaciones de metro en varios de estos municipios, puede explicar parte del poco atractivo que posee este sector para la construcción de proyectos inmobiliarios.

Al revisar el ICVU se observa que San Miguel y La Cisterna se encuentran en un nivel medio-alto (son las dos comunas del sector con mayor cantidad de proyectos), San Joaquín se encuentra en un nivel medio-bajo y el resto de los municipios del sector está en un nivel bajo, donde Lo Espejo y La Pintana ocupan las últimas posiciones y la dimensión en la que tienen peor desempeño corresponde a la de ambiente de negocios (ORELLANA; TRUFELLO; MORENO, 2021).

Los municipios de este sector concentran un 9,8% de la oferta inmobiliaria y de esta oferta un 7,2% corresponde a casas, siendo el segundo sector con menor proporción de casas

en relación al total de proyectos inmobiliarios. Otro aspecto relevante es que de los 9 municipios del sector solo 4 poseen proyectos inmobiliarios en venta lo que puede ser explicado, por un lado, por el poco atractivo que ofrecen estos en relación a la disponibilidad de comercio, servicios y transporte y, por otro lado, los municipios de este sector que no poseen proyectos corresponden también a algunos de los municipios más pobres dentro del Gran Santiago.

Además, es interesante observar que solo en la comuna de San Bernardo existen proyectos de casas y otro aspecto relevante es que los proyectos del municipio de San Joaquín poseen en promedio 434 unidades lo que supera con creces el promedio del sector de 221 unidades que a su vez es el segundo mayor dentro del Gran Santiago.

Tabla 9 - Características generales proyectos sector sur

Comuna	N° proyectos	Proporción casas en total de proyectos (%)	Participación proyectos municipio en el sector (%)	Promedio unidades
La Cisterna	36	0,0	37,1	232
San Bernardo	16	43,8	16,5	139
San Joaquín	9	0,0	9,3	434
San Miguel	36	0,0	37,1	191
Lo Espejo	-	-	-	-
San Ramón	-	-	-	-
La Granja	-	-	-	-
El Bosque	-	-	-	-
La Pintana	-	-	-	-
Sector sur	97	7,2	9,8	221

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario y permisos de edificación (2022)

4.1.5. Sector poniente

El sector poniente alberga a Maipú que es el segundo municipio con mayor población del Gran Santiago y posee cerca de 580 mil habitantes. A su vez, es importante señalar el municipio de Estación Central que ha destacado en los últimos años por la construcción de los denominados guetos verticales que corresponden a edificios de gran altura, con muchos

departamentos y que carecen de condiciones mínimas de habitabilidad (MARTÍNEZ; LÓPEZ, 2018).

Respecto al ICVU, Maipú y Estación Central se encuentran en un nivel medio-alto donde las dimensiones más débiles corresponden a ambiente de negocios y vivienda y entorno, respectivamente. Pudahuel y Quinta Normal se encuentran en un nivel medio-bajo, mientras que el resto de los municipios del sector se encuentran en un nivel bajo (ORELLANA; TRUFELLO; MORENO, 2021).

Al observar la distribución de la oferta inmobiliaria se aprecia que este sector y el sector norte, poseen la menor participación con un 6,4%, y del total de proyectos en este sector un 12,5% corresponde a casas lo que lo sitúa muy próximo al promedio de 12,6% del Gran Santiago.

Por otra parte, Estación Central es la comuna que posee más proyectos en el sector y todos ellos corresponden a edificios de departamentos que poseen 352 unidades en promedio, mientras que el promedio del sector es de 262 unidades (el más alto dentro del Gran Santiago).

Tabla 10 - Características generales proyectos sector poniente

Comuna	N° proyectos	Proporción casas en total de proyectos (%)	Participación proyectos municipio en el sector (%)	Promedio unidades
Cerrillos	12	8,3	18,8	275
Estación Central	26	0,0	40,6	352
Maipú	16	31,3	25,0	178
P. Aguirre Cerda	1	0,0	1,6	180
Pudahuel	5	40,0	7,8	117
Quinta Normal	4	0,0	6,3	159
Lo Prado	-	-	-	-
Cerro Navia	-	-	-	-
Sector poniente	64	12,5	6,4	262

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario y permisos de edificación (2022).

4.1.6. Sector norte

Dentro del sector norte los municipios de Huechuraba, Independencia y Quilicura se encuentran en un nivel medio-alto en el ICVU, Renca está en un nivel medio-bajo y, por último, Conchalí y Recoleta bajo donde el peor indicador del primero es ambiente de negocios y en el caso del segundo es vivienda y entorno (ORELLANA; TRUFELLO; MORENO, 2021). Respecto a los indicadores de pobreza por ingresos en Huechuraba y Quilicura se encuentra en torno a un 8% mientras que en el resto de los municipios del sector entre un 10 y 13%.

Al igual que el sector poniente el sector norte es uno de los que posee menor oferta disponible con solo un 6,4% de la oferta total. De esta oferta un 9,4% corresponde a casas y un 31,3% se ubica en la comuna de Independencia que al mismo tiempo corresponde a la que posee una mayor cantidad de unidades en promedio dentro del sector.

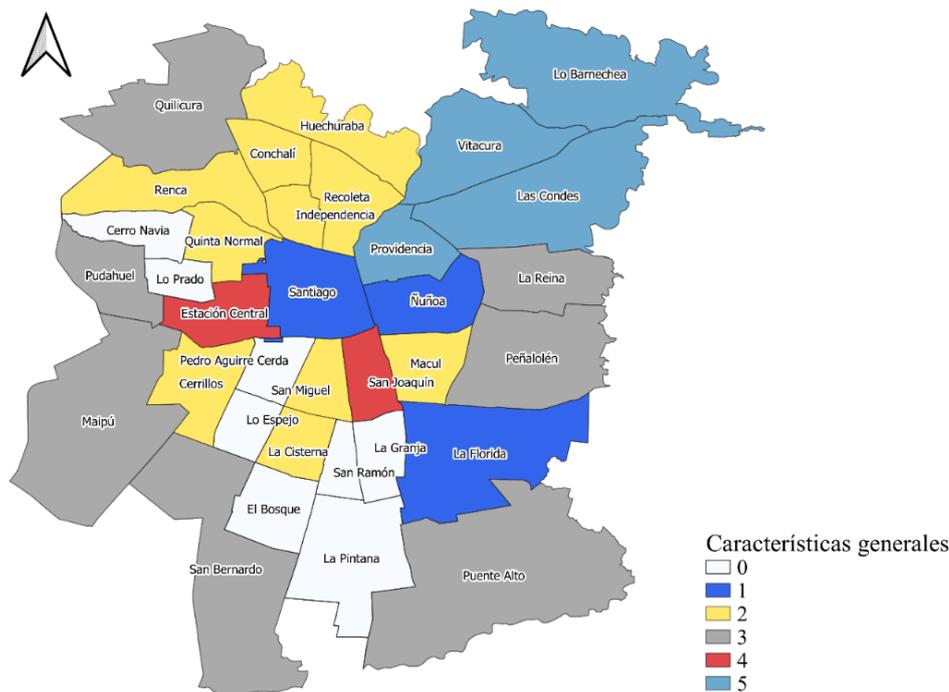
Tabla 11 - Características generales proyectos sector norte

Comuna	N° proyectos	Proporción casas en total de proyectos (%)	Participación proyectos municipio en el sector (%)	Promedio unidades
Conchalí	4	0,0	6,3	244
Huechuraba	15	20,0	23,4	164
Independencia	20	0,0	31,3	247
Quilicura	7	42,9	10,9	225
Recoleta	12	0,0	18,8	141
Renca	6	0,0	9,4	234
Sector norte	64	9,4	6,4	205

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario y permisos de edificación. (2022)

A continuación, se presentará un análisis de clúster que permitirá captar las similitudes y diferencias entre los distintos municipios del Gran Santiago.

Figura 19 - Clusterización características generales proyectos Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario y permisos de edificación (2022)

En este caso los clústeres 2 y 3 son los que cuentan con una mayor cantidad de municipios en interior, en promedio ambos tienen 18 proyectos y la diferencia entre ellos se encuentra en la proporción de proyectos de casas respecto al total de proyectos ya que, el clúster 2 tiene solo un 3,1% y el clúster 3 un 46,5%. También se observa que los municipios que forman parte de cada clúster pertenecen a diferentes sectores, salvo en el caso del clúster 5 donde todos los municipios forman parte del sector oriente cuya principal diferencia con los demás es que sus proyectos tienen en promedio 75 unidades y en los demás el promedio es sobre las 140 unidades donde también destaca el clúster 4 con un promedio de 413 viviendas por proyecto.

Tabla 12 - Promedio clústeres características generales proyectos por comuna

Clúster	Nº proyectos	Proporción casas en total de proyectos (%)	Promedio unidades
1	115	3,7	196
2	18	3,1	217
3	18	46,5	143
4	18	0,0	413
5	75	14,3	75

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario y permisos de edificación (2022)

4.2. Aspectos financieros

4.2.1. Sector oriente

Los precios de los inmuebles localizados en este sector son los mayores dentro del Gran Santiago llegando a un promedio de 9.984 UF, destacándose la mitad de los municipios de este sector donde el precio promedio se encuentra sobre las 12.500 UF.

En relación a otros aspectos financieros es importante señalar que el sector oriente es el que, de acuerdo a las descripciones de los proyectos, ofrece la menor cantidad de proyectos con acceso a los subsidios otorgados por el Estado, de hecho, solo en Ñuñoa se menciona que existen viviendas a las que se puede acceder a través de ellos y corresponde a una parte mínima ya que solo es un 0,7% del total de proyectos de la comuna.

Un 9,8% de los proyectos del sector declara poseer el beneficio tributario de DFL-2 en sus descripciones, siendo el sector que cuenta con mayor cantidad de proyectos que destacan este beneficio y entre estos municipios destaca La Reina con un 15,6%.

Por otra parte, este sector es que el menos destaca elementos como la plusvalía (5,0%) sin embargo en el municipio de Ñuñoa un 10,8% de los proyectos lo hace y esto puede explicarse por el atractivo de la comuna en la oferta de arriendos lo que también explicaría porqué un 4,1% de las descripciones de los proyectos hacen alusión a términos asociados a la renta y, también, el 12,8% de las descripciones presenta el término de inversión en un sector donde estos términos no son destacados en las descripciones.

Tabla 13 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector oriente

Comuna	Precio desde promedio (UF)	Subsidio (%)	DFL-2 (%)	Plusvalía (%)	Renta (%)	Inversión (%)
La Reina	15.032	0,0	15,6	6,3	0,0	0,0
Las Condes	12.802	0,0	10,5	2,1	2,1	3,2
Lo Barnechea	16.997	0,0	9,7	1,6	0,0	1,6
Ñuñoa	4.282	0,7	8,8	10,8	4,1	12,8
Providencia	7.080	0,0	9,6	2,4	0,0	3,6
Vitacura	13.578	0,0	8,3	1,7	1,7	0,0
Sector oriente	9.984	0,2	9,8	5,0	1,9	5,4

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario y permisos de edificación (2022)

4.2.2. Sector suroriental

Este sector se encuentra en segundo lugar en relación al mayor precio desde en promedio, en estos municipios una vivienda nueva cuesta en promedio desde 4.074 UF, aquí se destaca el municipio de Peñalolén cuyas viviendas tienen un valor por sobre las 8.000 UF duplicando el valor desde de los otros municipios de su sector.

Respecto a la posibilidad de acceder a una vivienda con subsidio en este sector, solo un 1,7% de los proyectos menciona que cuenta con acceso a estos, siendo el segundo sector con menos proyectos con subsidio y, es importante señalar, que Puente Alto es el que posee más proyectos de este tipo con un 4,3%. Sobre el beneficio tributario de DFL-2 este se menciona en un 5,1% de los proyectos y estos se encuentran localizados en La Florida y Peñalolén.

Los términos asociados a la plusvalía del proyecto o la vivienda aparecen en un 9% de los proyectos, sin embargo, en el caso de Puente Alto no existe en las descripciones. Respecto a los términos renta e inversión, ambos aparecen con mayor fuerza en La Florida mientras que el sector, se sitúa en una posición intermedia en relación a los demás.

Tabla 14 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector suroriente

Comuna	Precio desde promedio (UF)	Subsidio (%)	DFL-2 (%)	Plusvalía (%)	Renta (%)	Inversión (%)
La Florida	3.217	1,1	5,7	11,4	3,4	17,0
Macul	2.951	2,7	0,0	8,1	0,0	5,4
Peñalolén	8.117	0,0	13,3	10,0	3,3	0,0
Puente Alto	3.884	4,3	0,0	0,0	0,0	4,3
Sector suroriente	4.074	1,7	5,1	9,0	2,2	10,1

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.2.3. Sector centro

En Santiago se ubican los proyectos con un menor precio promedio desde (2.443 UF), de ellos un 4,5% de los proyectos da cuenta en sus descripciones que posee subsidio, un 5,5% destaca la renta y dentro del Gran Santiago es el municipio que presenta en su descripción el inmueble como una posibilidad de inversión y destaca la plusvalía con mayor frecuencia, con un 10,9% y 10%, respectivamente.

Tabla 15 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector centro

Comuna	Precio desde promedio (UF)	Subsidio (%)	DFL-2 (%)	Plusvalía (%)	Renta (%)	Inversión (%)
Santiago	2.443	4,5%	2,7	10,0	5,5%	10,9

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.2.4. Sector sur

Cuando se observan los valores de las viviendas del sector sur se aprecia que es el segundo sector más económico dentro del Gran Santiago con un precio desde promedio de 2.579 UF. El uso de palabras relacionadas a la plusvalía e inversión ocupa el segundo lugar dentro del Gran Santiago observándose en un 9,3% y 10,3% de las descripciones de los proyectos, respectivamente. Cabe destacar el municipio de San Joaquín donde el 22,2% de sus proyectos alude al término inversión y, por otro lado, se destaca La Cisterna que es la única que señala ideas asociadas a la renta dentro de sus descripciones.

Tabla 16 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector sur

Comuna	Precio desde promedio (UF)	Subsidio (%)	DFL-2 (%)	Plusvalía (%)	Renta (%)	Inversión (%)
La Cisterna	2.195	11,1	5,6	13,9	5,6	13,9
San Bernardo	2.799	18,8	6,3	0,0	0,0	0,0
San Joaquín	2.522	0,0	0,0	0,0	0,0	22,2
San Miguel	2.881	2,8	8,3	11,1	0,0	8,3
Lo Espejo	-	-	-	-	-	-
San Ramón	-	-	-	-	-	-
La Granja	-	-	-	-	-	-
El Bosque	-	-	-	-	-	-
La Pintana	-	-	-	-	-	-
Sector sur	2.580	8,2	6,2	9,3	2,1	10,3

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.2.5. Sector poniente

Este sector se encuentra en el tercer lugar dentro de los sectores más económicos del gran Santiago, con un precio desde promedio de 2.713,2 UF. Cabe destacar que es el segundo sector que, según sus descripciones, cuenta con mayor cantidad proyectos acogidos a subsidios donde destaca Cerrillos y Quinta Normal que poseen la cuarta parte de sus proyectos con acceso a estos beneficios

También es interesante observar que, en el caso de las ideas asociadas a plusvalía y renta, estas solo se encuentran presentes en las descripciones de proyectos en Estación Central y en Cerrillos y Estación central para el caso de la inversión, esto también implica que es el sector que menos utiliza ideas asociadas a la renta y respecto a la plusvalía es el segundo que menos lo hace luego del sector oriente.

Tabla 17 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector poniente

Comuna	Precio desde promedio (UF)	Subsidio (%)	DFL-2 (%)	Plusvalía (%)	Renta (%)	Inversión (%)
Cerrillos	2.294	25,0	0,0	0,0	0,0	16,7
Estación Central	2.000	11,5	7,7	15,4	3,8	15,4
Maipú	3.933	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
P. Aguirre Cerda	2.119	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pudahuel	4.006	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Quinta Normal	2.258	25,0	25,0	0,0	0,0	0,0
Lo Prado	-	-	-	-	-	-
Cerro Navia	-	-	-	-	-	-
Sector poniente	2.713	10,9	4,7	6,3	1,6	9,4

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.2.6. Sector norte

El sector norte del Gran Santiago es el tercero más caro con un precio promedio desde de 2968 UF. Dentro de este sector destaca Huechuraba con los mayores precios desde (4.592 UF) y, a su vez, es el único municipio que no tiene descripciones de proyectos cuyas viviendas tengan subsidio y tampoco destaca ideas asociadas a la plusvalía, renta e inversión.

