
ANALISIS COMPARATIVO DE VALORES DE PROPIEDADES Y COSTOS DE VIAJE EN AREAS INMOBILIARIAS DEL SECTOR ORIENTE DE SANTIAGO

CHICUREO, LA DEHESA, SAN CARLOS DE APOQUINDO Y PEÑALOLÉN ALTO

¿Cuánto Cuesta Vivir en Chicureo?



DIRECTOR DE ESTUDIOS
JEFE DE ESTUDIOS

: ESTEBAN GONZALEZ
: EDUARDO MARTINEZ

MAYO 2012

INTRODUCCIÓN

El valle de Chicureo es el área de extensión natural de Santiago-Oriente que actualmente lidera la oferta para segmentos medios altos y altos.

Tres factores permiten su actual dinamismo:

- **Escasez de suelo:** La *periferia* del sector Oriente de la Ciudad (Lo Barnechea, Las Condes y La Reina), donde se desarrollaron tradicionalmente proyectos para esos segmentos, poseen escasa disponibilidad de paños para proyectos inmobiliarios. En este contexto, Chicureo actúa como el *área de rebalse* del crecimiento de esos segmentos hacia el Norte (A espaldas del Maquehue).
- **Encarecimiento del valor de las propiedades:** Los precios en las comunas tradicionales de segmentos medios-altos y altos como Vitacura, Providencia y las Condes presentan aumentos sustanciales (superiores al 10% real-anual) en los últimos 10 años lo que presiona por buscar propiedades en otros sectores.
- **Accesibilidad:** Actualmente existen oportunidades de acceso a Chicureo por la Autopista Nororiente, Pie Andino, y por General San Martín. En particular Autopista Nor oriente y Pie Andino han sido fundamentales en el despegue inmobiliario del sector disminuyendo los tiempos de viaje.

A pesar de lo anterior, Chicureo sigue compitiendo con ciertos polos dentro de la ciudad. Estos polos son principalmente tres:

- La Dehesa (últimos paños)
- San Carlos de Apoquindo (últimos paños)
- Peñalolén Alto (Proyecto Las Pircas y otros)

AGS ha estudiado comparativamente los costos asociados a la decisión de vivir en ellos. Para evaluar los costos se han analizado dos factores determinantes:

A) Precios de las Propiedades: considerando productos homologables en superficies de terreno y superficie construida.

B) Costos y tiempos de Traslado: considerando el pago de peajes, gastos en combustibles y tiempos de viaje.

METODOLOGÍA

A) Precios de las Propiedades

AGS procedió a levantar información de campo y de fuentes secundarias en los 4 polos mencionados antes.

Se registraron 37 proyectos en venta

	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén	TOTAL EN VENTA
Proyectos en Venta	3	13	13	8	37
% Que representa del Total	8%	35%	35%	22%	100%

En base a la información respecto a la superficie de los terrenos y la superficie construida de las casas en cada proyecto, se estableció que en estos cuatro polos existe un rango mayoritario de oferta entre UF 6.300 y UF 10.400 y un rango acotado de oferta entorno a las UF 14.500. Se procedió a extraer las conclusiones que se detallan más adelante teniendo estos antecedentes a las vista.

Rango de la Oferta

- a) entorno a UF 6.300 (Chicureo, La Dehesa, Peñalolén)
- b) entorno a UF 8.500 (Chicureo, La Dehesa, Peñalolén)
- c) entorno a UF 10.400 (Chicureo, La Dehesa, Peñalolén)
- d) entorno a UF 14.500 (Chicureo, La Dehesa, San Carlos de Apoquindo)

