

## **INFORME DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA**

### **Octubre 2005**

## **DEPARTAMENTOS EN LA COMUNA DE ÑUÑO A**

Equipo editor  
Carlos Aguirre N.  
Académico Escuela de Construcción Civil PUC  
caguirrn@puc.cl  
F: 6864565

Gabriela Cárdenas D.  
Geógrafo  
Departamento de Estudios Inmobiliarios  
Portalinmobiliario.com  
[gcardenas@vmk.cl](mailto:gcardenas@vmk.cl)

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	Consideraciones Previas. ....	2
1.1	Caracterización de la comuna de Ñuñoa.....	2
2	Resumen Ejecutivo. ....	4
2.1	Oferta de departamentos en la comuna de Ñuñoa .....	4
2.2	Demanda de departamentos en Ñuñoa.....	4
2.3	Caracterización de Oferta: cuadros y gráficos .....	5
2.4	Datos de oferta promedios para la comuna.....	5
2.4.1	Incorporación de programas en mix de oferta por proyecto.....	5
2.4.2	Análisis de unidades en oferta por programa.....	6
2.4.3	Estadígrafos para precio en UF/m <sup>2</sup> , para unidades en oferta. ....	6
2.4.4	Distribución de precios, en UF/m <sup>2</sup> , de unidades en oferta para la comuna .....	7
2.5	Caracterización de proyectos por sectores de la comuna.....	7
2.5.1	Comparativo de precio promedio de unidades en oferta, según tipo de depto. ....	8
2.6	Detalle por sector.....	9
2.6.1	Sector Estadio Nacional .....	9
2.6.2	Sector Irarrázabal-Chile España .....	10
2.6.3	Sector Irarrázabal- Manuel Montt .....	11
2.6.4	Sector Simón Bolívar .....	12
3	Análisis de Demanda .....	13
3.1	Búsquedas de departamentos en Santiago según comuna de origen.....	13
3.2	Análisis de la búsqueda de departamentos para compra en Ñuñoa.....	13
3.2.1	Promedios de búsqueda.....	14
3.2.2	Frecuencias de búsquedas por superficies y precios .....	14
3.2.3	Frecuencias según programa .....	16
3.3	Búsqueda alternativa a Ñuñoa .....	17

## 1 CONSIDERACIONES PREVIAS.

El informe entrega antecedentes sobre la base de la información pública expuesta en Portalinmobiliario.com. Está restringida, por lo tanto su validez, a información publicada en este sitio, tanto en lo que respecta a proyectos en cuanto a su descripción general, como información de unidades específicas. No pretende constituirse en un informe que aborda todas las variables que deben ser consideradas en la evaluación de un proyecto. No entrega valores cuantitativos de la oferta ni antecedentes de velocidades de venta. En la información que se entrega para cada comuna, se señala la muestra considerada de modo que quien evalúe le atribuya el valor de representatividad que estime apropiado. No obstante, en la gran mayoría de los casos, las muestras son muy significativas ofreciendo datos altamente representativos del mercado.

En aquellos casos en que las muestras son muy pequeñas se omiten del análisis. De esta forma, además de mantener un estándar de información, se resguarda a quienes publican información de que sus datos sean identificados; esto aún cuando cualquiera puede acceder a ellos a través de Portalinmobiliario.com.

El informe se estructura por dos grandes componentes: información de oferta e información de demanda. En el caso de la oferta, para la mayoría de las comunas, se distinguen los sectores más representativos de ellas en términos de información inmobiliaria. Se entregan valores, “desde” y “hasta”, tanto en superficies como en precios, precio promedio y UF/m<sup>2</sup> para los distintos programas. En la demanda se entregan datos estadísticos a partir de las búsquedas de propiedades hechas por los usuarios de Portalinmobiliario.com en las cuales las personas definen de manera libre su patrón de búsqueda. Vale decir, no está condicionado por la oferta existente. Tampoco están condicionados por la necesidad de estar registrados como usuario.

### 1.1 Caracterización de la comuna de Ñuñoa

Esta comuna se caracteriza por ser una comuna tradicional de Santiago, principalmente residencial y con una heterogeneidad de clases sociales, la población pertenece mayormente a la clase media (más del 60%) con incidencia del grupo alto. Cuenta con una población de 163.511 habitantes según el Censo 2002, lo que representa una disminución de un 5,3 por ciento en comparación el Censo de 1992, donde se contabilizaban 172.575 habitantes. Por lo tanto, en diez años se fueron 9.064 personas de la comuna. Sin embargo, el último tiempo la inversión inmobiliaria ha aumentado considerablemente, específicamente en cuanto a construcción de edificios (residencial), lo que traería consigo que esta tendencia a la disminución de población se revierta. A diferencia de comunas como Santiago en la cual los proyectos se orientan mayormente a personas solas, de clase media, la comuna de Ñuñoa en cambio, presenta proyectos mayormente orientados familias de clase media. ([www.nunoa.cl](http://www.nunoa.cl))