En cuanto a los subsidios es el sector que posee más descripciones con proyectos acogidos a este beneficio con un 14,1% y es el que más destaca poseer beneficios asociados a la renta de los inmuebles. A este respecto, destaca Independencia cuyas descripciones mencionan los beneficios tributarios e ideas asociadas a la inversión y plusvalía de los inmuebles.

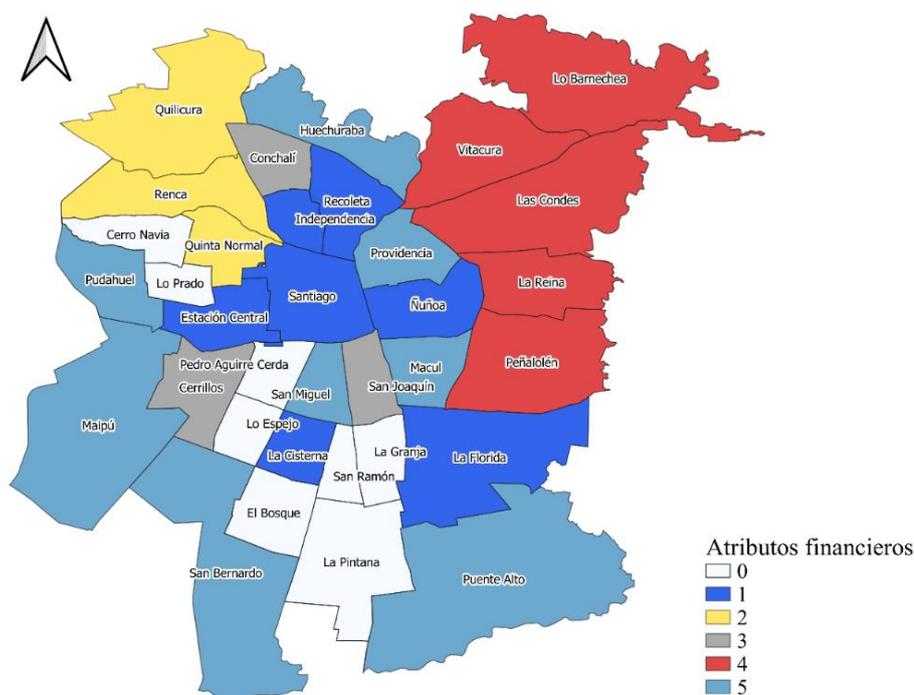
Tabla 18 - Menciones aspectos financieros en descripción de proyectos sector norte

Comuna	Precio desde promedio (UF)	Subsidio (%)	DFL-2 (%)	Plusvalía (%)	Renta (%)	Inversión (%)
Conchalí	1.796	25,0	0,0	0,0	0,0	25,0
Huechuraba	4.592	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0
Independencia	2.376	15,0	10,0	10,0	15,0	15,0
Quilicura	3.154	14,3	14,3	0,0	0,0	0,0
Recoleta	2.663	8,3	0,0	16,7	8,3	16,7
Renca	2.059	50,0	16,7	0,0	0,0	0,0
Sector norte	2.968	14,1	7,8	6,3	6,3	9,4

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

En el caso de los aspectos financieros el análisis de clúster presenta 5 grupos, dando cuenta una vez más que entre los municipios del Gran Santiago existe cierta heterogeneidad y que hay casos donde municipios de diferentes sectores presentan ciertas semejanzas, sin embargo, se aprecia en la figura 20 que el clúster número 5 reúne a casi todos los municipios del sector oriente con la excepción de Peñalolén que pertenece al sector suroriente.

Figura 20 - Clusterización aspectos financieros en descripción de proyectos Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Los promedios de cada clúster dan cuenta de que en el 4 se encuentran las viviendas de mayor valor, en el clúster 2, que posee exclusivamente municipios del sector norte, se aprecia que existe una mayor proporción de proyectos que mencionan que cuentan con subsidio, por otra parte, el clúster 1 es el que más menciona la plusvalía y renta como parte de los atributos, mientras que términos asociados a la inversión se encuentran con mayor frecuencia en el clúster 3 y el beneficio tributario de DFL-2 en el clúster 2.

Tabla 19 - Promedio clústeres aspectos financieros en descripción de proyectos Gran Santiago

Clúster	Precio desde promedio (UF)	Subsidio (%)	DFL-2 (%)	Plusvalía (%)	Renta (%)	Inversión (%)
1	2.739	7,5	12,6%	6,5%	14,5%	5,8%
2	2.491	29,8	0,0%	0,0%	0,0%	18,7%
3	2.204	16,7	0,0%	0,0%	21,3%	0,0%
4	13.305	0,0	4,3%	1,4%	1,0%	11,5%
5	4.016	3,6	2,7%	0,0%	2,7%	3,9%

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.3. Equipamiento comunitario

4.3.1. Sector oriente

En relación con el equipamiento comunitario de los proyectos localizados en este sector y de acuerdo a lo observado en las descripciones, un 61% posee piscina lo que contrasta con el 31,3% del municipio de La Reina que se explicaría porque la mayor parte de sus proyectos corresponden a casas y no departamentos. Además, un 57,7% posee quinchos y un 54,2% posee sector para realizar celebraciones y eventos lo que si bien corresponde a la mayor parte de los proyectos es un porcentaje inferior al de otros sectores lo que podría explicarse por el mayor tamaño de los inmuebles y la existencia de espacios de uso y goce exclusivo como patios y azoteas en departamentos.

Por otra parte, un 45,2% de las descripciones de los proyectos aluden a la existencia de áreas verdes, lo que es bastante próximo al promedio de cada municipio con excepción de Providencia donde solo un 37,3% de los proyectos señala la existencia de estas áreas.

Respecto a la existencia de instalaciones con equipamiento deportivo o gimnasios un 51,3% de los proyectos de este sector los posee, destacándose en primer lugar Ñuñoa con un 70,3% y en el extremo opuesto la Reina con un 21,9%.

Otro tipo de equipamiento que tiene directa relación con los cambios en el estilo de vida derivados de la pandemia corresponde a los espacios de coworking y de almacenamiento de compras online, los que se encuentran presentes en un 18,3% y 13,5% de las descripciones de los proyectos, destacándose por un lado Ñuñoa con un 16,9% de proyectos con espacio para compras y Las Condes con un 17,9% de proyectos que ofrecen espacios para almacenar compras y, por otro lado, se encuentra Lo Barnechea cuyos proyectos ofrecen menos espacios de este tipo.

Por último, se puede señalar que la seguridad de los inmuebles también es un tema relevante considerando que en el último tiempo la percepción de inseguridad de la población se ha incrementado, llegando a un 89,6% la percepción de alza de la delincuencia según la Encuesta Nacional Urbana de Seguridad Ciudadana (ENUSC) (INE CHILE, 2022). Esta situación es captada por los promotores inmobiliarios y en este sector un 40% de los proyectos señala la existencia de equipamiento que contribuye a la seguridad del inmueble, ubicándose la comuna de Las Condes en primer lugar en este sector con un 51,6% de proyectos que ofrecen este tipo de atributos.

Tabla 20 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector oriente

Comuna	Piscina (%)	Quincho (%)	Sala de eventos (%)	Espacio cowork (%)	Áreas verdes (%)	Gimnasio (%)	Bodega compras (%)	Seguridad (%)
La Reina	31,3	28,1	28,1	9,4	43,8	21,9	6,3	37,5
Las Condes	62,1	50,5	51,6	13,7	45,3	42,1	17,9	51,6
Lo Barnechea	58,1	46,8	40,3	8,1	48,4	33,9	4,8	41,9
Ñuñoa	74,3	78,4	67,6	33,1	48,6	70,3	16,9	38,5
Providencia	44,6	61,4	59,0	15,7	37,3	51,8	10,8	41,0
Vitacura	68,3	40,0	46,7	8,3	45,0	51,7	15,0	23,3
Sector oriente	61	57,7	54,2	18,3	45,2	51,3	13,5	40,0

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.3.2. Sector suroriente

Respecto al equipamiento más de un 60% de los proyectos de este sector cuenta con piscina y espacios para la realización de reuniones sociales y eventos, además la mitad de los proyectos señala poseer áreas verdes y gimnasio según las descripciones. A su vez, tanto en Peñalolén como Puente Alto este tipo de equipamiento tiene una menor presencia lo que, al igual que en otros casos, puede asociarse a la mayor presencia de proyectos de casas, misma explicación que puede aplicarse al caso de los espacios de cowork y las bodegas para compras.

Al comparar entre sectores, en el suroriente las áreas verdes son unos de los elementos más destacados, aquí resulta relevante el caso de Puente Alto y Peñalolén donde son destacadas en más de un 60% de las descripciones de los proyectos.

Respecto a la seguridad en un 35,4% de las descripciones de los proyectos se menciona que existe equipamiento destinado a este tema, entre municipios la situación es bastante similar salvo en Peñalolén donde se menciona en un 56,7% de los proyectos.

Tabla 21 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector suroriente

Comuna	Piscina (%)	Quincho (%)	Sala de eventos (%)	Espacio cowork (%)	Áreas verdes (%)	Gimnasio (%)	Bodega compras (%)	Seguridad (%)
La Florida	70,5	78,4	76,1	29,5	40,9	55,7	21,6	29,5
Macul	89,2	89,2	83,8	35,1	43,2	83,8	16,2	32,4
Peñalolén	33,3	33,3	33,3	10,0	63,3	23,3	6,7	56,7
Puente Alto	34,8	34,8	26,1	4,3	78,3	8,7	0,0	34,8
Sector suroriente	63,5	67,4	64,0	24,2	50,0	50,0	15,2	35,4

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.3.3. Sector centro

Al revisar las características de los proyectos situados en el municipio de Santiago, se observa que la mitad de ellos posee piscina lo que representa el menor porcentaje dentro del Gran Santiago y lo mismo ocurre con las áreas verdes, mientras que, los proyectos de

Santiago ocupan el primer lugar en cuanto al equipamiento de seguridad, quinchos, espacios de cowork y para almacenamiento de compras según las descripciones.

Tabla 22 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector centro

Comuna	Piscina (%)	Quincho (%)	Sala de eventos (%)	Espacio cowork (%)	Áreas verdes (%)	Gimnasio (%)	Bodega compras (%)	Seguridad (%)
Santiago	50,0	84,5	69,1	45,5	31,8	65,5	25,5	40,9

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.3.4. Sector sur

Respecto al equipamiento de los proyectos del sector sur, las descripciones muestran que los quinchos y salas de eventos son los que tienen una mayor presencia ocupando el segundo y primer lugar dentro del Gran Santiago, respectivamente. Otro tipo de equipamiento en el que este sector ocupa el primer lugar son las piscinas y gimnasios destacando los municipios de San Joaquín y La Cisterna para cada uno de ellos.

Las instalaciones en las que este sector no destaca corresponden a las bodegas para compras e instalaciones de seguridad donde se sitúa en el último lugar dentro del Gran Santiago. A nivel municipal se aprecia que en San Joaquín las bodegas para compras no se encuentran presentes en las de los proyectos descripciones y algo similar ocurre con las instalaciones de seguridad que solo se encuentran en un 22,2% de los proyectos de esta comuna.

Tabla 23 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector sur

Comuna	Piscina (%)	Quincho (%)	Sala de eventos (%)	Espacio cowork (%)	Áreas verdes (%)	Gimnasio (%)	Bodega compras (%)	Seguridad (%)
La Cisterna	63,9	88,9	80,6	30,6	47,2	77,8	13,9	27,8
San Bernardo	43,8	62,5	56,3	12,5	43,8	43,8	12,5	31,3
San Joaquín	88,9	100,0	88,9	33,3	33,3	55,6	0,0	22,2
San Miguel	80,6	77,8	86,1	19,4	50,0	75,0	5,6	41,7
Lo Espejo	-	-	-	-	-	-	-	-
San Ramón	-	-	-	-	-	-	-	-
La Granja	-	-	-	-	-	-	-	-
El Bosque	-	-	-	-	-	-	-	-
La Pintana	-	-	-	-	-	-	-	-
Sector sur	69,1	81,4	79,4	23,7	46,4	69,1	9,3	33,0

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.3.5. Sector poniente

El sector poniente es el segundo sector con menos piscinas dentro de las características de sus proyectos, éstas no aparecen en las descripciones de los proyectos de Pedro Aguirre Cerda y Quinta Normal. Con las áreas verdes ocurre algo similar ya que ocupa la misma posición que las piscinas pese a que en municipios como Maipú, Pedro Aguirre Cerda y Pudahuel las posean en la mayoría de sus proyectos.

Los quinchos y salas de eventos se encuentran en la mayoría de las descripciones, no así los gimnasios o equipamientos deportivos que se presentan en un 46,9% de las descripciones lo que sitúa a este sector en el último lugar dentro del Gran Santiago. Otro porcentaje bajo es el de las bodegas para compras que solo se encuentran en Cerrillos y Estación Central y los espacios de cowork que se encuentran en Cerrillos, Estación Central y Maipú.

Tabla 24 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector poniente

Comuna	Piscina (%)	Quincho (%)	Sala de eventos (%)	Espacio cowork (%)	Áreas verdes (%)	Gimnasio (%)	Bodega compras (%)	Seguridad (%)
Cerrillos	75,0	83,3	58,3	33,3	41,7	33,3	33,3	33,3
Estación Central	42,3	88,5	92,3	30,8	19,2	69,2	15,4	30,8
Maipú	68,8	68,8	56,3	6,3	75,0	31,3	0,0	50,0
P. Aguirre Cerda	0,0	100,0	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
Pudahuel	40,0	60,0	60,0	0,0	60,0	60,0	0,0	20,0
Quinta Normal	0,0	50,0	25,0	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0
Lo Prado	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerro Navia	-	-	-	-	-	-	-	-
Sector poniente	51,6	78,1	70,3	20,3	42,2	46,9	12,5	34,4

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.3.6. Sector norte

Al observar el equipamiento comunitario presente en las descripciones de los proyectos del sector norte se aprecia que es el que más destaca la existencia de áreas verdes que es ampliamente destacado en todos sus municipios con excepción de Independencia.

En cuanto a las otras instalaciones se aprecia que no se sitúa en posiciones que destaquen frente al resto de los sectores, sin embargo, a nivel municipal se podría mencionar el caso de Quilicura ya que en las descripciones de sus proyectos no se mencionan espacios de cowork, gimnasios y bodega de compras y algo similar ocurre con Conchalí donde, a diferencia de Quilicura, un 50% de sus proyectos cuenta con gimnasio o algún tipo de equipamiento deportivo.

Tabla 25 - Menciones equipamiento comunitario en descripción de proyectos sector norte

Comuna	Piscina (%)	Quincho (%)	Sala de eventos (%)	Espacio cowork (%)	Áreas verdes (%)	Gimnasio (%)	Bodega compras (%)	Seguridad (%)
Conchalí	25,0	50,0	75,0	0,0	75,0	50,0	0,0	50,0
Huechuraba	73,3	66,7	60,0	26,7	80,0	46,7	13,3	46,7
Independencia	70,0	95,0	65,0	30,0	20,0	60,0	20,0	10,0
Quilicura	42,9	28,6	28,6	0,0	71,4	0,0	0,0	28,6
Recoleta	91,7	91,7	75,0	33,3	66,7	66,7	25,0	58,3
Renca	50,0	83,3	83,3	16,7	83,3	33,3	0,0	83,3
Sector norte	67,2	76,6	64,1	23,4	57,8	48,4	14,1	39,1

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

El análisis de clúster que evaluó el equipamiento comunitario de los proyectos, a diferencia de los presentados anteriormente, posee 4 grupos diferentes donde, a partir de la Figura 21, se aprecia que el clúster 4 agrupa a una mayor cantidad de municipios que pertenecen a diferentes sectores de la ciudad, pero varios de ellos tienen como punto en común estar próximos al municipio de Santiago. Por su parte, una vez más se aprecia que los municipios del sector oriente están agrupados en un mismo clúster sin embargo, debe destacarse que en este clúster también se encuentran los municipios de Pudahuel y San Bernardo.