B) Costos de Traslado

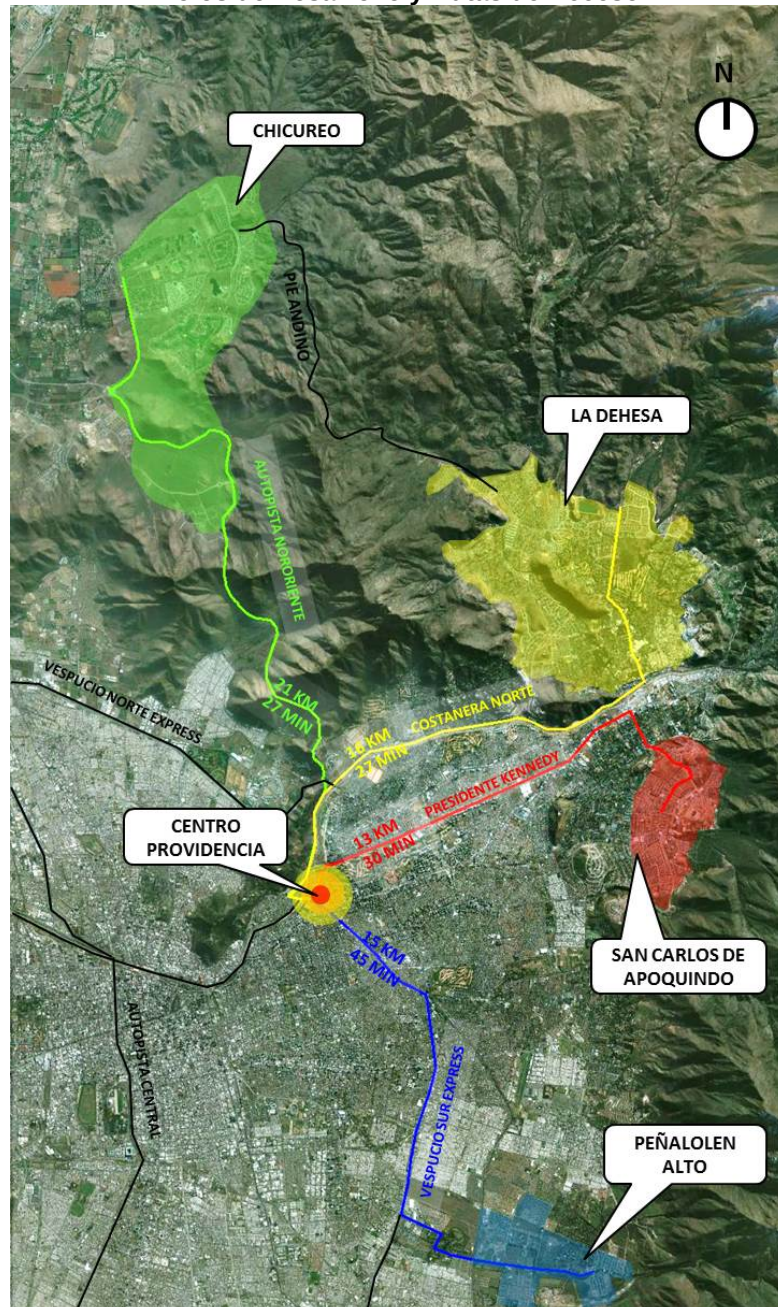
Para el cálculo de los costos de traslado se ha asumido como centro de atracción de viajes por motivos laborales el Barrio El Golf. Se ha calculado el costo diario de traslado de ida y vuelta para **dos vehículos**, multiplicando ese valor por 26 días al mes.

Para los costos de combustible se ha asumido un rendimiento de 10 Km./lt en Autopista y 9 Km./lt en Vía Urbana y un precio por litro de \$800.

Los peajes han sido calculados en base la información oficial disponible en los portales de las Autopistas Concesionadas y escogiendo las rutas tradicionales de viajes (mayor cantidad de Autopistas).

¿CANTO CUESTA VIVIR EN CHICUREO?