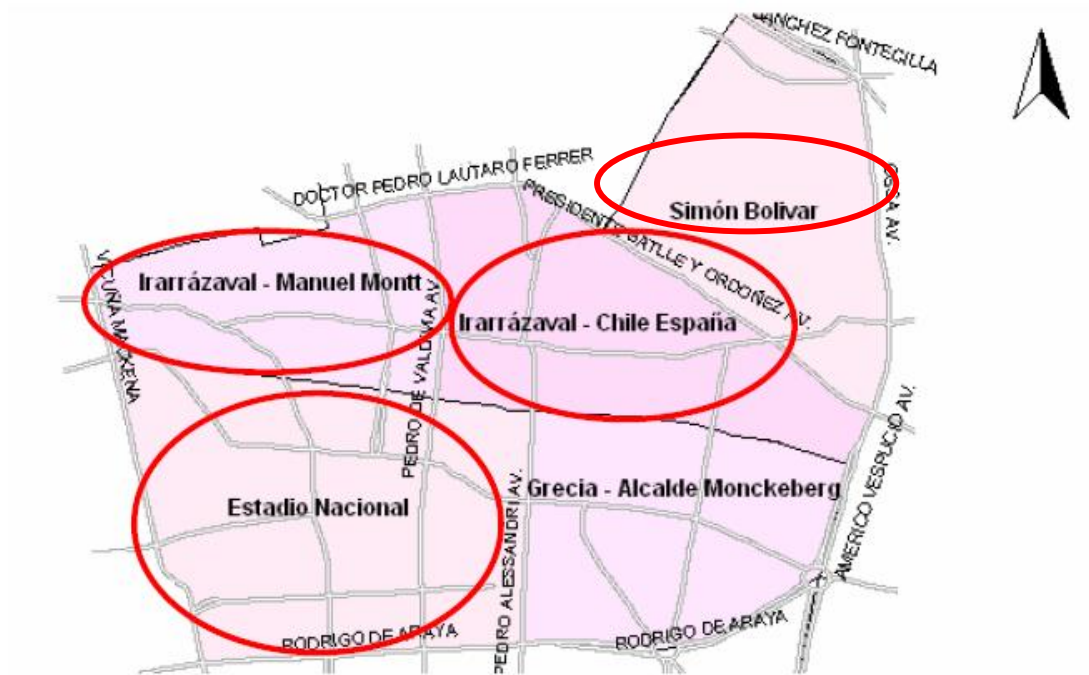
En la comuna se pueden distinguir 5 sectores:

1. Estadio Nacional.
2. Irarrázaval – Chile España
3. Irarrázaval – Manuel Montt
4. Simón Bolívar
5. Grecia – Alcalde Monkeberg

Esta división se ha creado según factores geográficos y sociodemográficos. En el siguiente plano se puede observar esta división de la comuna.

## PLANO Nº 1 Sectores de Comuna Ñuñoa

### PLANO Nº 1, Ubicación Sectores de Comuna Ñuñoa



Fuente: Plano Inmobiliario de Santiago (Octubre 2005), en base a información de Portalinmobiliario.com

De estos 5 sectores el sector Grecia – Alcalde Monckeberg fue descartado de los análisis debido a que la muestra de proyectos en el sector no es lo suficientemente representativa para la obtención de datos concluyentes.

## 2 RESUMEN EJECUTIVO.

### 2.1 Oferta de departamentos en la comuna de Ñuñoa

El informe analizó la oferta existente en base a una muestra de 30 proyectos ubicados en la comuna de Ñuñoa, que se encuentran publicados en Portalinmobiliario.com, y 2.270 departamentos disponibles considerando una superficie de hasta 129,21 m<sup>2</sup>. El análisis no se extendió a departamentos sobre esta superficie.

De esta manera, se detectó que los proyectos incluyen programas desde uno a cinco dormitorios, con uno a cuatro baños. El 56% de las iniciativas contemplan departamentos de un dormitorio, el 91% de dos, el 88% de tres y el 16% de 4 o más dormitorios.

En promedio, el valor del metro cuadrado alcanza a 36,30 UF, con un mínimo de 25,30 UF/m<sup>2</sup> y un máximo de 60,06 UF/m<sup>2</sup>. El 75% de las unidades tiene un valor de hasta 38,98 UF/m<sup>2</sup>.

Las unidades poseen precios desde 1.516 hasta 5.100 UF, con superficies que oscilan entre 28,77 y 129,21 metros cuadrados.

En el caso de los departamentos de un dormitorio, el valor promedio alcanza a 1.516 UF, con un precio medio de 38,47 UF/m<sup>2</sup>. Las unidades de dos dormitorios y dos baños promedian las 2.322 UF, en cambio las unidades de dos dormitorios con un baño tienen un valor promedio de 1.530 con un valor promedio por metro cuadrado de 37,28 UF; los de tres dormitorios y dos baños cuestan en promedio 2.809 UF, con un precio promedio de 34,99 UF/m<sup>2</sup>; mientras que las de cuatro dormitorios y tres baños cuestan en promedio 4.086 UF, con un precio promedio de 37,57 UF/m<sup>2</sup>. Para los departamentos de 5 dormitorios y 4 baños el promedio es de 4.813 UF/m<sup>2</sup>.

El precio UF/m<sup>2</sup> promedio para la comuna de Ñuñoa de 36,30 es un 0,69 % inferior al registrado en Abril del año 2005, de 36,55 UF/m<sup>2</sup>.

### 2.2 Demanda de departamentos en Ñuñoa<sup>1</sup>

Departamentos en promedio entre 1.609 y 2.487 UF y programas de dos y tres dormitorios con dos baños son los más demandados por quienes se encuentran buscando un departamento para comprar en la comuna de Ñuñoa. Las superficies demandadas se sitúan en promedio para el “desde” en torno 66,12 m<sup>2</sup> y para “hasta” en 113,73 m<sup>2</sup>. Se detectó que el 75% de las búsquedas se concentra en unidades en las cuales el “desde” está bajo las 2.000 UF y el “hasta” de las 3.000 UF.

Se constata que el 22% de los que solicitan departamentos para comprar en Ñuñoa ya viven en la comuna. Las cinco comunas que siguen en cuanto origen, son: Providencia (16%), Santiago (15%), Las Condes (9%) y La Florida (5%). Además, quienes se interesan por proyectos en Ñuñoa, también manifiestan interés por: Providencia (15%), Las Condes (9%), Santiago y La Reina (7%), Vitacura (5%), Macul (4%) y La Florida (3%).