4.4. Características vivienda y espacios

4.4.1. Sector oriente

En promedio estas viviendas poseen los mayores tamaños mínimos y máximos, con 87 m² y 132 m², respectivamente. Los inmuebles de mayor tamaño se encuentran en Lo Barnechea mientras que los más pequeños se ubican en Ñuñoa.

En cuanto al equipamiento y terminaciones de los proyectos, la mayor parte de las descripciones las señalan con un 96,7% y 92,3%, respectivamente, cifras que se mantienen considerablemente estables entre municipios. Además, se mencionan elementos como la distribución de los espacios (6,5%) y cuestiones relacionadas a la arquitectura (25,4%) y el diseño (44,2%). Respecto a este último elemento, el sector oriente destaca por sobre los demás y dentro de este sector destaca Vitacura con un 63,3% de proyectos que contienen en su descripción palabras relativas al diseño del lugar.

Tabla 27 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector oriente

Comuna	Tamaño mínimo m ² (media)	Tamaño máximo m ² (media)	Equipamiento (%)	Terminaciones (%)	Distribución (%)	Arquitectura (%)	Diseño (%)
La Reina	147	180	90,6	93,8	3,1	21,9	25,0
Las Condes	108	143	98,9	94,7	8,4	22,1	33,7
Lo Barnechea	155	200	91,9	95,2	6,5	30,6	41,9
Ñuñoa	43	77	100,0	91,9	4,1	21,6	45,9
Providencia	58	104	97,6	88,0	6,0	22,9	48,2
Vitacura	102	194	91,7	91,7	11,7	40,0	63,3
Sector oriente	87	132	96,7	92,3	6,5	25,4	44,2

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Otro aspecto destacable en la descripción de las viviendas son los atributos que se le asignan a los espacios, en el caso de este sector la amplitud (21,3%), exclusividad (19,4%) e innovación (7,3%) son los elementos que más se destacan en relación a los otros sectores y la comodidad se encuentra en el extremo opuesto con un 17,3%. Cuando se observa lo que ocurre en cada municipio, se aprecia que en La Reina y lo Barnechea se destaca la

exclusividad, en Las Condes lo más destacado es la amplitud y en Ñuñoa, Providencia y Vitacura es la modernidad.

Tabla 28 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector oriente

Comuna	Acogedor (%)	Funcional (%)	Amplio (%)	Cómodo (%)	Moderno (%)	Elegante (%)	Innovador (%)
La Reina	6,3	6,3	28,1	9,4	15,6	9,4	3,1
Las Condes	3,2	10,5	33,7	16,8	27,4	6,3	3,2
Lo Barnechea	3,2	3,2	24,2	14,5	21,0	1,6	3,2
Ñuñoa	6,1	12,8	16,9	20,9	36,5	8,8	12,2
Providencia	4,8	3,6	12,0	19,3	27,7	6,0	9,6
Vitacura	10,0	10,0	18,3	13,3	38,3	15,0	5,0
Sector oriente	5,4	8,8	21,3	17,3	30,0	7,7	7,3

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.4.2. Sector sur oriente

El tamaño de las viviendas va en promedio entre 57 y 86 m² siendo los segundos mayores tamaños dentro del Gran Santiago. En este sector el municipio con los mayores tamaños es Peñalolén con un promedio de 112 y 138 m².

Tabla 29 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector suroriente

Comuna	Tamaño mínimo m ² (media)	Tamaño máximo m ² (media)	Equipamiento (%)	Terminaciones (%)	Distribución (%)	Arquitectura (%)	Diseño (%)
La Florida	44	73	96,6	94,3	6,8	19,3	39,8
Macul	36	69	100,0	94,6	5,4	10,8	37,8
Peñalolén	112	138	100,0	96,7	0,0	36,7	43,3
Puente Alto	69	91	95,7	91,3	13,0	13,0	26,1
Sector suroriente	57	86	97,8	94,4	6,2	19,7	38,2

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Al igual que en el sector oriente la mayoría de las descripciones destaca las características y terminaciones de los diferentes espacios que componen la vivienda. En relación con los atributos de estos espacios, la modernidad es lo más destacado respecto a

otros sectores y en cada municipio ocurre lo mismo, excepto en Puente Alto donde lo más destacado es la comodidad.

Tabla 30 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector suroriente

Comuna	Acogedor (%)	Funcional (%)	Amplio (%)	Cómodo (%)	Moderno (%)	Elegante (%)	Innovador (%)
La Florida	9,1	12,5	21,6	21,6	37,5	4,5	8,0
Macul	8,1	10,8	10,8	24,3	35,1	0,0	0,0
Peñalolén	3,3	6,7	26,7	16,7	36,7	16,7	0,0
Puente Alto	17,4	8,7	21,7	30,4	13,0	0,0	4,3
Sector suroriente	9,0	10,7	20,2	22,5	33,7	5,1	4,5

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.4.3. Sector centro

Los tamaños de las viviendas de este sector son los menores dentro del gran Santiago, de hecho, los departamentos de este sector en promedio con 9 m² más pequeños que los del sector poniente que es el que posee el segundo menor tamaño máximo promedio.

Dejando de lado aspectos tangibles de las viviendas para dar espacio a elementos asociados a la construcción y diseño, el equipamiento y terminaciones son mencionadas en una gran mayoría de los proyectos, porcentaje que disminuye considerablemente al momento de señalar la distribución de los espacios, sin embargo, ocupa el segundo lugar dentro del Gran Santiago. En cuanto a la arquitectura el sector centro del Gran Santiago es donde esta es más destacada y el diseño ocupa el tercer lugar.

Tabla 31 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector centro

Comuna	Tamaño mínimo m² (media)	Tamaño máximo m² (media)	Equipamiento (%)	Terminaciones (%)	Distribución (%)	Arquitectura (%)	Diseño (%)
Santiago	28	54	99,1	90,9	10,9	25,5	37,3

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Cuando se trata de los atributos asociados a los espacios, dentro del sector destaca la modernidad y comodidad con un 30,9% y 20%, respectivamente y en relación al resto de los

sectores del Gran Santiago, en este sector, junto al sector oriente, se destaca lo innovador de los espacios con un 7,3% del total de proyectos.

Tabla 32 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector centro

Comuna	Acogedor (%)	Funcional (%)	Amplio (%)	Cómodo (%)	Moderno (%)	Elegante (%)	Innovador (%)
Santiago	0,9	8,2	8,2	20,0	30,9	0,9	7,3

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.4.4. Sector sur

En promedio el tamaño mínimo es de 38 y el tamaño máximo 63 m² lo que lo posiciona como el segundo sector con un menor tamaño mínimo promedio en el Gran Santiago. Todos los municipios de este sector en las descripciones de sus proyectos mencionan palabras relacionadas al equipamiento. Por otro lado, es el sector que más destaca en las descripciones la distribución de las viviendas, sin embargo, esta idea junto a la de arquitectura no se encuentran presentes en las descripciones de los proyectos de la comuna de San Joaquín.

Tabla 33 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector sur

Comuna	Tamaño mínimo m ² (media)	Tamaño máximo m ² (media)	Equipamiento (%)	Terminaciones (%)	Distribución (%)	Arquitectura (%)	Diseño (%)
La Cisterna	32	56	100,0	91,7	25,0	13,9	38,9
San Bernardo	52	71	100,0	100,0	18,8	6,3	31,3
San Joaquín	34	60	100,0	77,8	0,0	0,0	22,2
San Miguel	40	69	100,0	94,4	11,1	19,4	41,7
Lo Espejo	-	-	-	-	-	-	-
San Ramón	-	-	-	-	-	-	-
La Granja	-	-	-	-	-	-	-
El Bosque	-	-	-	-	-	-	-
La Pintana	-	-	-	-	-	-	-
Sector sur	38	64	100	92,8	16,5	13,4	37,1

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Cuando se analizan atributos asociados a la vivienda se aprecia que, al igual que en el sector centro, la modernidad y comodidad son los más destacados con un 20,6% y 33%, respectivamente, pese a que esta última no se encuentre presente en las descripciones de los proyectos de la comuna de San Joaquín, municipio que tampoco hace alusión al término elegancia, aunque en este caso este término solo se encuentra presente en las descripciones de los proyectos de San Miguel.

Tabla 34 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector sur

Comuna	Acogedor (%)	Funcional (%)	Amplio (%)	Cómodo (%)	Moderno (%)	Elegante (%)	Innovador (%)
La Cisterna	5,6	11,1	8,3	19,4	33,3	0,0	0,0
San Bernardo	0,0	0,0	12,5	31,3	25,0	0,0	0,0
San Joaquín	11,1	11,1	0,0	0,0	22,2	0,0	22,2
San Miguel	5,6	2,8	16,7	22,2	38,9	5,6	8,3
Lo Espejo	-	-	-	-	-	-	-
San Ramón	-	-	-	-	-	-	-
La Granja	-	-	-	-	-	-	-
El Bosque	-	-	-	-	-	-	-
La Pintana	-	-	-	-	-	-	-
Sector sur	5,2	6,2	11,3	20,6	33,0	2,1	5,2

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.4.5. Sector poniente

El sector poniente posee viviendas cuyo tamaño mínimo en promedio es 41 m² y el tamaño máximo promedio es de 63 m², respecto a este último valor debe señalarse que es el menor dentro del Gran Santiago.

Respecto a las características del equipamiento estas se mencionan en todas las descripciones de los proyectos del sector, excepto en Quinta Normal donde solo se hace en un 75% del total de proyectos publicados. Junto al sector norte, es el sector que menos destaca la distribución de los espacios (la tabla muestra que Pedro Aguirre Cerda es una excepción, pero es importante recordar que este municipio solo cuenta con un proyecto publicado), la arquitectura y el diseño de estos.

Tabla 35 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector poniente

Comuna	Tamaño mínimo m ² (media)	Tamaño máximo m ² (media)	Equipamiento (%)	Terminaciones (%)	Distribución (%)	Arquitectura (%)	Diseño (%)
Cerrillos	38	56	100,0	83,3	0,0	0,0	41,7
Estación Central	28	50	100,0	96,2	0,0	15,4	30,8
Maipú	60	84	100,0	81,3	6,3	6,3	31,3
P. Aguirre Cerda	40	54	100,0	100,0	100,0	0,0	100,0
Pudahuel	65	84	100,0	80,0	0,0	20,0	60,0
Quinta Normal	37	56	75,0	100,0	25,0	0,0	0,0
Lo Prado	-	-	-	-	-	-	-
Cerro Navia	-	-	-	-	-	-	-
Sector poniente	41	63	98,4	89,1	4,7	9,4	34,4

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Cuando se trata de los atributos de los espacios se aprecia que dentro del Gran Santiago el sector poniente es el segundo que más destaca en sus descripciones la funcionalidad (9,4%) y la comodidad (23,4%), sin embargo, hay que observar que este primer elemento solo se presenta en 2 de los 6 municipios que poseen proyectos publicados. En un extremo opuesto, se aprecia que ninguno de los proyectos de este sector hace referencia a la elegancia como un atributo y sólo un 1,6% menciona que estos espacios poseen características innovadoras.

Tabla 36 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector poniente

Comuna	Acogedor (%)	Funcional (%)	Amplio (%)	Cómodo (%)	Moderno (%)	Elegante (%)	Innovador (%)
Cerrillos	0,0	8,3	16,7	41,7	16,7	0,0	8,3
Estación Central	0,0	19,2	3,8	26,9	26,9	0,0	3,8
Maipú	12,5	0,0	18,8	12,5	18,8	0,0	0,0
P. Aguirre Cerda	100,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Pudahuel	0,0	0,0	40,0	0,0	40,0	0,0	0,0
Quinta Normal	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lo Prado	-	-	-	-	-	-	-
Cerro Navia	-	-	-	-	-	-	-
Sector poniente	4,7	9,4	12,5	23,4	21,9	0,0	1,6

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.4.6. Sector norte

El tamaño de las viviendas de este sector va en promedio entre los 44 y 70 m² lo que las sitúa en una posición intermedia respecto a los proyectos de los demás sectores del Gran Santiago.

Es el sector que menos menciona en sus descripciones ideas asociadas a las terminaciones y la distribución, de hecho, respecto a este último término se aprecia que no está presente en las descripciones de Conchalí, Recoleta y Renca. A su vez, es importante dar cuenta de que es el segundo sector que menciona en menor cantidad el término diseño y que el de arquitectura está ausente en las descripciones de los proyectos de Quilicura y Renca.

Tabla 37 - Menciones características vivienda en descripción de proyectos sector norte

Comuna	Tamaño mínimo m ² (media)	Tamaño máximo m ² (media)	Equipamiento (%)	Terminaciones (%)	Distribución (%)	Arquitectura (%)	Diseño (%)
Conchalí	28	53	100,0	100,0	0,0	25,0	50,0
Huechuraba	66	97	86,7	80,0	6,7	26,7	20,0
Independencia	32	59	100,0	90,0	5,0	15,0	45,0
Quilicura	60	82	100,0	71,4	14,3	0,0	42,9
Recoleta	35	65	100,0	91,7	0,0	16,7	41,7
Renca	40	51	100,0	100,0	0,0	0,0	16,7
Sector norte	44	70	96,9	87,5	4,7	15,6	35,9

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Respecto a las características asociadas a los espacios se aprecia que los términos asociados a la elegancia no aparecen en ningún proyecto y los que tienen relación con espacios acogedores e innovadores sólo aparecen en Conchalí e Independencia, respectivamente. En cuanto a la comodidad de los espacios, este sector es el que más lo destaca y es el único atributo que está presente en todos los proyectos del sector, mientras que, en relación a otros atributos como lo acogedor, moderno, elegante e innovador es el sector que menos lo hace.

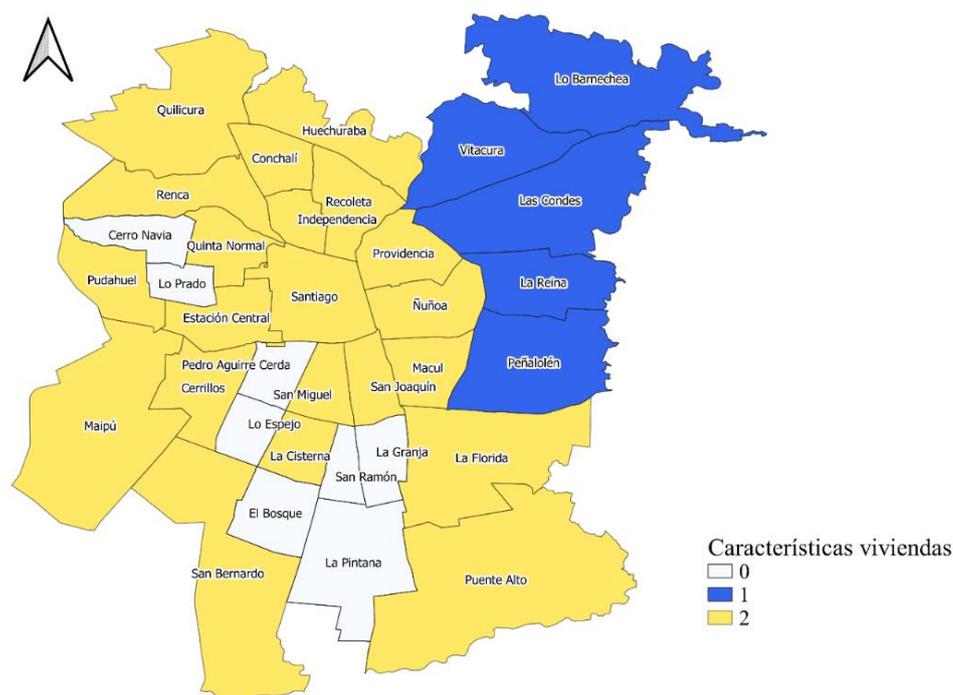
Tabla 38 - Menciones características espacios en descripción de proyectos sector norte

Comuna	Acogedor (%)	Funcional (%)	Amplio (%)	Cómodo (%)	Moderno (%)	Elegante (%)	Innovador (%)
Conchalí	25,0	0,0	0,0	25,0	25,0	0,0	0,0
Huechuraba	0,0	13,3	13,3	33,3	6,7	0,0	0,0
Independencia	0,0	5,0	15,0	25,0	5,0	0,0	5,0
Quilicura	0,0	14,3	14,3	28,6	14,3	0,0	0,0
Recoleta	0,0	0,0	16,7	33,3	33,3	0,0	0,0
Renca	0,0	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	0,0
Sector norte	1,6	6,3	12,5	28,1	12,5	0,0	1,6

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

El análisis de clúster realizado para las características de los proyectos de cada municipio dio lugar a 2, donde en uno de ellos se sitúan la mayor parte de los municipios del sector oriente y Peñalolén y en el otro clúster se encuentran el resto de los municipios del Gran Santiago que cuentan con más de un proyecto publicado.