Polos de Desarrollo y Rutas de Acceso



Chicureo : Autopista Nororiente – Costanera Norte

La Dehesa : Av. La Dehesa – Costanera Norte

San Carlos de Apoquindo: San Carlos de Apoquindo – San Fscs – Kennedy

Peñalolén : Av. Quilín – Vespucio Norte – Av. Américo Vespucio

ANALISIS RESPECTO A VALORES DE LAS PROPIEDADES

Los datos indican que el grueso de la oferta se mueve entre UF 6.300 y UF 14.000, teniendo en consideración que en Peñalolén el *techo* es menor (entorno a las UF 10.000) y que en San Carlos de Apoquindo la oferta parte en las UF 14.000 (llegando hasta las UF 22.000)

Se han comparado los productos en función de su valor obteniéndose los siguientes resultados:

a) PARA LOS VALORES ENTORNO A UF 6.300

- En **Chicureo** se obtendrá casi un 40% más de terreno que en La Dehesa y un 20% más que en Peñalolén. En términos concretos se ofertan propiedades con terrenos entorno a 400 m2 en Chicureo versus terrenos de 330 m2 en Peñalolén y entorno a 220 m2 en La Dehesa.
- En términos de superficie construida es en **Peñalolén** donde se pueden adquirir las casas más grandes. Entorno a 155 m2, mientras en Chicureo y La Dehesa por ese valor se obtienen casas entre un 11% y 18% mas pequeñas respectivamente (entre 127 y 137 m2)

b) PARA VALORES ENTORNO A UF 8.500

- En este rango de oferta **Pañalolén y Chicureo** compiten de manera similar ofreciendo terrenos entre 650 y 700 m2 que son un 40% mas grandes que en La Dehesa. (entorno a 420 m2 en La Dehesa)
- En términos de superficie construida es nuevamente en **Peñalolén** donde se adquieren las casas más grandes (220 m2), Las casas de Chicureo y La Dehesa son entre un 10 y 16% mas pequeñas (entre 190 - 200 m2)

c) PARA VALORES ENTORNO A UF 10.500

- Es en **Peñalolén** donde se obtendrán los sitios más grandes (entorno a **950 m²**), un 30% más grandes que en Chicureo (650 m²). En La Dehesa, el proyecto “Cerro Alto” que compite directamente en este rango ubicado entorno al Mall los Trapenses, ofrece terrenos unos 75% más pequeños que Peñalolén (250 m²).
- En términos de superficie construida **Chicureo y Peñalolén** ofrecen las casas más grandes, entorno a 235 m². Este valor es un 30% superior al tamaño de las casas ofertadas en la Dehesa (170 m²)

d) PARA LOS VALORES ENTORNO A UF 14.500

- Es en **Chicureo** donde se obtendrán los sitios más grandes (entorno a **980 m²**), en La Dehesa los terrenos son un 40% mas pequeños (630 m²) y un en San Carlos de Apoquindo un 50% más pequeños (480 m²).
- En términos de superficie construida **Chicureo ofrece las casas más grandes (entorno a 330 m²)**, La Dehesa y San Carlos de Apoquindo ofrecen un 30% y 18% menos (entorno a 230 m² construidos en La Dehesa y 270 m² en La Dehesa)

¿CANTO CUESTA VIVIR EN CHICUREO?



Antecedente respecto a terrenos y tamaño de viviendas (Base de datos AGS actualizada en base a catastro de proyectos en portales de venta)

TERRENOS OBTENIDOS				
Para Producto Promedio	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
UF 6.328	Sin Oferta	418	224	333
CASAS OBTENIDAS				
Para Producto Promedio	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
UF 6.328	Sin Oferta	137	127	155
TERRENOS OBTENIDOS				
Para Producto Promedio	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
UF 8.595	Sin Oferta	630	418	696
CASAS OBTENIDAS				
Para Producto Promedio	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
UF 8.595	Sin Oferta	187	202	223
TERRENOS OBTENIDOS				
Para Producto Promedio	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
UF 10.417	Sin Oferta	645	(*)243	964
(*) Proy Cerro Alto cercano a Mall Los Tr				
CASAS OBTENIDAS				
Para Producto Promedio	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
UF 10.417	Sin Oferta	233	171	237
TERRENOS OBTENIDOS				
Para Producto Promedio	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
UF 14.592	476	987	628	Sin Oferta
CASAS OBTENIDAS				
Para Producto Promedio	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
UF 14.592	269	329	231	Sin Oferta