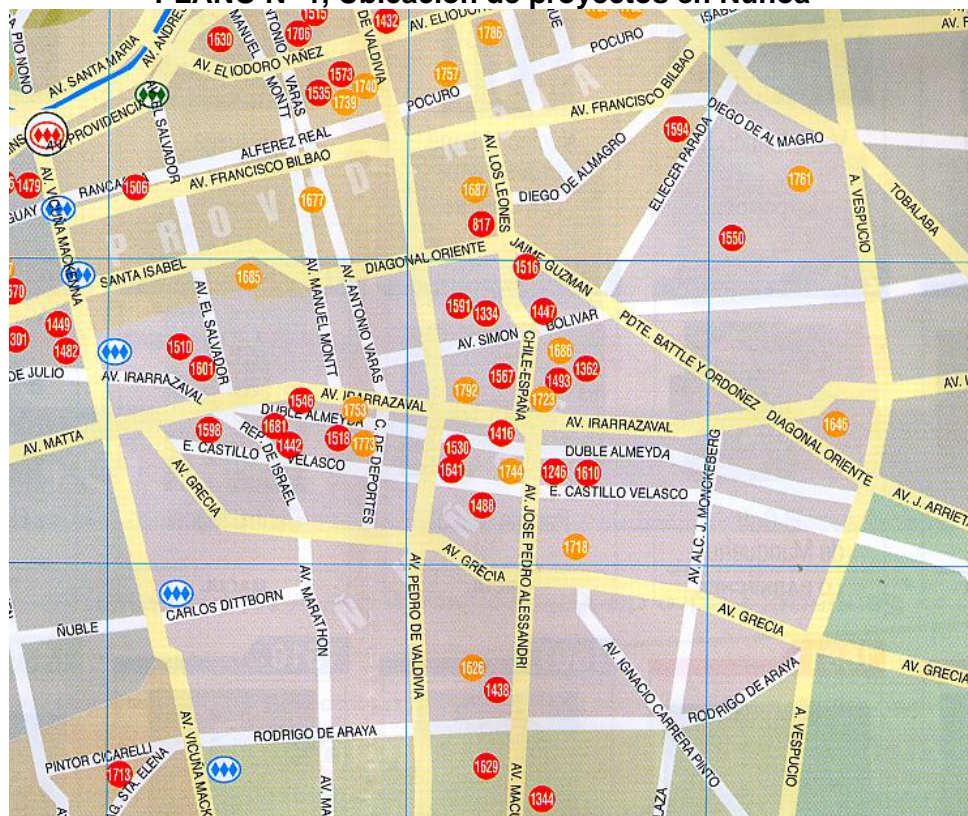
---

<sup>1</sup> El estudio se basa en los datos estadísticos a partir de las búsquedas de propiedades hechas por los usuarios de Portalinmobiliario.com, en donde las personas definen de manera libre su patrón de búsqueda.



## 2.3 Caracterización de Oferta: cuadros y gráficos

**PLANO Nº 1, Ubicación de proyectos en Ñuñoa <sup>2</sup>**



Fuente: Plano Inmobiliario de Santiago (octubre 2005), en base a información de Portalinmobiliario.com

En Plano nº 1 se aprecia la distribución de proyectos en la comuna, los proyectos marcados con color más claro se han incorporado al Portal Inmobiliario a partir del 1 de junio.

## 2.4 Datos de oferta promedios para la comuna

Se consideran datos de 30 proyectos en distintos sectores de la comuna. De estos proyectos se omiten datos de programas muy especiales o para los cuales la muestra se ha considerado como poco representativa, siendo menor a 10 departamentos.

### 2.4.1 Incorporación de programas en mix de oferta por proyecto.

Cantidad de proyectos que incluye un determinado programa, en términos de número de dormitorios, como parte del mix de alternativas de departamentos.

La cifra porcentual indicada para cada programa, no debe confundirse como el porcentaje respecto del stock total de departamentos en oferta.

<sup>2</sup> Base para la muestra.

**Cuadro N° 1**

Programa	Cantidad de proyectos que lo ofrecen	Porcentaje
1 dormitorio	18	56%
2 dormitorios	29	91%
3 dormitorios	28	88%
4 y más dormitorios	5	16%

Fuente: Elaboración propia en base a Portalinmobiliario.com

#### 2.4.2 Análisis de unidades en oferta por programa

En el análisis por unidades de departamento se realizó con 2.270 departamentos actualmente en oferta en Portalinmobiliario.com.

**Cuadro N° 2**

Programa n° de dormitorio y baños	Superficie desde (m <sup>2</sup> )	Superficie hasta (m <sup>2</sup> )	Precio desde (UF)	Precio hasta (UF)	Promedio (UF)	Precio promedio (UF/m <sup>2</sup> )
1 D 1 B	28,77	55,6	1.516	2.670	1.516	38,47
2 D 1 B	46,98	50,42	1.235	1.755	1.504	30,85
2 D 2 B	43,82	76,3	1.387	4.140	2.322	37,28
3 D 2 B	55,37	107,7	1.546	5.200	2.809	34,99
3 D 3 B	72,8	114,28	2.968	4.470	4.035	35,85
4 D 3 B	93,26	121,6	2.938	6.320	4.086	37,57
5 D 4 B	126,57	129,21	4.592	5.100	4.813	37,4

Fuente: Elaboración propia en base a Portalinmobiliario.com

Eventuales diferencias en cifras entregadas para programas en el Cuadro N°2, respecto de valores que pudieran ser considerados esperables debido a la proximidad entre ellos, en especial para el promedio UF/m<sup>2</sup>, se explica porque algunos programas pueden ser más representativos de unos sectores de la comuna que de otros, reflejando así las diferencias que pudiera haber entre esos sectores en precios y/o superficies.