Figura 22 . Clusterización características vivienda en descripción de proyectos Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Al revisar cada uno de los clústeres se observa que el mayor tamaño mínimo y máximo se encuentra en el clúster 1 que agrupa la mayoría de los municipios del sector oriente y Peñalolén, mientras que en el clúster 2 se encuentran casi todos los demás municipios. En relación al destaque de elementos como el equipamiento distribución, equipamiento y diseño no hay grandes diferencias entre ambos clústeres.

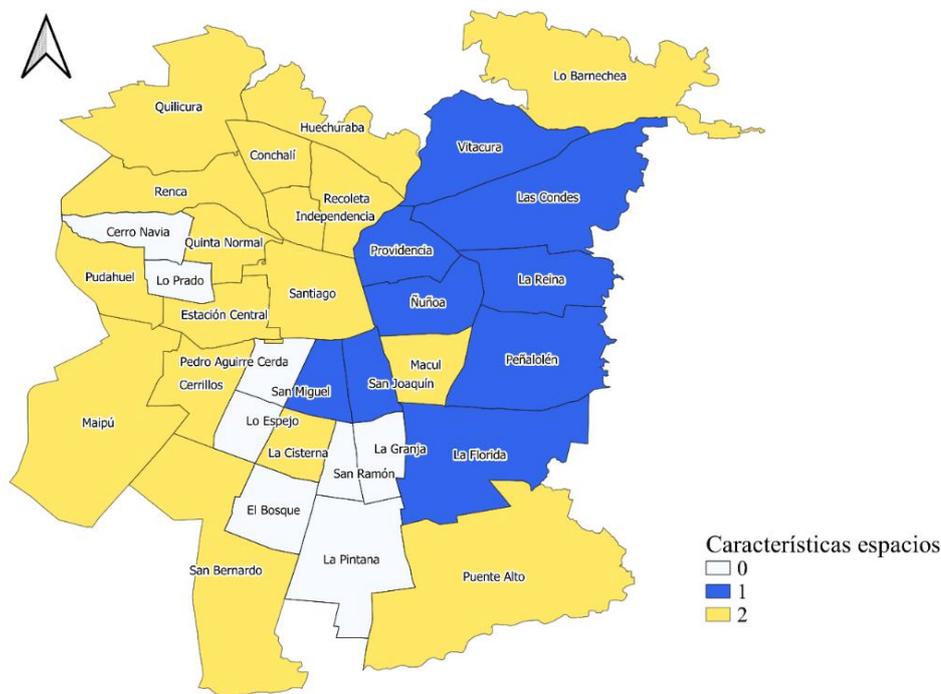
Tabla 39 - Promedio clústeres características vivienda en descripción de proyectos Gran Santiago

Clúster	Tamaño mínimo m ² (media)	Tamaño máximo m ² (media)	Equipamiento (%)	Terminaciones (%)	Distri- bución (%)	Arqui- tectura (%)	Diseño (%)
1	125	171	94,6	94,4	5,9	30,3	41,5
2	44	70	97,6	89,9	7,5	13,2	35,7

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Cuando se analiza la agrupación de las características de los espacios que son mencionadas en las descripciones de los proyectos se aprecia que solo se formaron dos grupos, donde el número 2 posee una mayor cantidad de municipios.

Figura 23 - Clusterización características espacios en descripción de proyectos Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Al revisar el promedio de cada uno de estos atributos se aprecia que las mayores diferencias se encuentran en la amplitud, comodidad, modernidad, elegancia e innovación.

Tabla 40 - Promedio clústeres características espacios en descripción de proyectos Gran Santiago

Clúster	Acogedor (%)	Funcional (%)	Amplio (%)	Cómodo (%)	Moderno (%)	Elegante (%)	Innovador (%)
1	5,9	7,6%	21,4%	14,0%	32,1%	7,2%	7,2%
2	4,5	6,4%	11,5%	23,9%	19,1%	0,2%	2,0%

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.5. Barrio y entorno

4.5.1. Sector oriente

Respecto a las características y atributos que se destacan del barrio y del entorno donde se sitúan los proyectos al comparar entre los diferentes sectores del Gran Santiago se observa que el sector oriente posee una mayor cantidad de proyectos cuyas descripciones destacan que los barrios donde se sitúan son residenciales, privilegiados y tranquilos. En el caso de La Reina, Lo Barnechea, Ñuñoa y Vitacura lo que más se destaca es la tranquilidad, mientras que en Las Condes y Providencia se destaca que son barrios residenciales.

El entorno natural también es un atributo destacado, especialmente en el caso de La Reina donde esta idea se presenta en un 40,6% de los proyectos analizados. También aparece con cierta frecuencia en Las Condes la idea de que escoger cierto proyecto permitirá desarrollar una vida en familia, disfrutar con amigos o familia.

Tabla 41 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector oriente

Comuna	Residencial (%)	Privilegiado (%)	Tranquilo (%)	Entorno natural (%)	Vida familiar (%)
La Reina	15,6	9,4	37,5	40,6	18,8
Las Condes	26,3	8,4	25,3	9,5	25,3
Lo Barnechea	12,9	3,2	33,9	37,1	19,4
Ñuñoa	27,0	7,4	28,4	5,4	11,5
Providencia	25,3	9,6	20,5	13,3	9,6
Vitacura	16,7	15,0	25,0	11,7	11,7
Sector oriente	22,7	8,5	27,3	14,8	15,4

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Si bien se hace referencia a elementos como la proximidad a comercio, servicios, establecimientos educacionales, transporte público y autopistas estos no se encuentran en mayor proporción que en otros sectores. Sin embargo, al momento de hablar sobre características del barrio se destaca que un 27,3% señala estar ubicado en un barrio tranquilo, un 22,7% de los proyectos en un barrio residencial y un 8,5% en un barrio privilegiado, además de un 10,5% de los proyectos que destaca cualidades asociadas a la vida de barrio.

Tabla 42 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector oriente

Comuna	Cone- xión (%)	Ubica- ción (%)	Cerca- nía (%)	Transpor- te público (%)	Auto- pistas (%)	Comer- cio (%)	Servi- cios (%)	Recrea- ción (%)
La Reina	25,0	18,8	50,0	12,5	9,4	40,6	46,9	71,9
Las Condes	46,3	17,9	54,7	28,4	11,6	49,5	42,1	58,9
Lo Barnechea	24,2	19,4	37,1	1,6	33,9	27,4	38,7	51,6
Ñuñoa	49,3	27,7	71,6	61,5	1,4	50,7	36,5	73,6
Providencia	54,2	21,7	61,4	48,2	6,0	42,2	37,3	74,7
Vitacura	43,3	20,0	38,3	10,0	18,3	36,7	15,0	68,3
Sector oriente	44,0	22,1	56,5	35,2	11,0	43,5	36,0	67,3

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

El sector oriente es el que menos destaca en sus descripciones los atributos asociados a la ubicación y cercanía, sin embargo, Ñuñoa es el que más destaca estos atributos con un 27,7% y 71,6%, respectivamente lo que contrasta con lo que ocurre en Las Condes donde

solo un 19,4% destaca la ubicación y en Lo Barnechea solo un 37,1% menciona la cercanía como un atributo del proyecto.

Respecto al acceso a transporte público Ñuñoa y Providencia son las que más lo destacan, mientras que, en Lo Barnechea, donde las autopistas interurbanas son una de las principales formas de conectarse con el resto de la ciudad, éstas son mencionadas con mayor frecuencia que en los otros municipios del sector. La presencia de comercio es mayormente destacada en el municipio de Ñuñoa, mientras que plazas, parques y lugares de recreación, como teatros, centros culturales, museos y restaurantes, son mayormente destacados en Providencia

4.5.2. Sector suroriente

En este sector lo que más se destaca en las descripciones es que los proyectos se sitúan en un barrio tranquilo, en cada municipio esta situación se repite, salvo en Macul donde se menciona que los proyectos se ubican en un barrio residencial. También destaca que un 30,3% de los proyectos menciona como característica positiva el entorno natural en el que se emplaza el barrio y, a su vez, la vida en familia (28,7%), ambas ideas que se presentan con mayor frecuencia en este sector en comparación a los demás.

Tabla 43 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector suroriente

Comuna	Residencial (%)	Privilegiado (%)	Tranquilo (%)	Entorno natural (%)	Vida familiar (%)
La Florida	19,3	5,7	25,0	20,5	26,1
Macul	24,3	8,1	21,6	16,2	21,6
Peñalolén	16,7	3,3	33,3	53,3	33,3
Puente Alto	4,3	13,0	30,4	60,9	43,5
Sector suroriente	18,0	6,7	26,4	30,3	28,7

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

En este sector elementos como la conectividad y proximidad a comercio y servicios no son tan destacados en las descripciones como sí ocurre en otros sectores. Entre los municipios de este sector Macul es el que más destaca elementos asociados a la conexión,

ubicación y acceso al transporte público y, por otra parte, gran parte de los proyectos de Puente Alto destaca el acceso a comercio (69,6%).

Tabla 44 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector suroriente

Comuna	Conexión (%)	Ubicación (%)	Cercanía (%)	Transporte público (%)	Autopistas (%)	Comercio (%)	Servicios (%)	Recreación (%)
La Florida	48,9	26,1	71,6	48,9	14,8	60,2	53,4	61,4
Macul	51,4	35,1	64,9	56,8	10,8	54,1	51,4	51,4
Peñalolén	40,0	20,0	43,3	23,3	13,3	30,0	40,0	63,3
Puente Alto	30,4	13,0	65,2	21,7	4,3	69,6	69,6	69,6
Sector suroriente	45,5	25,3	64,6	42,7	12,4	55,1	52,8	60,7

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.5.3. Sector centro

La tranquilidad asociada a los barrios donde se encuentran estos proyectos es la característica más mencionada dentro de las revisadas, sin embargo, al comparar este porcentaje con los demás sectores del Gran Santiago se aprecia que ocupa el último lugar y lo mismo ocurre con el término de barrio residencial, entorno natural y vida en familia, ideas que están presentes en menos de un 10% de los proyectos del municipio de Santiago

Tabla 45 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector centro

Comuna	Residencial (%)	Privilegiado (%)	Tranquilo (%)	Entorno natural (%)	Vida familiar (%)
Santiago	5,5	3,6	9,1	7,3	5,5

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

En comparación con los otros sectores es el que más destaca la ubicación como un atributo 30,9%, a su vez es el sector que más destaca la proximidad a espacios de entretenimiento, cultura, deporte y recreación y, por otra parte, es el segundo que menos menciona la proximidad a comercio y servicios pese a la disponibilidad de estos a lo largo de toda la comuna.

Tabla 46 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector centro

Comuna	Cone- xión (%)	Ubica- ción (%)	Cerca- nía (%)	Transpor- te público (%)	Auto- pistas (%)	Comer- cio (%)	Servi- cios (%)	Recrea- ción (%)
Santiago	44,5	30,9	67,3	51,8	22,7	47,3	45,5	72,7

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.5.4. Sector sur

Este sector es el segundo que menos destaca en las descripciones de los proyectos al barrio como un sector privilegiado y el entorno natural, lo que tiene pleno sentido al tratarse de un sector que, como se señaló anteriormente, no posee suficientes espacios y servicios que permitan un óptimo desarrollo de las actividades diarias. Al observar lo que ocurre dentro de este sector los atributos más destacados son la tranquilidad y la vida en familia, ambos con un 21,6%, mientras que el término barrio privilegiado solo aparece en el municipio de La Cisterna. También se puede señalar que en San Joaquín solo se menciona como atributo que los proyectos se sitúan en un barrio residencial y que existe la posibilidad de llevar una vida en familia.

Tabla 47 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector sur

Comuna	Residencial (%)	Privilegiado (%)	Tranquilo (%)	Entorno natural (%)	Vida familiar (%)
La Cisterna	13,9	5,6	22,2	11,1	13,9
San Bernardo	25,0	0,0	37,5	18,8	37,5
San Joaquín	11,1	0,0	0,0	0,0	11,1
San Miguel	19,4	0,0	19,4	13,9	25,0
Lo Espejo	-	-	-	-	-
San Ramón	-	-	-	-	-
La Granja	-	-	-	-	-
El Bosque	-	-	-	-	-
La Pintana	-	-	-	-	-
Sector sur	17,5	2,1	21,6	12,4	21,6

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

En cuanto a las características del entorno el sector sur es el segundo que más destaca la conexión y ubicación y con un 61,9% es el que más destaca la proximidad y conexión al transporte público, metro o futuras estaciones de éste. También es el que más destaca la proximidad a comercio y ocupa el segundo lugar respecto a la proximidad a servicios.

Al observar al interior del sector se aprecia que la cercanía es el atributo que se menciona con mayor frecuencia en las descripciones, seguido por el comercio, mientras que la proximidad a lugares de recreación es lo que menos se menciona.

Tabla 48 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector sur

Comuna	Conexión (%)	Ubicación (%)	Cercanía (%)	Transporte público (%)	Autopistas (%)	Comercio (%)	Servicios (%)	Recreación (%)
La Cisterna	52,8	22,2	75,0	69,4	22,2	66,7	41,7	25,0
San Bernardo	50,0	37,5	43,8	56,3	25,0	62,5	56,3	62,5
San Joaquín	33,3	44,4	66,7	77,8	0,0	77,8	88,9	33,3
San Miguel	52,8	22,2	72,2	52,8	27,8	58,3	50,0	52,8
Lo Espejo	-	-	-	-	-	-	-	-
San Ramón	-	-	-	-	-	-	-	-
La Granja	-	-	-	-	-	-	-	-
El Bosque	-	-	-	-	-	-	-	-
La Pintana	-	-	-	-	-	-	-	-
Sector sur	50,5	26,8	68,0	61,9	22,7	63,9	51,5	42,3

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.5.5. Sector poniente

En relación a las características de los barrios, el único atributo en que este sector destaca por sobre los demás es la vida en familia con un 28,1% lo que lo posiciona en el segundo lugar. Por otra parte, los proyectos de este sector son los que menos mencionan situarse en un barrio privilegiado alcanzando solo un 1,6%.

Respecto a lo que ocurre al interior de este sector se observa que la vida en familia y el entorno natural son los atributos más destacados, a su vez, el término barrio privilegiado

solo está presente en el municipio de Maipú, mientras que el de barrio residencial y tranquilo se encuentra ausente en Cerrillos y Pedro Aguirre Cerda.

Tabla 49 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector poniente

Comuna	Residencial (%)	Privilegiado (%)	Tranquilo (%)	Entorno natural (%)	Vida en familia (%)
Cerrillos	0,0	0,0	0,0	16,7	33,3
Estación Central	7,7	0,0	3,8	15,4	7,7
Maipú	6,3	6,3	25,0	18,8	50,0
P. Aguirre Cerda	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Pudahuel	60,0	0,0	20,0	20,0	20,0
Quinta Normal	25,0	0,0	25,0	0,0	50,0
Lo Prado	-	-	-	-	-
Cerro Navia	-	-	-	-	-
Sector poniente	10,9	1,6	10,9	15,6	28,1

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Es el sector que más menciona la conexión y se encuentra en segundo lugar en relación a la ubicación y cercanía. Además, es el sector que más menciona la existencia de autopistas próximas y el segundo sector que más menciona el transporte público. Respecto a la disponibilidad de comercios y servicios el sector poniente no destaca frente a los demás.

Cuando se analiza lo que ocurre al interior del sector se aprecia que la cercanía es el atributo más destacado en las descripciones, seguida por la conexión y, en un extremo opuesto, se presenta la disponibilidad de servicios y espacios de recreación con un 23,4% y 9,4%, respectivamente. Otro aspecto para destacar es que tanto Cerrillos como Pudahuel no mencionan la disponibilidad de servicios y los proyectos de este último municipio tampoco destaca la ubicación dentro de sus atributos.

Tabla 50 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector poniente

Comuna	Conexión (%)	Ubicación (%)	Cercanía (%)	Transporte público (%)	Autopistas (%)	Comercio (%)	Servicios (%)	Recreación (%)
Cerrillos	50,0	33,3	58,3	41,7	25,0	25,0	8,3	75,0
Estación Central	53,8	26,9	76,9	69,2	38,5	65,4	38,5	42,3
Maipú	56,3	37,5	75,0	37,5	25,0	68,8	68,8	43,8
P. Aguirre Cerda	100,0	0,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	100,0
Pudahuel	80,0	0,0	20,0	20,0	20,0	40,0	40,0	80,8
Quinta Normal	50,0	25,0	100,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0
Lo Prado	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerro Navia	-	-	-	-	-	-	-	-
Sector poniente	56,3	28,1	70,3	53,1	34,4	56,3	42,2	54,7

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

4.5.6. Sector norte

El sector norte ocupa la segunda posición respecto a la ubicación de sus proyectos en un barrio residencial y un entorno natural, mientras que en los otros elementos se sitúa en posiciones intermedias respecto a los demás sectores.

Al analizar lo que ocurre al interior del sector, se observa que la vida familiar es el atributo más destacado en las descripciones, seguido por la idea de barrio residencial. A nivel de municipio se observa que en Conchalí, Quilicura y Renca los proyectos no mencionan ubicarse en un barrio privilegiado y en el primero de estos municipios los proyectos en sus descripciones no mencionan ubicarse en un entorno natural.

Tabla 51 - Menciones características barrio en descripción de proyectos sector norte

Comuna	Residencial (%)	Privilegiado (%)	Tranquilo (%)	Entorno natural (%)	Vida familiar (%)
Conchalí	50,0	0,0	25,0	0,0	50,0
Huechuraba	13,3	6,7	26,7	13,3	20,0
Independencia	15,0	5,0	15,0	15,0	10,0
Quilicura	28,6	0,0	14,3	14,3	42,9
Recoleta	16,7	8,3	8,3	25,0	8,3
Renca	16,7	0,0	16,7	33,3	50,0
Sector poniente	18,8	4,7	17,2	17,2	21,9

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Las descripciones de los proyectos de este sector son las que menos destacan la ubicación y conexión de los proyectos, sin embargo, el sector norte es el que más destaca la cercanía como un atributo de los proyectos, además el acceso a transporte público y autopistas son el segundo sector que más lo menciona.

En cuanto a la disponibilidad de comercio, servicios y espacios de recreación ocupa segundo, primer y último lugar. Este último lugar en la mención de espacios de recreación puede explicarse porque de los seis municipios de este sector solo Huechuraba e Independencia los mencionan.

Respecto a lo que ocurre al interior del sector, se puede mencionar que la cercanía y disponibilidad de comercio son los atributos más mencionados en las descripciones de los proyectos, mientras que los demás atributos (excepto recreación) se presentan en diferente grado en casi todos los municipios salvo Quilicura donde las descripciones de los proyectos no aluden a la ubicación y proximidad a autopistas.

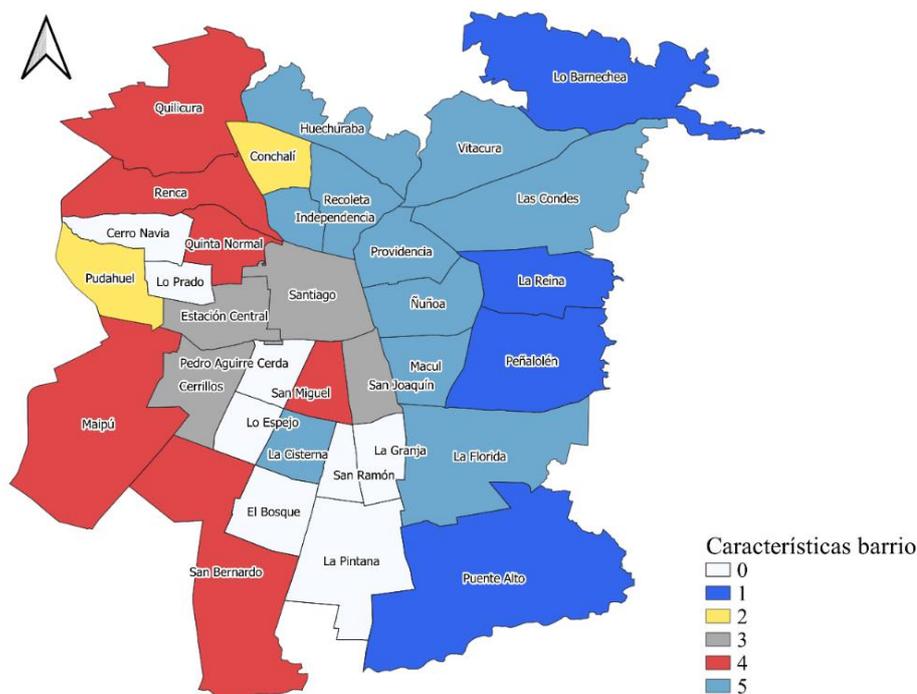
Tabla 52 - Menciones características entorno en descripción de proyectos sector norte

Comuna	Conexión (%)	Ubicación (%)	Cercanía (%)	Transporte público (%)	Autopistas (%)	Comercio (%)	Servicios (%)	Recreación (%)
Conchalí	75,0	25,0	50,0	75,0	25,0	50,0	50,0	25,0
Huechuraba	40,0	20,0	73,3	26,7	53,3	66,7	66,7	60,0
Independencia	35,0	15,0	80,0	65,0	10,0	60,0	55,0	60,0
Quilicura	28,6	0,0	14,3	28,6	0,0	14,3	28,6	57,1
Recoleta	41,7	8,3	91,7	83,3	16,7	66,7	50,0	75,0
Renca	50,0	16,7	83,3	33,3	83,3	100,0	100,0	83,3
Sector poniente	40,6	14,1	71,9	53,1	28,1	60,9	57,8	62,5

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Los clústeres formados en relación a las variables de características del barrio corresponden a 5, donde el número 2 es el que posee la menor cantidad de municipios. Además la Figura 24 muestra que algunos municipios del sector norte y poniente se agrupan en un mismo clúster y lo mismo ocurre con municipios del sector norte, oriente y suroriente en el clúster número 5.

Figura 24 - Clusterización características barrio en descripción de proyectos Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

El clúster 1 con municipios próximos a Santiago y el sector suroriente es el más numeroso y el clúster 2 que agrupa comunas del sector norte posee menos municipios.

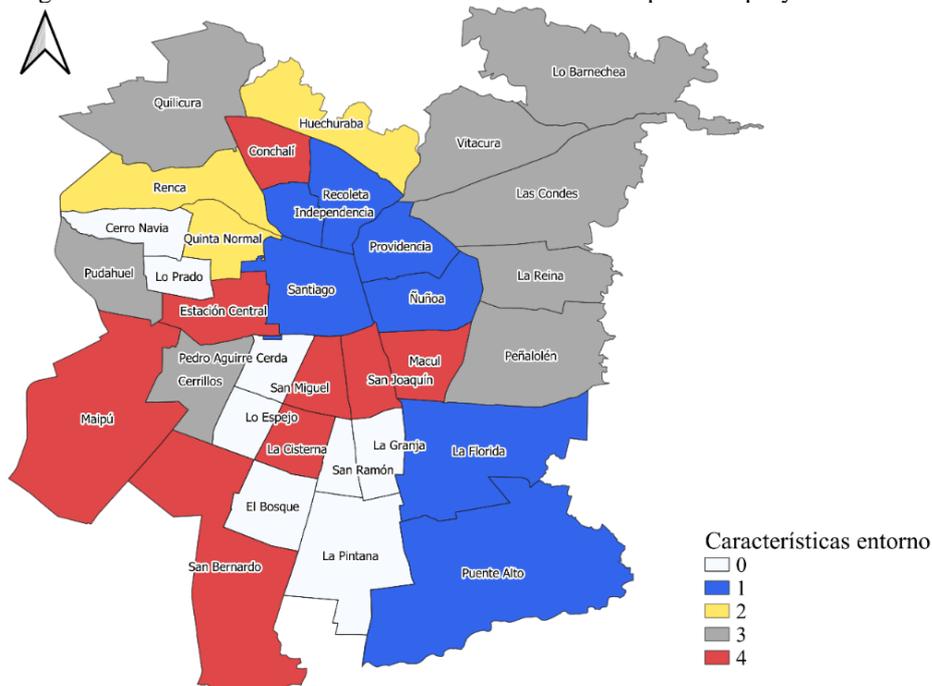
Tabla 53 - Promedio clústeres características barrio en descripción de proyectos Gran Santiago

Clúster	Residencial (%)	Privilegiado (%)	Tranquilo (%)	Entorno natural (%)	Vida familiar (%)
1	12,4	7,2	33,8	48,0	28,7
2	55,0	0,0	22,5	10,0	35,0
3	6,1	0,9	3,2	9,8	14,4
4	20,2	1,0	23,0	16,5	42,6
5	19,8	8,0	21,8	14,1	15,8

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

Entre los grupos el 2 es el que más menciona el término barrio residencial, la vida familiar es destacada en el clúster 4, el entorno privilegiado en el clúster 5 y, finalmente, el 1 destaca que el barrio es tranquilo y el entorno natural. Esto último tiene sentido respecto a los municipios que forman parte de este clúster ya que son aquellos con una mayor proporción de casas.

Figura 25 - Clusterización características entorno en descripción de proyectos Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

El clúster número 2 es el que más destaca la conexión, sin embargo, no presenta una gran diferencia con los demás grupos, diferencia que sí es notoria en la idea de cercanía, autopistas, comercio, servicios y en menor medida, para los espacios de recreación, cultura y deporte. Respecto a la ubicación el clúster que más la destaca es el número 4. La disponibilidad de transporte público es destacada en el clúster 1.

Tabla 54 - Promedio clústeres características entorno en descripción de proyectos Gran Santiago

Clúster	Conexión (%)	Ubicación (%)	Cercanía (%)	Transporte público (%)	Autopistas (%)	Comercio (%)	Servicios (%)	Recreación (%)
1	43,4	20,4	72,7	54,3	10,8	56,7	49,6	69,6
2	46,7	20,6	85,6	45,0	70,6	80,6	80,6	72,8
3	42,2	16,2	39,5	20,8	16,4	32,9	32,4	65,8
4	53,2	31,4	65,6	61,9	21,8	62,9	55,7	42,0

Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

A lo largo de lo revisado hasta ahora se observa que la oferta inmobiliaria está concentrada en cierto sector y, en consecuencia, a cierto grupo social, ya que tal como se revisó a través del análisis e las descripciones de los proyectos el sector oriente es bastante homogéneo en sus características en relación a los demás sectores. Sin embargo esto no quiere decir que pertenecer al mismo sector significa tener las mismas características en la oferta inmobiliaria.

En cuanto a los términos utilizados en las descripciones de los proyectos se aprecia que los términos de plusvalía, renta e inversión aparecen en diferente grado en los municipios mas no aparecen en un gran porcentaje y solo se presentan en torno a un 20% de los proyectos. Sin embargo, si se contempla lo que muestran las inmobiliarias en sus páginas web puede esperarse que el uso de estos términos tenga un sostenido crecimiento en el tiempo.

Como ya se señaló, la oferta no es homogénea y esto se refleja en que en varios de los aspectos investigados y graficados en la clusterización se generaron 4 o 5 grupos que reúnen municipios de diversos sectores y, además, los municipios pueden cambiar de grupo dependiendo del elemento que sea analizado. Las descripciones de los proyectos se vuelven más genéricas al momento de tratar elementos relacionados a las características de las

viviendas y sus espacios ya que solo se generaron dos clústeres, donde es importante recordar que en este ítem se consideró el tamaño de las viviendas y se puede decir que la mayoría de los municipios tienen en promedio tamaños similares.

A partir de lo revisado a través del análisis de clúster es posible plantear que las viviendas ofrecidas en el Gran Santiago no presentan grandes diferencias entre sí, en términos de sus características y atributos que se les asignan a los espacios, aparentemente las diferencias en están marcadas por la localización del inmueble, su entorno y equipamiento del proyecto lo que actuaría como factor determinante en las diferencias de precio entre municipios y sectores.

5. CONCLUSIONES

El principal propósito de este capítulo es articular lo expuesto en los tres capítulos previos y en base a ello, responder a la interrogante de la investigación que tiene relación con el análisis de la oferta de viviendas nuevas en el Gran Santiago contemplando las dimensiones de actores, características y atributos.

En primer lugar, respecto a los actores que participan en la producción y venta de viviendas nuevas en el Gran Santiago, tanto en el ámbito del financiamiento como de la producción, fueron analizados tres actores que tienen una importante interdependencia entre ellos. Estos actores corresponden a la Cámara Chilena de la Construcción, administradoras generales de fondos, empresas inmobiliarias y otras empresas que venden viviendas los que en su conjunto juegan diferentes papeles complementarios que tienen como finalidad responder a una lógica de plusvalía y acumulación de riqueza, muchas veces, basada en la especulación. Tal como lo planteó De Mattos (2010), la construcción y el sector inmobiliario pasan a un primer plano y dejan de ser circuitos secundarios y anexos al capitalismo industrial y financiero.

Teniendo en consideración esta situación, se podría hablar de una reconversión en el sector inmobiliario donde las ganancias no estarían en la venta de viviendas para vivir sino en la venta de viviendas a personas naturales que las adquieren como bien de inversión, las destinan al arriendo y pueden ser administradas por empresas filiales de las inmobiliarias que las venden. Además, también se aprecia que cada vez adquiere mayor fuerza el concepto de multifamily donde las inmobiliarias construyen y mantienen la propiedad del edificio para destinarlo al arriendo o bien, fondos de inversión adquieren este tipo de proyectos para generar rentabilidad a partir de ellos. Esta situación si bien, no está tan de manifiesto en las descripciones de los proyectos sí lo está al analizar los fondos de inversión e inmobiliarias que poseen secciones destinadas a la asesoría de inversionistas o presentan sus proyectos de renta residencial.

La presencia de fondos de inversión en negocios inmobiliarios administrados por diversos tipos de entidades permite probar aquello señalado por Méndez en relación con el

capitalismo financiarizado y la presencia de nuevos operadores institucionales que canalizan el ahorro de los particulares hacia circuitos financieros globales buscando una mayor rentabilidad y, a su vez, operan como intermediarios o financistas de proyectos.

El mercado inmobiliario chileno de viviendas da cuenta de que la vivienda ya no es tan solo un espacio de abrigo y refugio para las personas, sino también un bien atractivo para invertir que manifiesta esta nueva relación del capital con el espacio ya que, de acuerdo a lo sostenido por Rolnik (2019) la tierra es más que un medio de producción y pasa a ser una poderosa reserva de valor. Esta nueva relación con la vivienda donde se impone una racionalidad financiera se aprecia en las descripciones de los proyectos que destacan la plusvalía y rentabilidad de los proyectos ya que se destaca esta expectativa de rendimientos futuros y, además, se ve en las inversiones realizadas por los fondos analizados y las inmobiliarias que se incorporan al negocio del multifamily. Este escenario da cuenta de una transformación en la vivienda que aborda tanto su morfología como el valor que se atribuye y esta lógica en la que estaría primando el valor económico por sobre el valor asociado a ella como espacio de albergue, seguridad, realización personal y familiar.

Sin embargo, en este punto cabe cuestionarse quién dejó de lado este anhelo por la realización del sueño de la casa propia, el que según Lindón (2005) posee alta valoración y estima social por su capacidad para compensar exclusiones sociales vividas y entregar seguridad a su propietario, tanto en el presente como en el futuro, ya que, asegura un techo durante la vejez y también se contempla que se puede transmitir como herencia. Algunos investigadores señalan que las generaciones más jóvenes no poseen este deseo y hay otros dan cuenta de que este deseo existe, pero se abandona por las dificultades para acceder a la vivienda en propiedad (SUAZO; RUIZ-TAGLE, 2021). A partir de ello puede plantearse que aún existe demanda para acceder a una vivienda en propiedad con el propósito de vivir en ella, sin embargo por parte de la oferta no se estaría entregando este producto y por un lado, se avanza en satisfacer la demanda por la vivienda como activo de inversión a través del arriendo, y por otro lado, puede pensarse que los actores que influyen en la oferta del inmobiliario residencial pretenden resolver la demanda de arriendo por sí solos por medio de la construcción y gestión de edificios destinados exclusivamente para arriendo.