#### 2.4.3 Estadígrafos para precio en UF/m<sup>2</sup>, para unidades en oferta.

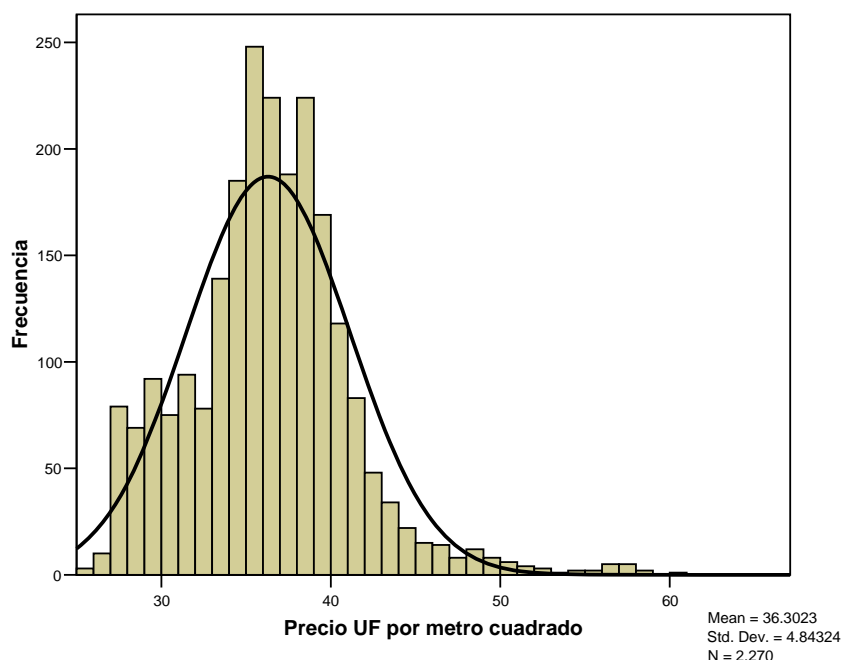
**Cuadro N° 3**

<b>Media</b>		<b>36,30</b>
<b>Desv. típ.</b>		<b>4,84</b>
<b>Mínimo</b>		<b>25,30</b>
<b>Máximo</b>		<b>60,06</b>
<b>Percentiles</b>	<b>25</b>	<b>33,54</b>
	<b>50</b>	<b>36,27</b>
	<b>75</b>	<b>38,98</b>

Fuente: Elaboración propia en base a Portalinmobiliario.com

#### 2.4.4 Distribución de precios, en UF/m<sup>2</sup>, de unidades en oferta para la comuna

Gráfico N° 1



Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

Del gráfico se puede observar que sigue una distribución aproximadamente normal, en el gráfico se refleja que la media es 36,3 y la dispersión de los datos es de 4,84 concentrándose mayormente los datos cercanos a la media, los datos se desvían sobre la media hasta 41,14 UF/m<sup>2</sup> y bajo la media hasta 31,46 UF/m<sup>2</sup>.

#### 2.5 Caracterización de proyectos por sectores de la comuna

Según se indica en el Plano N° 1, la comuna de Ñuñoa se ha dividido en 5 sectores. El criterio de subdivisión obedece a una serie de consideraciones, entre otras: características del barrio, consideraciones de edificación y delimitaciones geográficas. Del total de sectores de la comuna, en los siguientes se registran proyectos de departamentos en Portalinmobiliario.com: 1) Estadio Nacional, 2) Irrazaval-Chile España, 3) Irrazaval-Manuel Montt, 4) Simón Bolívar. El sector Grecia – Alcalde Monkeberg fue descartado de los análisis debido a que la muestra de proyectos en el sector no es lo suficientemente representativo para la obtención de datos concluyentes. La comuna presenta una mayor concentración de proyectos inmobiliarios en los sectores de Irrazaval Manuel Montt e Irrazaval- Chile España.



#### Cuadro Nº 4

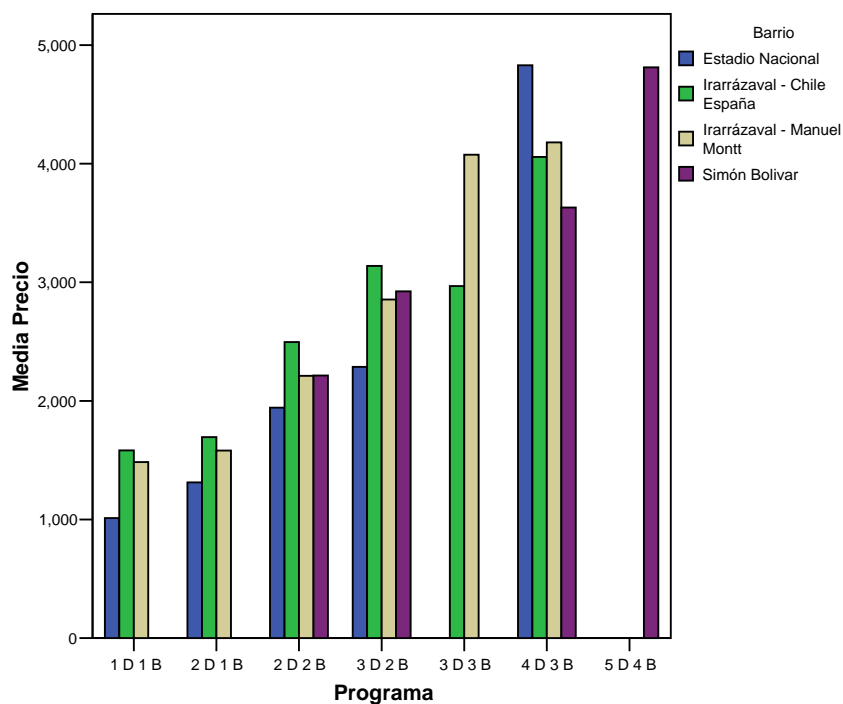
##### Departamentos según sector geográfico donde se encuentran

Sector	Superficie desde (m <sup>2</sup> )	Superficie hasta (m <sup>2</sup> )	Precio desde (UF)	Precio hasta (UF)	Promedio (UF)	Precio promedio (UF/m <sup>2</sup> )
Estadio Nacional	35,03	111,11	969	4.880	2.041	31,76
Irrazaval- Chile España	28,77	121,6	1.022	6.320	2.643	32,52
Irrazaval- Manuel Montt	35,16	114,28	990	4.470	2.483	35,73
Simón Bolívar	61,26	129,21	2.152	5.100	2.999	35,67

Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

#### 2.5.1 Comparativo de precio promedio de unidades en oferta, según tipo de depto.

Gráfico Nº 2



Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

## 2.6 Detalle por sector

En los cuadros y gráficos siguientes se entrega información por programa para cada uno de los 4 sectores, en término de superficies, precios y valor UF/m<sup>2</sup>.