Este presunto abandono del sueño de la casa propia que parece responder a factores económicos y no a cambios en los modos de vida, permite rescatar lo señalado por Rolnik (2019) donde la vivienda genera la posibilidad de que diferentes actores del sistema financiero puedan ligarse a través del mercado inmobiliario, y en este punto es importante retomar lo sostenido por Aalbers quien apunta a que la vivienda y las finanzas han incrementado su interdependencia.

En esta misma línea, y rescatando lo planteado por Méndez (2018) respecto a la presencia de agentes urbanizadores privados en la gestión de la planificación donde sus intereses son los que se imponen, el autor señala que su propósito es lograr la mayor rentabilidad en el menor plazo posible donde el beneficio consiste en el aumento del valor de acciones u otros productos financieros que no necesariamente poseen un impacto visible y positivo. En el caso del Gran Santiago esto se plasma en la orientación que están adquiriendo ciertas inmobiliarias hacia el negocio del multifamily en lugar de la venta de inmuebles para vivienda, negocio que se espera que tenga una importante expansión en los próximos años.

Este planteamiento del autor también puede verse reflejado en la búsqueda de rentabilidad a través de la construcción de viviendas de bajo tamaño y con un alto número de unidades ya que esta combinación permite tener una mayor rentabilidad del uso del suelo, sin embargo el costo de esto se plasma no tan solo en las posibilidades de acceder a una vivienda digna y en la calidad de vida de las personas, sino en también las formas de vida y actividades que pueden desarrollarse dentro de estos espacios, punto que volverá a tratarse más adelante.

A partir de lo revisado puede afirmarse que la vivienda más barata está destinada a la inversión por parte de aquellos grupos con mayores recursos económicos y la vivienda más cara está orientada a quienes desean y tienen los recursos para vivir en ella. Esto queda de manifiesto por ejemplo en el caso de una de las inmobiliarias analizadas que dan cuenta que dentro de su público objetivo se encuentran clases altas que adquieren un inmueble como mecanismo de inversión. A su vez, al momento de analizar la presencia del término de rentabilidad e inversión éste posee mayor presencia en aquellos municipios que ofrecen

viviendas a menor costo en relación con los demás como es en el caso de Independencia, Estación Central y San Joaquín por entregar algunos ejemplos.

En los primeros capítulos también se hizo alusión a la desigual distribución intraurbana de las inversiones inmobiliarias, existe suficiente evidencia empírica que da cuenta de la situación y esta investigación se constituye como un nuevo insumo que muestra que los proyectos inmobiliarios se concentran en ciertos municipios y, además, existen comunas que no poseen inversiones en proyectos inmobiliarios residenciales. En relación a este punto y siguiendo lo planteado por De Mattos (2016) sobre la priorización de aquellas áreas que presentan mayores oportunidades de valorización puede sostenerse que por un lado, y tal como lo señala el autor, se mantienen las desigualdades socio-territoriales que en el caso del Gran Santiago favorecen al sector oriente y otras comunas con buenos índices de calidad de vida urbana y, por otro lado, gracias a la existencia de la red de metro y los anuncios de crecimiento de esta se valorizan nuevas áreas de la ciudad en base a la especulación.

Además, la valorización de ciertas zonas conduce a la densificación de algunos municipios como mecanismo para obtener una mayor renta de la tierra y, además beneficiarse de la inversión pública, especialmente de transporte público considerando que el metro en el Gran Santiago es altamente valorado. La densificación de la ciudad se expresa en diferentes aspectos como la prevalencia de construcción de edificios de departamentos por sobre las casas, la cantidad de proyectos por comuna y el número de unidades por proyecto como ocurre en el caso de Estación y San Joaquín cuyos proyectos poseen en promedio más de 350 unidades y en todos los sectores del Gran Santiago (excepto el sector oriente) el promedio es superior a las 200 unidades.

Por otra parte, la densificación va acompañada por una construcción a escala y por lo tanto, esta es masiva y de productos uniformes, lo que permite obtener una mayor rentabilidad para quien construye y, por el lado de la demanda, la oferta de productos posee una relativa homogeneidad que se expresa en los tamaños de los departamentos, algunas áreas que forman parte del equipamiento comunitario y el hecho de que muchos de estos inmuebles no cuenten con más de dos dormitorios lo que puede condicionar el tamaño de las familias, especialmente en los grupos que ingresos medios, y, además se ofrecen

departamentos estilo mariposa que dan la posibilidad de que dos núcleos puedan vivir en un mismo espacio manteniendo, hasta cierto, grado la vida privada. También se observó en el análisis de la oferta una gran presencia de departamentos con 1 dormitorio o tipo estudio lo que, como se señaló previamente, condiciona las actividades que se pueden desarrollar dentro de este espacio y reduce el habitar a prácticas mucho más limitadas ya que el tamaño de los espacios destinados a comer, cocinar, lavar ropa y compartir son reducidos a una expresión mínima.

En cuanto a los atributos que son ofrecidos por la oferta inmobiliaria de viviendas nuevas en el Gran Santiago se puede señalar que, de acuerdo a lo revisado en el capítulo anterior es importante destacar en primer lugar que 4 municipios concentran un 55,5% de la oferta inmobiliaria del Gran Santiago, estos municipios corresponden a Ñuñoa, Santiago, Las Condes y La Florida. Al momento de revisar lo que ocurre a nivel de sectores, se observó que en el sector oriente se concentra un 48,3% de la oferta inmobiliaria y estos proyectos corresponden a los que poseen menor cantidad de unidades, mayor precio y tamaño en relación al resto del Gran Santiago lo que entrega una señal que da cuenta de que la oferta está orientada a un grupo en específico y, por lo tanto, excluye a una gran mayoría de la población.

En varios de los sectores analizados todos sus municipios poseen al menos un proyecto, la excepción de esto corresponde al sector sur y responde a que son poco atractivos para la inversión inmobiliaria por su escasa disponibilidad de servicios y baja calidad en el índice de calidad de vida urbana que afecta de manera negativa a sus habitantes y, en consecuencia, quienes viven ahí no tienen condiciones para optar a una vivienda propia y quienes tienen los medios para hacerlo prefieren comprar en otro lugar. Otro punto importante es que el sector poniente y norte son los que poseen la menor oferta disponible de proyectos con un 6,4% cada uno, sin embargo el sector poniente es el que posee una mayor cantidad de unidades en promedio dentro del Gran Santiago.

Al momento de analizar las características presentes en las descripciones se observa que el término inversión aparece con mayor fuerza en ciertos sectores y municipios, por ejemplo en el sector oriente solo un 5,4% de los proyectos alude a la palabra inversión, sin

embargo en Ñuñoa un 10,8% de los proyectos lo hace. En el caso del sector centro un 10,9% de los proyectos menciona términos asociados a la inversión y en este sector también se ubican los proyectos que inician con un menor precio. A nivel del Gran Santiago, por un lado, existen 11 donde no se menciona el término inversión y, por otro lado, en 10 municipios aparece en más de un 10% de los proyectos, destacándose el municipio de San Joaquín con un 22,2%.

Ciertos espacios como quinchos, sala de eventos y piscinas no pueden considerarse como elementos diferenciadores entre los municipios y sectores, sin embargo existen otros espacios como salas cowork, gimnasios o bodegas para compras que establecen diferencias entre lo que ofrecen los proyectos de las distintas comunas. Lo mismo ocurre cuando se habla de equipamiento y terminaciones, estos términos aparecen en una amplia mayoría de los proyectos y la diferencia se encuentra en los atributos que se le asignan a los espacios o la alusión de elementos de diseño y arquitectura. Por último, se puede mencionar que la cercanía y presencia de servicios, comercio y espacios de recreación son los elementos más destacados en relación al entorno y se presenta en diverso grado entre los municipios.

Si se retoma aquello planteado por Santana (2020) respecto al aumento del endeudamiento hipotecario en el Gran Santiago, es importante recordar que el autor sostiene que la deuda hipotecaria continúa respondiendo al desarrollo del mercado habitacional en segmentos asociados al valor de uso y aquellos que privilegian el valor de cambio, donde esto último tiene directa relación con la compra de viviendas para inversión que para el año 2018, los inversionistas ya representaban la quinta parte de la participación en la demanda de vivienda lo que es interesante de volver a ser analizado por un lado, por las restricciones crediticias que han aumentado durante el 2022 y por la mayor participación de empresas orientadas al modelo de multifamily y por ende, la vivienda es un activo financiero en el que agentes invierten su capital en la construcción o compra de múltiples viviendas o edificios completos.

El año 2022 ha mostrado señales de desaceleración en la economía y, por lo tanto, el sector inmobiliario también se ha visto afectado a través de un descenso en las ventas y un estancamiento en los precios de los inmuebles⁵⁹ por lo que es un desafío observar con atención las posibles consecuencias de este nuevo escenario marcado por mayores tasas de interés, menores plazos de financiamiento, mayores exigencias en el pie y altos precios de las viviendas. Además este escenario podría favorecer, e incluso acelerar, el descenso en la propiedad de la vivienda que se inició en el año 2000 y, en consecuencia, consolidar el acceso a la vivienda a través del arriendo, el que ha experimentado un importante aumento en su valor el que se cada vez se cobra más en UF y no en pesos⁶⁰.

La revisión realizada sobre los actores del mercado inmobiliario da cuenta de que los fondos de inversión inmobiliaria han aumentado en número y son cada día más importantes debido a que, por un lado, actúan a través del financiamiento de proyectos de empresas inmobiliarias y, por otro lado, son propietarios de proyectos que tienen como fin la renta residencial. Además, se puede mencionar que actores ligados al mundo financiero se incorporan al mundo inmobiliario a través de la propiedad de estas empresas inmobiliarias como lo hacen, por ejemplo, corredoras de bolsa.

Por otro lado, esta incorporación de lo financiero en el mercado inmobiliario se manifiesta indirectamente en la CChC la que, además de representar los intereses de sus diversos socios, que incluyen tanto a bancos como empresas de construcción, también es una asociación que cuenta con una rama de inversiones que opera empresas del ámbito de la salud, pensiones, educación y aseguradoras lo que aporta más evidencia para dar cuenta de profundización de las relaciones entre el sector inmobiliario y financiero. Estas relaciones, tal como se mencionó en el capítulo dos permean en la normativa urbana por medio de relaciones políticas y con autoridades favoreciendo la circulación capitalista financiera y los mecanismos que rodean esa dinámica desde la clase dominante, en síntesis se puede afirmar

⁵⁹ La Tercera: <https://www.latercera.com/pulso/noticia/precios-para-la-venta-de-viviendas-en-la-region-metropolitana-se-estancan-en-el-tercer-trimestre/JN7G7Y52PBDDLNTTXBVIOVZWNQ/>

⁶⁰ Biobío: <https://www.biobiochile.cl/noticias/economia/actualidad-economica/2022/08/05/precios-de-arriendo-en-rm-siguen-en-alza-sobre-todo-en-6-comunas-y-avisos-en-uf-se-triplican.shtml>

que este gremio gracias a su unidad es un actor influyente en el ámbito de la planificación urbana y la economía.

El vínculo que se establece entre actores financieros y del mercado inmobiliario se materializa en las relaciones de las diferentes Administradoras Generales de Fondos (AGF) con algunas empresas inmobiliarias como es el caso de LarraínVial con Moller & Pérez-Cotapos, Núcleos y Fundamenta y, además, con la Inmobiliaria Ingevec S.A. con quien está desarrollando 7 proyectos inmobiliarios en la Región Metropolitana de Santiago. Por su parte, BTG Pactual Chile tiene diversos fondos que invierten en la venta de inmuebles por medio de asociaciones con las inmobiliarias Fortaleza, Moller & Pérez-Cotapos, Imagina y Actual. En el caso de Banchile Inversiones, esta administradora posee inversiones en proyectos de las inmobiliarias Actual, Fai, Athink e Ilumina.

Además, se pudo apreciar que de las empresas con las que se observó un vínculo directo con AGF, varias de ellas se encuentran entre las 13 empresas con mayor cantidad de proyectos en el Gran Santiago, las que también muestran una tendencia hacia la construcción de edificios de departamentos exclusivamente para arriendo y, en consecuencia, se agrupan bajo un mismo actor las etapas de construcción, venta y gestión del arriendo de los inmuebles.

Para dar cuenta de las reflexiones finales de este trabajo, en primer lugar se observó que la oferta inmobiliaria tiene una gran capacidad su capacidad para modificar o crear espacialidades en las ciudades y en la actualidad parece ser que los actores de la oferta tienen una capacidad superior a los actores de la demanda ya que en términos generales no existen grandes diferencias entre los productos que se ofrecen y se presentan excepciones que solo alcanzables para un sector reducido de la población.

Esta investigación constituyó un esfuerzo por conocer y comprender las dinámicas que se presentan en el ámbito de la oferta y que dificultan o permiten el acceso a la vivienda propia, y, además, dio luces sobre el tipo de ciudad que está siendo construida, en los términos del tipo de vivienda que se construye y sus principales características las que parecen no necesariamente obedecer a lo que las personas desean, sino a los intereses

relacionados a la maximización de ganancia. En este punto, se abren interrogantes sobre lo que ocurre con los actores que forman parte de la demanda y se plantea el desafío de conocer, no tan sólo a los denominados inversionistas hormiga sino también investigar cómo quieren vivir las personas, si están conformes con cómo están viviendo y si el mercado, más allá de lo que se pueda o no pagar, ofrece productos que satisfagan los estilos de vida actuales. Mucho de lo que se habla sobre la demanda inmobiliaria, proviene de comentarios cotidianos en los que las personas se refieren a los altos precios de las viviendas, pero no hay suficientes investigaciones que traten sobre las expectativas residenciales y las formas en que se desea y, también, se puede materializar el acceso a la vivienda.

El Gran Santiago es un ejemplo de financiarización de la vivienda, las descripciones de los proyectos, sus características y actores que participan en el mercado inmobiliario dan cuenta de que la vivienda adquirió el carácter de bien de inversión y su valor de cambio se impone por sobre el valor de uso, lo que tal como sostuvo De Mattos (2007 citado en Daher) es favorecido por la globalización financiera junto con las políticas de liberalización y apertura económica donde la vivienda es considerada una inversión que ofrece una rentabilidad prácticamente asegurada. Este escenario genera una serie de interrogantes y preocupaciones que serán descritas a continuación.

En primer lugar, es importante cuestionar la sostenibilidad en el tiempo de construir viviendas cada vez más pequeñas y pensadas como inversión y no como un hogar en los términos más clásicos, en otras palabras, ¿es realmente sano para la economía y las personas acceder a la vivienda exclusivamente a través del arriendo? En una sociedad como la chilena, no tener una vivienda propia genera una importante carga económica, especialmente en aquellas personas que deben arrendar una vez que se han jubilado. También es importante analizar si existe impacto de estas formas de construcción en las formas y tamaños de las familias, el allegamiento, hacinamiento e incluso de qué forma se modifican las formas de vivir para lograr adaptarse a las condiciones del mercado de vivienda.

Otras interrogantes pueden ser si las personas tienen que renunciar al deseo a la casa propia o si acaso ya lo hicieron, ¿cómo enfrentan los jóvenes las nuevas dinámicas del

mercado inmobiliario residencial? considerando que éste es considerablemente diferente al mercado inmobiliario que enfrentaron sus padres.

Ya para finalizar, es importante tener en cuenta que el escenario actual ha estado marcado por una incertidumbre económica y señales de desaceleración económica ante lo que es razonable cuestionarse qué es lo que podría ocurrir y, más importante aún, cómo enfrentar un supuesto escenario en el que los pequeños inversionistas o personas naturales no sean capaces de arrendar viviendas por el alto precio de estas o la incapacidad de pagar por parte de arrendatarios y, en consecuencia, estos inversionistas no cuenten con los recursos para pagar los créditos obtenidos para acceder a estos inmuebles.

El país debe abrir los ojos ante estas interrogantes y proponer medidas para evitar escenarios que puedan resultar catastróficos y avanzar en la consagración del derecho a la vivienda lo que no quiere decir que todos los chilenos deben ser propietarios de su hogar. Es innegable que en Chile existe una crisis de acceso a la vivienda en la que el Estado ha actuado lentamente y el privado ha sido hábil para captar la demanda de vivienda obteniendo ganancias a un bajo riesgo y, también, bajo costo. Hoy en día, muchas de las viviendas destinadas a inversión están liberadas del pago de impuestos y tampoco se han gravado las ganancias obtenidas a través de los arriendos lo que ha sido un punto de discusión ante la propuesta de reforma tributaria que pretende discutirse durante el año 2023 ya que esta elimina la exención del pago de impuesto por los arriendos percibidos de viviendas DFL-2.

REFERENCIAS

- AALBERS, M. **The Financialization of Housing**. [s.l.] Routledge, 2016.
- AALBERS, M.; CHRISTOPHERS, B. Centring Housing in Political Economy. Em: **The Financialization of Housing**. [s.l: s.n.]. p. 15–39.
- ABRAMO, P. A Regulação Urbana e o Regime Urbano: a Estrutura Urbana, sua Reprodutibilidade e o Capital. **Ensaio FEE - ISSN:0101-1723**, 1995.
- ACAFI; CBRE. **Reporte Inmobiliario 2020-2021: Una mirada a los Fondos de Inversión y el mercado inmobiliario comercial**. [s.l: s.n.].
- ALMAGRO S.A. **Almagro**. Disponível em: <<https://www.almagro.cl/sobre-almagro/>>. Acesso em: 10 ago. 2022.
- ÁLVAREZ, R. **Construcción de imaginarios urbanos del habitar en la publicidad inmobiliaria**. [s.l.] Universidad de Chile, 2015.
- CÁCERES, M. **Subsidios estatales para acceder al a vivienda en Chile**. Disponível em: <https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/25681/1/BCN_subsidios_estatales_para_acceder_a_una_vivienda.pdf>. Acesso em: 01 mar. 2023.
- CATTANEO, R. Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile. ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad? **Eure**, v. 37, n. 112, p. 5–22, 2011.
- CCHC. **Informe Inmobiliario Gran Santiago Marzo 2022**. [s.l: s.n.].
- COLLIERS. **Multifamily Mercado Renta Residencial Primer Trimestre 2022**. [s.l: s.n.].
- DAHER, A. Efecto concentrador de los fondos inmobiliarios. **Revista de Ciencias Sociales de la Universidad de Costa Rica**, n. 68, p. 17–32, 1995.
- DAHER, A. Territorios de la financiarización urbana y de las crisis inmobiliarias. **Revista de geografía Norte Grande**, n. 56, p. 7–30, dez. 2013.
- DE MATTOS, C. Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. **Sociologias**, v. 18, n. 42, p. 24–52, 2016.
- DE MATTOS, C. A. Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: De la ciudad a lo urbano generalizado. **Revista de geografía Norte Grande**, n. 47, dez. 2010.
- DUCCI, M. E. Área urbana de Santiago 1991-2000: expansión de la industria y la vivienda. **EURE (Santiago)**, v. 28, n. 85, dez. 2002.

FERNÁNDEZ, G.; SALCEDO, R.; TORRES, A. De la publicidad inmobiliaria a la vivencia cotidiana: Aspectos que permiten entender la evolución de las expectativas residenciales. Em: CÁCERES, G.; SABATINI, F. (Eds.). **Barrios cerrados en Santiago de Chile: Entre la exclusión y la integración residencial**. [s.l.] Pontificia Universidad Católica de Chile/Lincoln Institute of Land Policy, 2004. p. 113–145.

FUENTES, L.; PEZOA, M. Nuevas geografías urbanas en Santiago de Chile 1992 - 2012. Entre la explosión y la implosión de lo metropolitano. **Revista de geografía Norte Grande**, n. 70, p. 131–151, set. 2018.

FUSTER-FARFÁN, X. Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido. **EURE (Santiago)**, v. 45, n. 135, p. 5–26, 2019.

GASIC, I. Inversiones e intermediaciones financieras en el mercado del suelo urbano. Principales hallazgos a partir del estudio de transacciones de terrenos en Santiago de Chile, 2010-2015. **EURE (Santiago)**, v. 44, n. 133, p. 29–50, set. 2018.

GASIC, I. Mercado del suelo urbano y reserva financiera de terrenos para producción de vivienda en el Área Metropolitana de Santiago. **Revista de geografía Norte Grande**, n. 76, set. 2020.

HERRERA CASTILLO, N.; LOPEZ-MORALES, E. Inversionistas de vivienda en el Gran Santiago: una nueva ola de negocio inmobiliario. **Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. 25, n. 1, 29 mar. 2021.

HURTADO, J. **Índice de Acceso a la Vivienda**. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/INDICE_DE_ACCESO_A_LA_VIVIENDA_-_28_agosto_2019.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2022.

IMAGINA. **Conócenos. Imagina**. Disponível em: <<https://www.imagina.cl/conocenos/>>. Acesso em: 10 ago. 2022.

INE CHILE. **Encuesta Nacional Urbana de Seguridad Ciudadana**. Disponível em: <<https://www.ine.gob.cl/estadisticas/sociales/seguridad-publica-y-justicia/seguridad-ciudadana>>. Acesso em: 6 dez. 2022.

IRARRÁZAVAL, F. El imaginario “verde” y el verde urbano como instrumento de consumo inmobiliario: configurando las condiciones ambientales del área metropolitana de Santiago. **Revista INVI**, v. 27, n. 75, p. 73–103, 31 ago. 2012.

KOPPER, M. “Minha Casa, Minha Vida”: experts, sentidos de classe e a invenção do “mercado” da casa própria no Brasil contemporâneo. **Horizontes Antropológicos**, v. 22, n. 45, p. 185–215, jun. 2016.

KORNBLUTH, D. **Neoliberalización y acumulación capitalista: el caso de la Cámara Chilena de la Construcción (1951-2018)**. [s.l.] Universidad de Chile, 2020.

LEFEBVRE, H. **Espacio y Política. El Derecho a la Ciudad II**. [s.l.] Ediciones Península, 1976.

LEFEBVRE, H. El derecho a la ciudad. Barcelona, ediciones península. 1978.

LEZAMA, J. L. **Teoría social, espacio y ciudad**. México DF: El Colegio de México, 2013.

LINDÓN, A. El mito de la casa propia y las formas de habitar. **Scripta Nova**, v. 9, 2005.

LITTLE, B. Class and generation under neoliberalism. Em: HALL, S.; MASSEY, D.; RUSTIN, M. (Eds.). **After neoliberalism: The kilburn manifesto**. [s.l.] London Lawrence & Wishart, 2015.

LÓPEZ, E.; MEZA, D.; GASIC, I. Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. **Revista de geografía Norte Grande**, n. 58, p. 161–177, set. 2014.

LÓPEZ-MORALES, E. et al. Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública. **EURE (Santiago)**, v. 45, n. 136, p. 113–134, 2019.

LÓPEZ-MORALES, E. J.; GASIC KLETT, I. R.; MEZA CORVALÁN, D. A. Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. **Revista INVI**, v. 27, n. 76, p. 75–114, 30 nov. 2012.

LÓPEZ-MORALES, E.; MEZA-CORVALÁN, D. Regulaciones públicas y explotación de renta de suelo: el boom inmobiliario de Ñuñoa, Santiago, 2000-2010. **Economía Sociedad y Territorio**, n. 1, p. 301, 2015.

MÁRQUEZ, F. Identidad y fronteras urbanas en Santiago de Chile. **Psicología em revista**, v. 10, n. 14, p. 35–51, 2003.

MARTÍNEZ, J. P.; LÓPEZ, E. Vivienda masiva en barrios centrales: ¿quién es responsable de la densificación excesiva? **ARQ (Santiago)**, n. 98, p. 144–153, abr. 2018.

MÉNDEZ, R. **La Telaraña Financiera**. Santiago: Ril Editores, 2018.

ORELLANA, A.; TRUFELLO, R.; MORENO, D. **Índice de Calidad de Vida Urbana 2021**. [s.l.: s.n.].

PAZ. **Acerca de Paz**. Disponible em: <<https://www.paz.cl/nuestra-empresa>>. Acesso em: 10 ago. 2022.

RODRÍGUEZ, A.; SUGRANYES, A. (EDS.). **Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social**. [s.l.] Ediciones Sur, 2005.

ROLNIK, R. **Guerra dos Lugares**. [s.l.] Boitempo Editorial, 2019.

SANTANA-RIVAS, D. Geografías regionales y metropolitanas de la financiarización habitacional en Chile (1982-2015): ¿entre el sueño de la vivienda y la pesadilla de la deuda? **EURE (Santiago)**, v. 46, n. 139, p. 163–188, set. 2020.

SCHLACK, E. ¿Habitabilidad o rentabilidad? Normas urbanísticas de forma y funcionalidad subordinadas a la regulación de la rentabilidad del suelo en Santiago de Chile. **ARQ (Santiago)**, n. 106, p. 110–119, dez. 2020.

SUAZO, V.; RUIZ-TAGLE, J. Acceso a la vivienda de la clase media en un mercado restrictivo: estrategias residenciales adaptativas en el centro y pericentro de Santiago de Chile. **Población & Sociedad**, v. 28, n. 2, p. 252–281, 26 nov. 2021.

VALENCIA, M. A 20 años del plan de renovación urbana: cómo cambió el perfil del habitante de Santiago Centro. **Plataforma Urbana**, 2014.

VERGARA PERURICH, F. et al. **Los superdueños del Gran Santiago y la crisis de la vivienda en Chile**. Disponible em: <<https://www.ciperchile.cl/2021/05/13/los-superduenos-del-gran-santiago-y-la-crisis-de-la-vivienda-en-chile/>>. Acceso em: 5 jul. 2021.

VERGARA-PERUCICH, J.-F.; AGUIRRE NUÑEZ, C. Inversionistificación en América Latina: problematización del mercado de arriendo para el caso chileno. **Hábitat y Sociedad**, n. 12, p. 11–27, 2019.

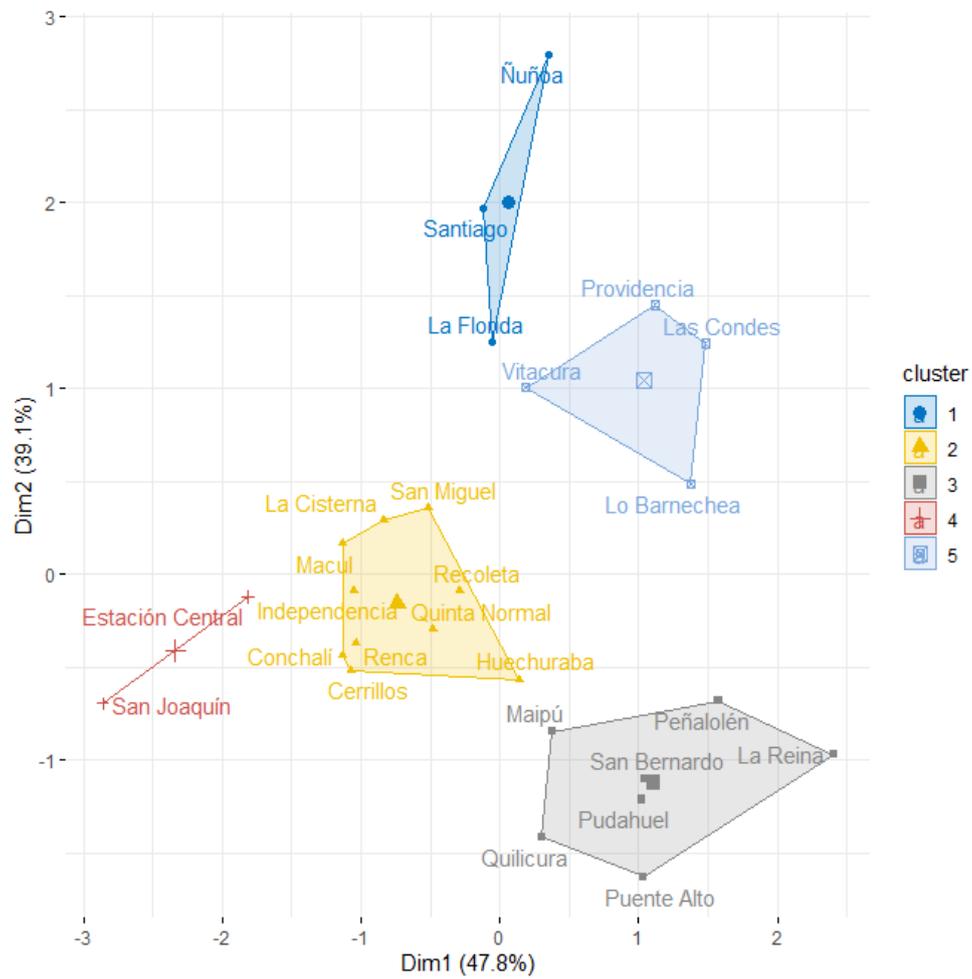
VICUÑA DEL RÍO, M. El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. **Revista INVI**, v. 28, n. 78, p. 181–219, ago. 2013.

APÉNDICE A - INFORMACIÓN DISPONIBLE POR INMOBILIARIA

Empresa	Experiencia	Objetivos y servicios	Estado financiero	Memoria anual	Información en CMF
Almagro S.A.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Urmeneta Gestión Inmobiliaria	Sí	Sí	No	No	No
Paz Corp S.A.	Sí	Sí	Sí	No	Sí
Inmobiliaria Imagina	Sí	Sí	No	No	No
Inmobiliaria Norte Verde	Sí	No	No	Sí	Sí
Ingevec S.A.	No	Sí	Sí	Sí	Sí
Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A.	Sí	Sí	No	Sí	Sí
Iknow Grupo Inmobiliario	Sí	No	No	No	No
Fuenzalida Desarrollos Inmobiliarios	Sí	Sí	No	No	No
Rvc Corp	Sí	Sí	No	No	No
Inmobilia	Sí	Sí	No	Sí	No
Aconcagua S.A.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Inmobiliaria Surmonte	Sí	Sí	No	No	No

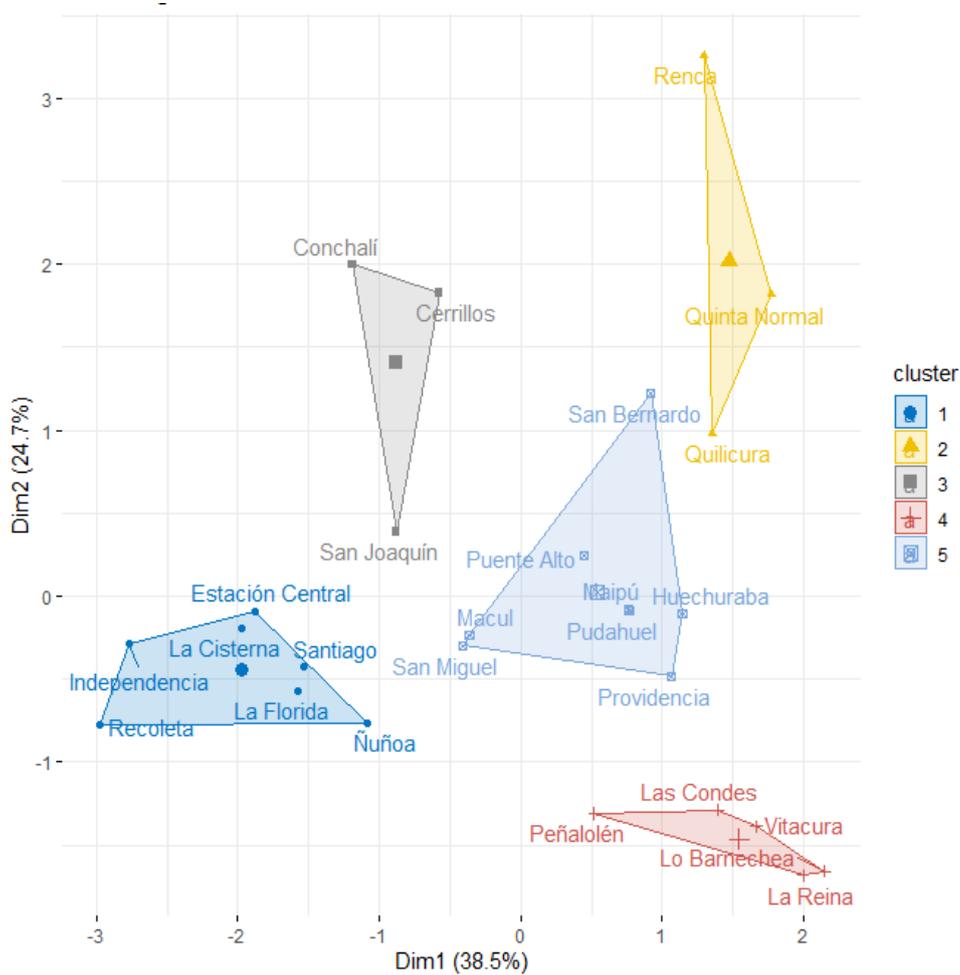
Fuente: Elaboración propia con datos de CMF y sitios web de las empresas (2022)