Se incluyen programas más relevantes en términos de oferta para cada sector. Esto significa que puede haber programas en oferta que, habiendo sido señalados en los cuadros anteriores (Cuadro N° 4 y Gráfico N° 2), no fueron considerados por constituir casos especiales o, no siendo excepcionales para el sector, la información obtenida en Portalinmobiliario.com es considera insuficiente para generar una muestra representativa de ellos.

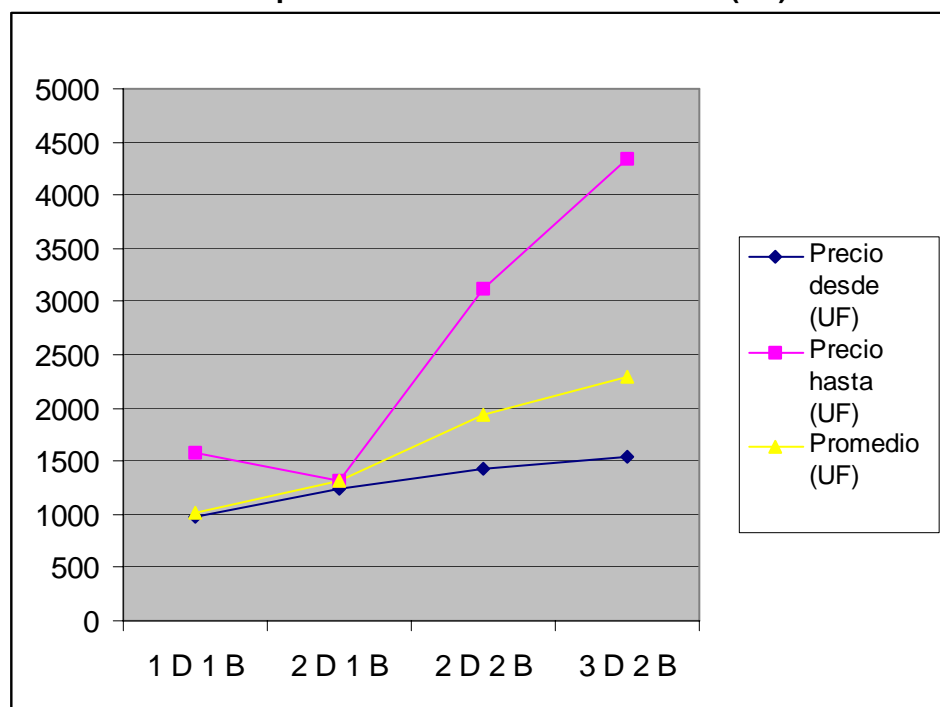
### 2.6.1 Sector Estadio Nacional

**Cuadro N° 5**  
**Caracterización de departamentos en oferta**

Programa n° de dormitorio y baños	Muestra	Superficie desde (m <sup>2</sup> )	Superficie hasta (m <sup>2</sup> )	Precio desde (UF)	Precio hasta (UF)	Promedio (UF)	Precio promedio (UF/m <sup>2</sup> )
1 D 1 B	17	35,03	55,6	969	1.579	1.012	27,91
2 D 1 B	37	48,47	48,82	1.235	1.323	1.313	26,99
2 D 2 B	114	51,88	67,85	1.428	3.126	1.943	33,06
3 D 2 B	204	55,37	101,5	1.546	4.340	2.286	32,1

Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

**Gráfico N° 3**  
**Precio promedio de unidades en oferta (UF)**



Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

## 2.6.2 Sector Irarrázabal-Chile España

**Cuadro Nº 6**

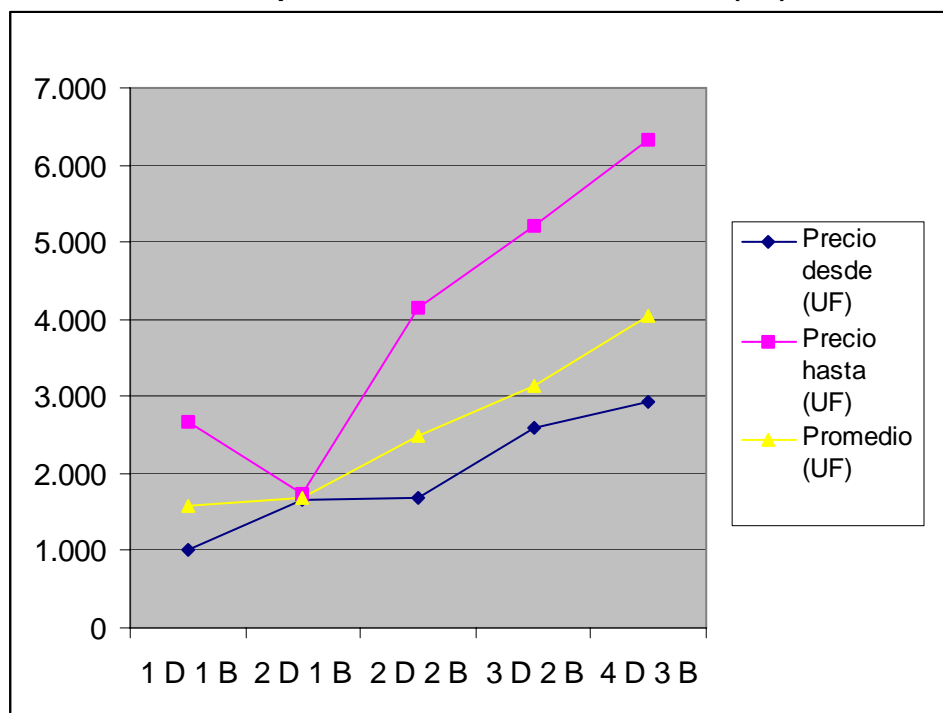
### Caracterización de departamentos en oferta