APÉNDICE B - CLUSTERIZACIÓN CARACTERÍSTICAS GENERALES



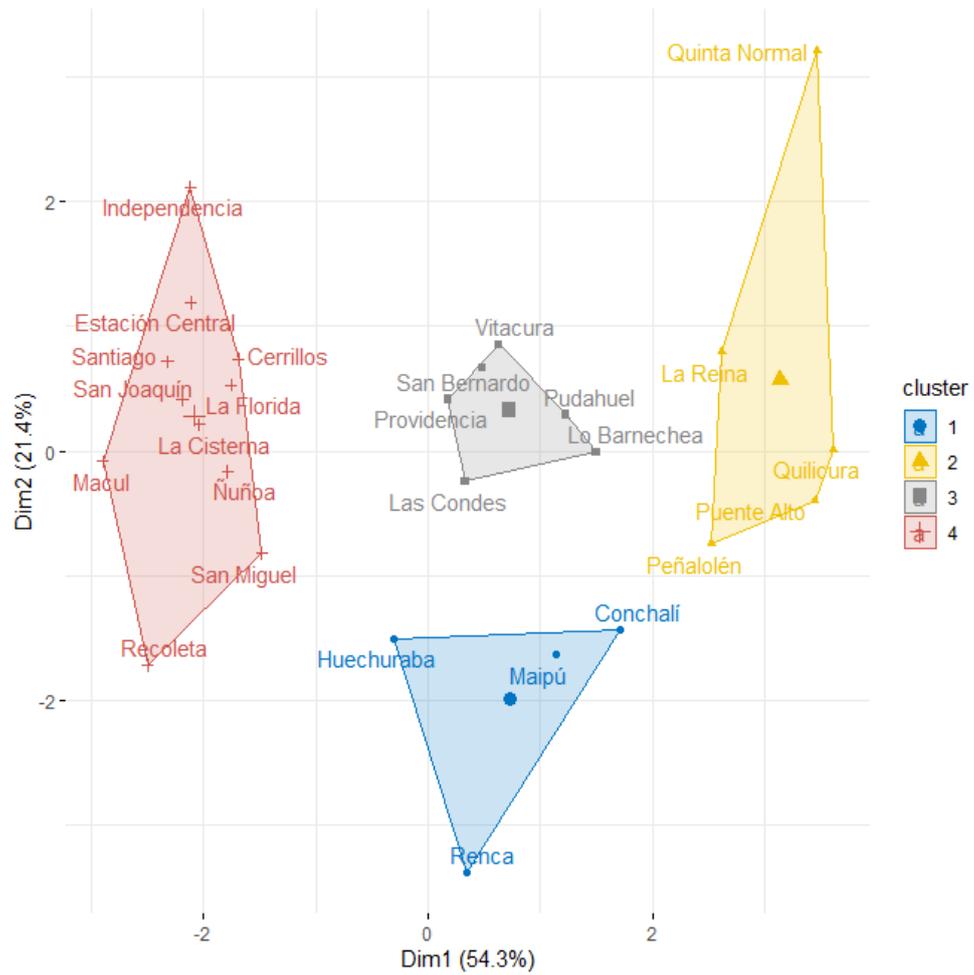
Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario y permisos de edificación (2022)

APÉNDICE C - CLUSTERIZACIÓN ATRIBUTOS FINANCIEROS



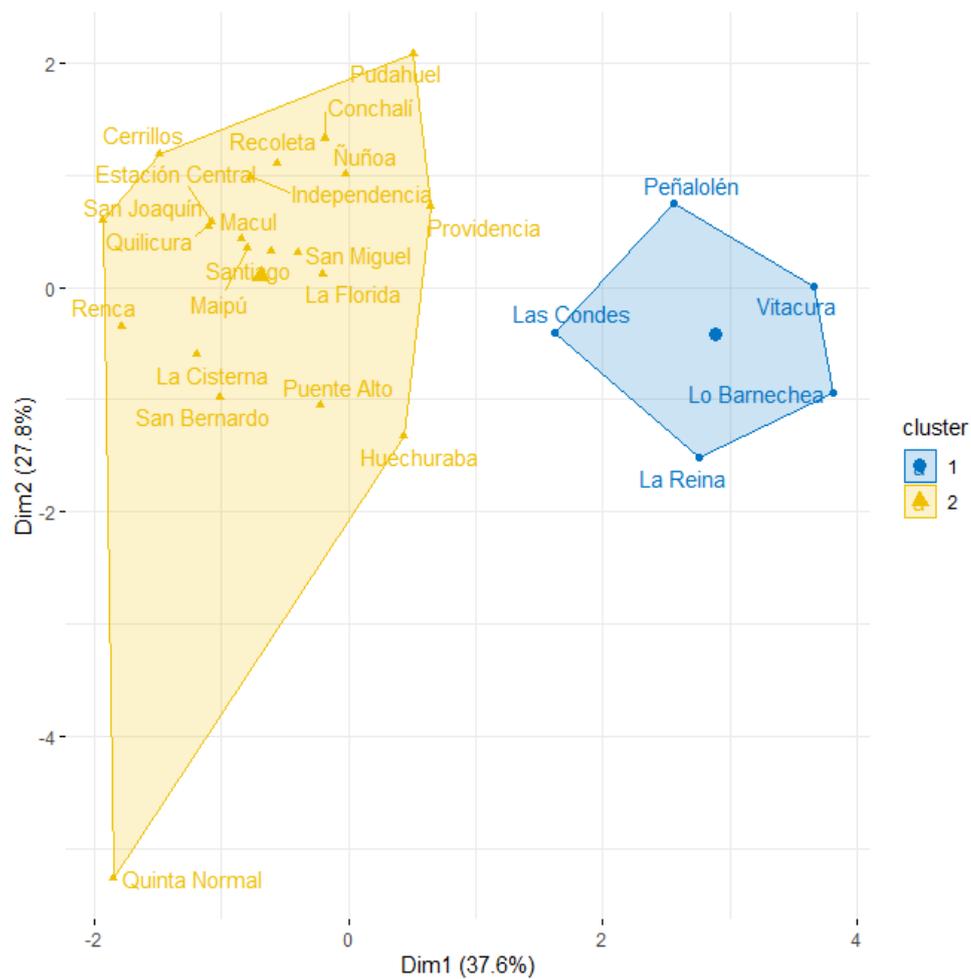
Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

APÉNDICE D - CLUSTERIZACIÓN EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



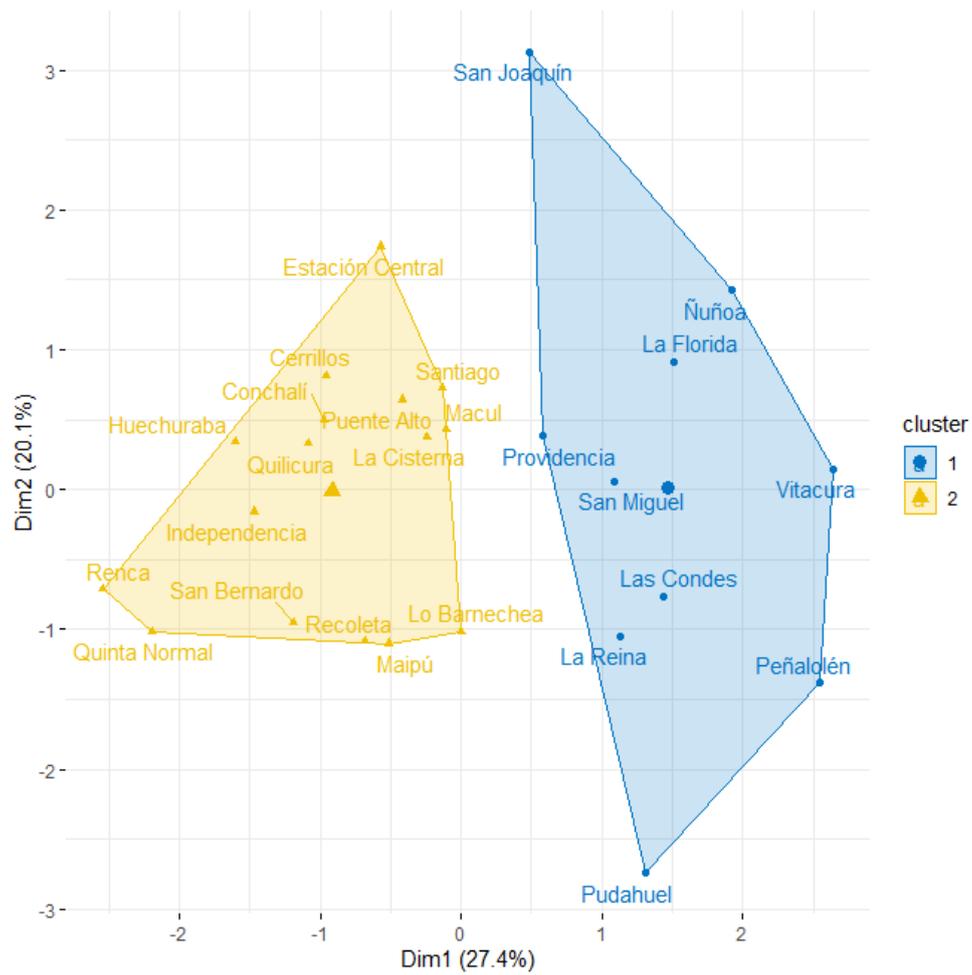
Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

APÉNDICE E - CLUSTERIZACIÓN CARACTERÍSTICAS VIVIENDA



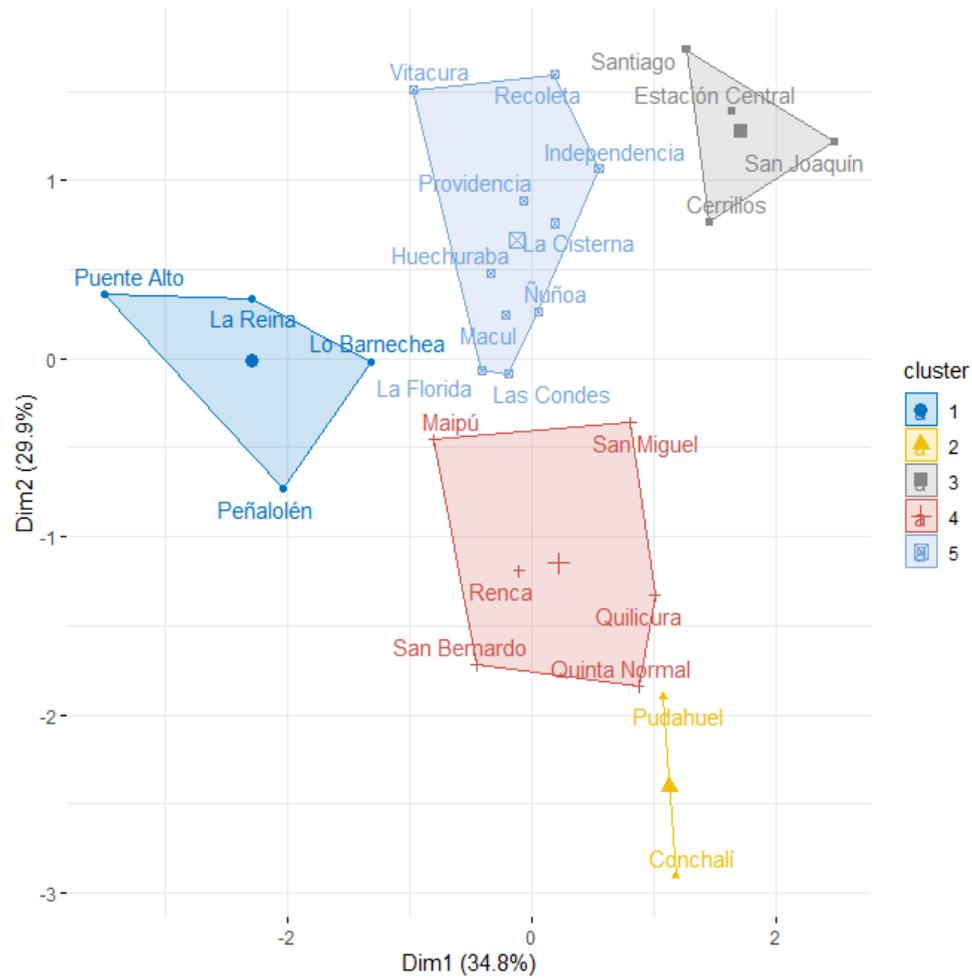
Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

APÉNDICE F - CLUSTERIZACIÓN CARACTERÍSTICAS ESPACIOS



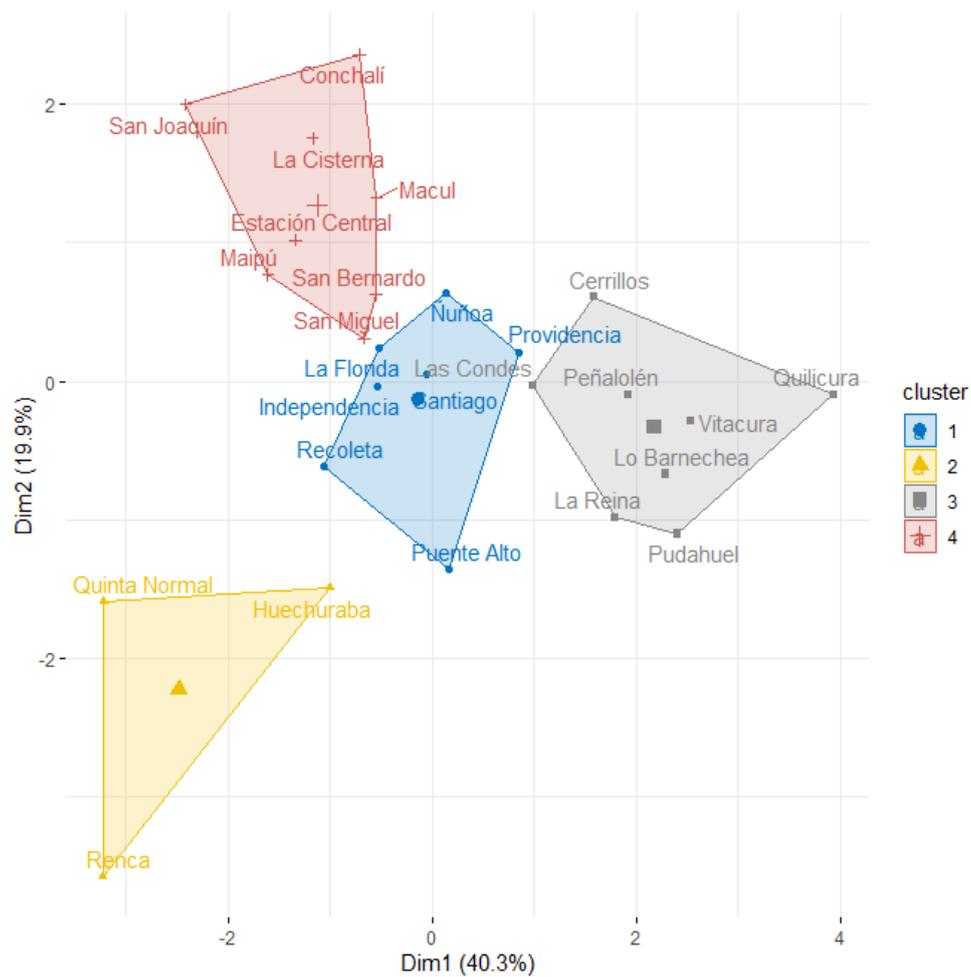
Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

APÉNDICE G - CLUSTERIZACIÓN CARACTERÍSTICAS BARRIO



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)

APÉNDICE H - CLUSTERIZACIÓN CARACTERÍSTICAS ENTORNO



Fuente: Elaboración propia con datos de Portal Inmobiliario (2022)