Programa n° de dormitorio y baños	Muestra	Superficie desde (m <sup>2</sup> )	Superficie hasta (m <sup>2</sup> )	Precio desde (UF)	Precio hasta (UF)	Promedio (UF)	Precio promedio (UF/m <sup>2</sup> )
1 D 1 B	175	28,77	53,44	1.022	2.670	1.583	39,47
2 D 1 B	15	47,07	47,07	1.660	1.740	1.695	36
2 D 2 B	446	44,91	76,3	1.673	4.140	2.497	38,77
3 D 2 B	272	70,83	107,7	2.590	5.200	3.139	37,92
4 D 3 B	92	93,26	121,6	2.938	6.320	4.056	37,66

Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

**Gráfico Nº 4**

### Precio promedio de unidades en oferta (UF)



Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

## 2.6.3 Sector Irarrázabal- Manuel Montt

**Cuadro Nº 7**

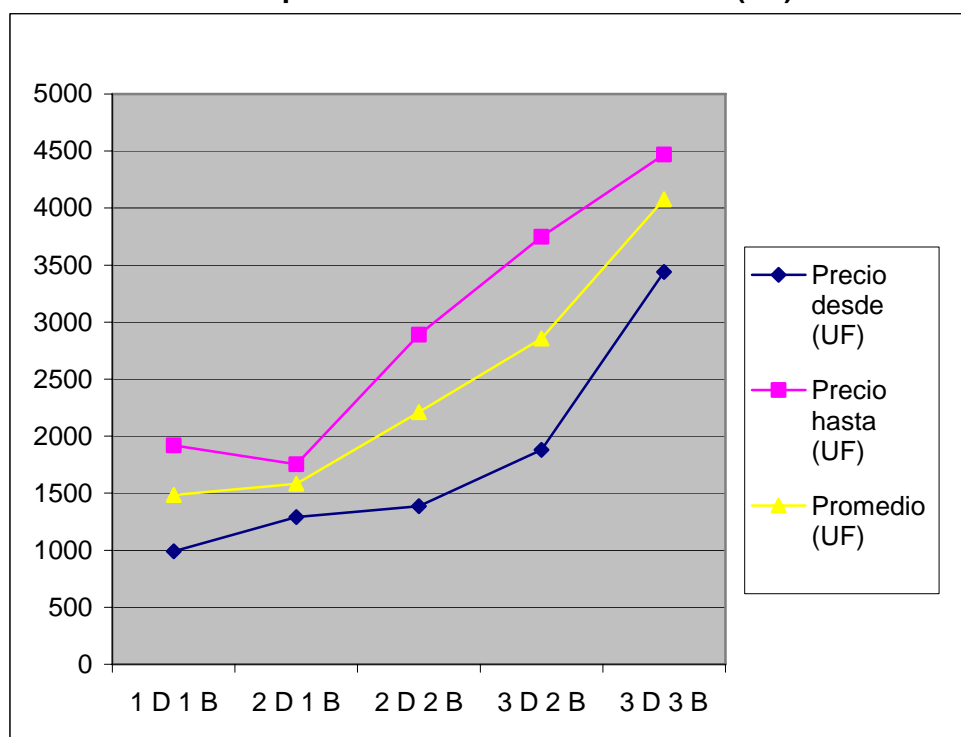
**Caracterización de departamentos en oferta**

Programa n° de dormitorio y baños	Muestra	Superficie desde (m <sup>2</sup> )	Superficie hasta (m <sup>2</sup> )	Precio desde (UF)	Precio hasta (UF)	Promedio (UF)	Precio promedio (UF/m <sup>2</sup> )
1 D 1 B	102	35,16	45,08	990	1.920	1.484	38,53
2 D 1 B	54	46,98	50,42	1.290	1.755	1.582	32,06
2 D 2 B	301	43,82	67,9	1.387	2.890	2.211	36,8
3 D 2 B	344	69,5	95,69	1.880	3.750	2.856	34,39
3 D 3 B	26	114,28	114,28	3.440	4.470	4.076	35,66

Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

**Gráfico Nº 5**

**Precio promedio de unidades en oferta (UF)**



Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

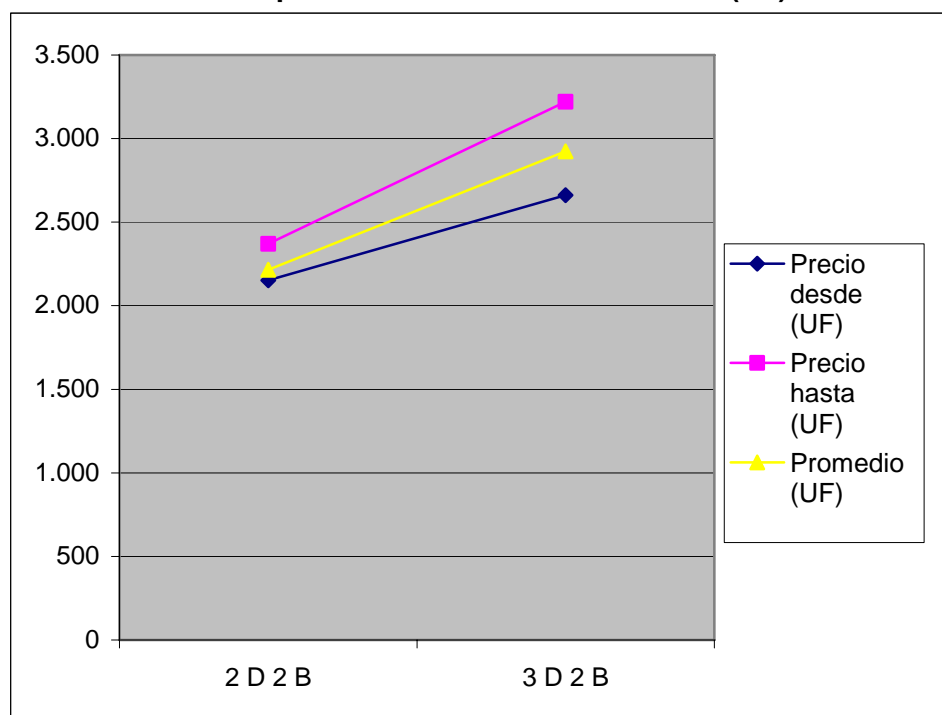
## 2.6.4 Sector Simón Bolívar

**Cuadro Nº 8**  
**Caracterización de departamentos en oferta**

Programa nº de dormitorio y baños	Muestra	Superficie desde (m <sup>2</sup> )	Superficie hasta (m <sup>2</sup> )	Precio desde (UF)	Precio hasta (UF)	Promedio (UF)	Precio promedio (UF/m <sup>2</sup> )
2 D 2 B	15	61,26	64,33	2.152	2.371	2.215	34,8
3 D 2 B	6	79,22	82,65	2.661	3.220	2.923	35,84

Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

**Gráfico Nº 6**  
**Precio promedio de unidades en oferta (UF)**



Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

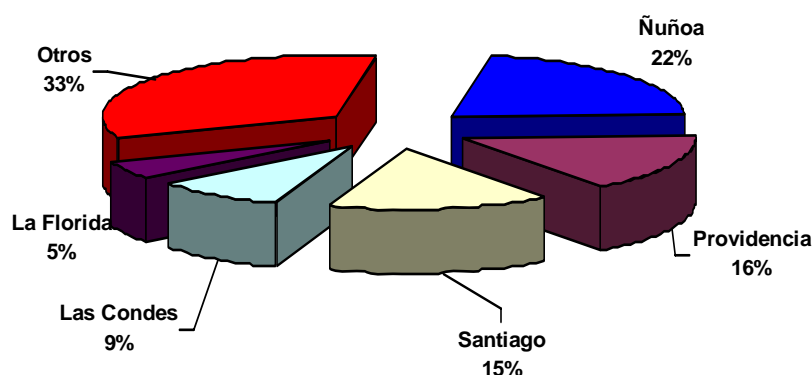
En el sector actualmente se ofertan los programas de cuatro dormitorios y tres baños junto con el programa de cinco dormitorios y cuatro baños, pero al contar con menos de 5 departamentos fueron eliminados del análisis.

### 3 ANÁLISIS DE DEMANDA

#### 3.1 Búsquedas de departamentos en Santiago según comuna de origen.

Usuarios registrados en Portalinmobiliario.com, que han indicado su domicilio, dejan sus requerimientos de búsqueda en Portalinmobiliario.com. En el Gráfico N° 8 se indica la comuna de domicilio entre aquellos que manifiestan interés por departamentos de la comuna de Ñuñoa.

**Gráfico N° 8**



Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

#### 3.2 Análisis de la búsqueda de departamentos para compra en Ñuñoa

De las búsquedas de propiedades hechas por los usuarios del Portalinmobiliario.com en las cuales las personas definen de manera libre su patrón de búsqueda, se calculó las medidas de tendencia central, que permitirían establecer el o los productos que el consumidor está buscando en la comuna.



### 3.2.1 Promedios de búsqueda

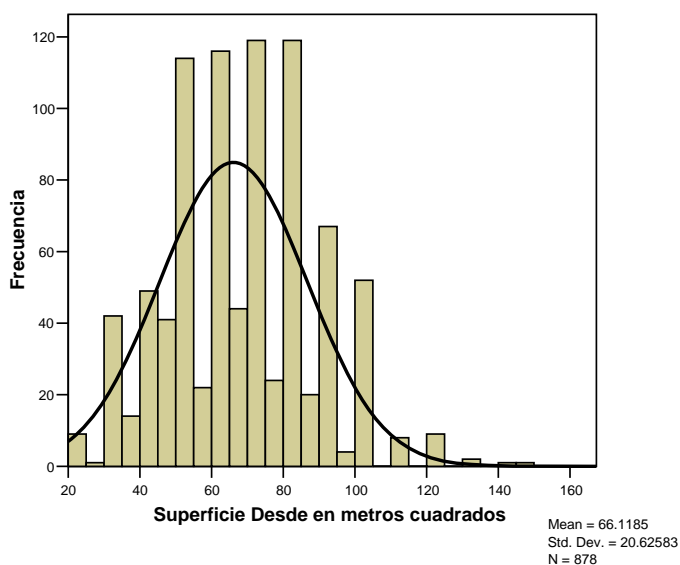
**Cuadro Nº 10**

		Superficie Desde M2	Superficie Hasta M <sup>2</sup>	Precio Desde UF	Precio Hasta UF	Dormitorios	Baños
Media		66,12	113,73	1.609	2.487	3	2
Mínimo		20	40	500	511	1	1
Máximo		150	600	15.000	20.000	4	3
Percentiles	25	50	80	1.000	1.700	2	1
	50	65	100	1.500	2.289	3	2
	75	80	130	2.000	3.000	3	2

Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

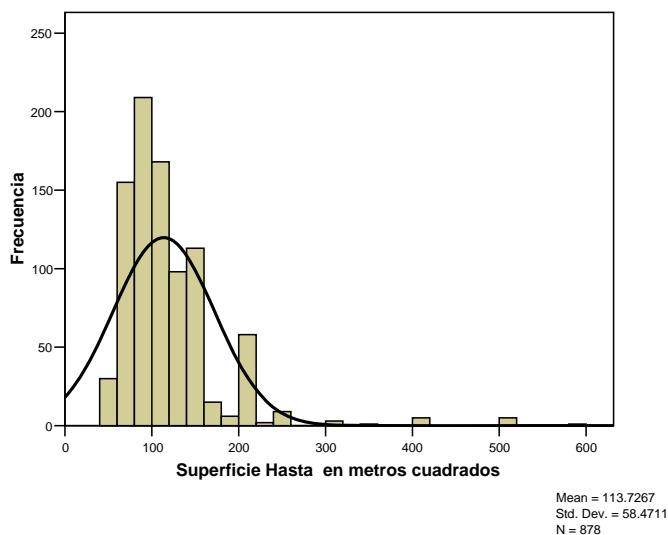
### 3.2.2 Frecuencias de búsquedas por superficies y precios

**Gráfico Nº 9**  
**“Superficies desde”**



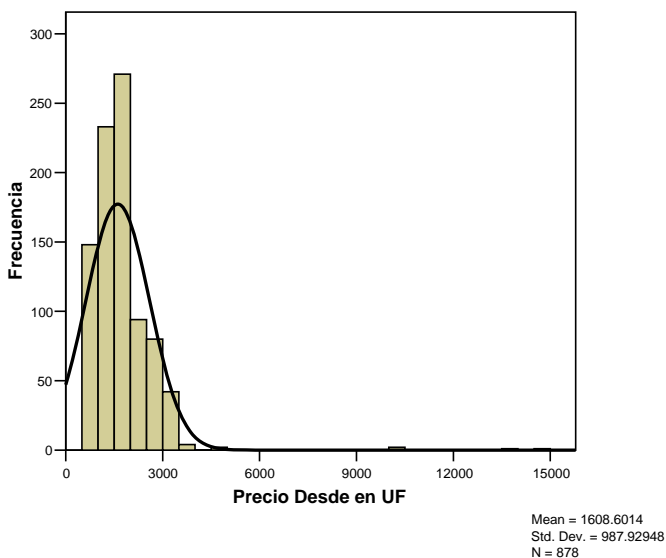
Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

**Gráfico Nº 10**  
**“Superficies hasta”**



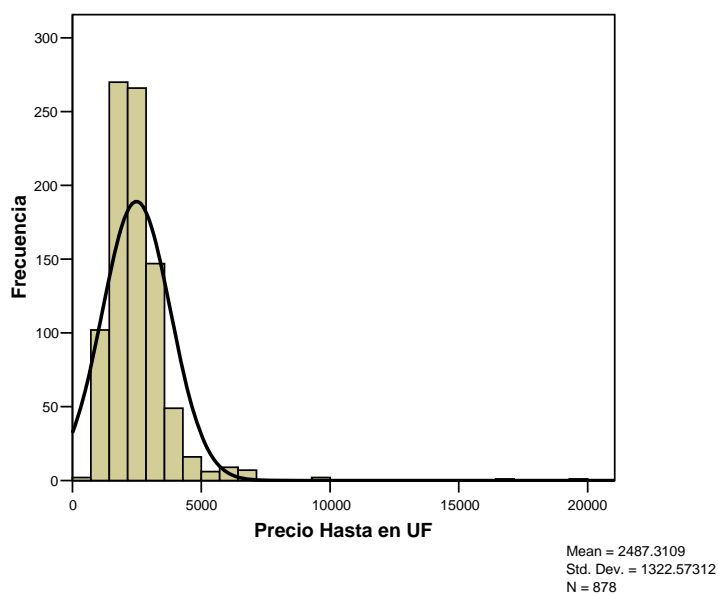
Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

**Gráfico Nº 11**  
**“Precios desde”**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

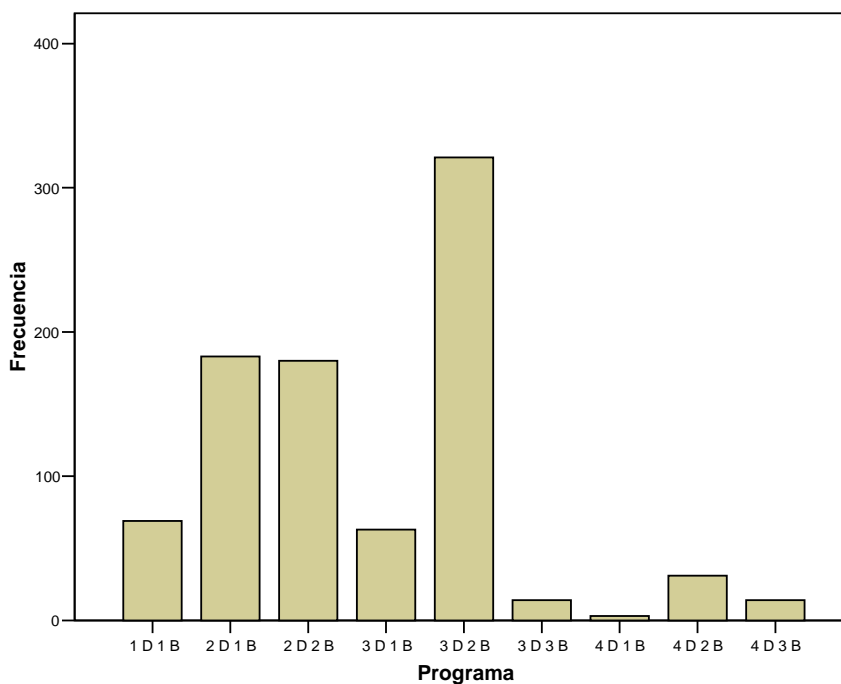
**Gráfico N° 12**  
**“Precios hasta”**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

### 3.2.3 Frecuencias según programa

**Gráfico N° 13**

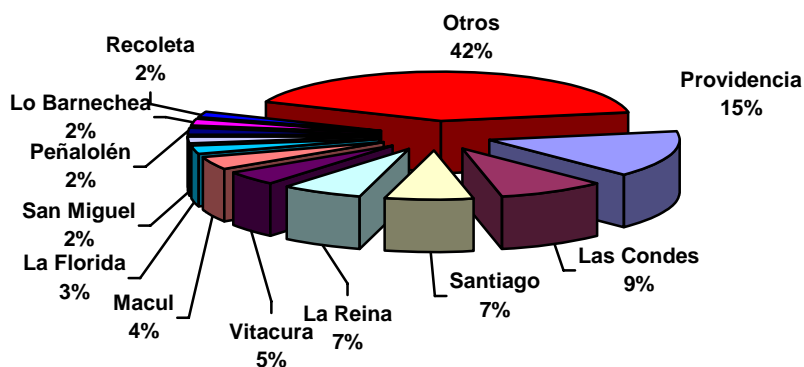


Fuente: Elaboración propia en base a datos de Portalinmobiliario.com

### 3.3 Búsqueda alternativa a Ñuñoa

Distribución de búsquedas de departamentos en venta en otras comunas, por parte de quienes han buscado en Ñuñoa.

**Gráfico N° 14**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Portalinmobiliario.com