ANALISIS DE COSTOS Y TIEMPOS DE TRASLADO

Considerando los datos levantados se observa que, a pesar de que la superficie de los terrenos es superior al comprar una propiedad en Chicureo, los que escojan vivir ese sector son los que más dinero desembolsarán en transporte.

Trasladarse mensualmente desde y hacia Chicureo es 2,3 veces más caro (entorno a \$365.000 mes) que lo que se desembolsaría escogiendo vivir en Peñalolén (entorno a \$160.000 mes), el doble que si se optara por vivir en San Carlos (entorno a \$180.000 mes) y un 25% más que si optara por vivir en La Dehesa (entorno a \$300.000 mes)

No obstante lo anterior, el mayor costo en traslado, se compensa por los menores tiempos de viaje. Si bien Chicureo es el más alejado de los 4 polos (aprox. 21 Km. del centro-oriental), sus habitantes tardan los mismos 25 – 30 minutos que quienes viven en La Dehesa. Un poco mayor son los tiempos de traslados de quienes viven en San Carlos de Apoquindo (30 - 35 minutos) y muy superiores son de los que habitan en Peñalolén (entorno a 50 minutos). En las tablas que siguen se detallan los datos respecto a costos y tiempos de viaje.

Los Costos Asociados a Peajes son los siguientes:

Peajes Costanera Kennedy	Tarifa Ida (*)	Tarifa Vuelta (**)
	671,3	664,45
	883,65	664,45

(*) Valores Publicados: Corresponde a Tarifa Saturación Categoría 1 (entre 7:30 - 8:30 y 18:30 - 19:30)

(**) Valores Publicados: Corresponde a 4,85 Km. a valor unitario de Tarifa de Saturación para Categoría 1 \$137 (entre 7:30 - 8:30 y 18:30 - 19:30)

Peajes Autopista Nor-Oriente	Tarifa Ida (*)	Tarifa Vuelta (*)
	1800	1800

(*) En base a Información de pagina web tarifa horario punta Peaje Troncal Oriente

Vespucio Sur	Tarifa Ida (*)	Tarifa Vuelta (*)
	383	53

(*) Corresponde a Tarifa desde Avenida Quilín hasta fin del área de concesión. Dato arrojado por tarifador on-line para horario 7:30 y 18:30

¿CANTO CUESTA VIVIR EN CHICUREO?



Datos para Cálculo de Tiempo de costos de traslado:

	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
Distancia a Centro "Providencia" (km)	13	21	16	16
Velocidad de traslado Autopista (Km/Hr) (*)	70	100	90	80
Velocidad de traslado Normal (Km/Hr)	15	15	15	15
Velocidad Promedio (Km/Hr)	44	84	63	25
Tiempo de Viaje al trabajo (min)	18	15	15	36
Entrada Salida Centro Oriente (**)	12	12	12	12
TIEMPO TOTAL	30	27	27	48
(*) Es el tiempo que se utiliza en salir de estacionamientos y en vías menores hasta llegar a las vías estructurantes y autopistas				
(**) Varían en función del grado de congestión de la Autopista				
	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
Distancia a Centro "Providencia" (Km)	13	21	16	16
Autopista (km)	7	17	10	3
Vía Urbana (km)	6	4	6	13
Autopista	53%	81%	63%	16%
Vía Urbana	47%	19%	37%	84%
Precio Bencina (Litro)	800	800	800	800
Rendimiento Promedio Autopista (km/lt)	10	10	10	10
Rendimiento Promedio Vía Urbana(km/lt)	9	9	9	9
Rendimiento Promedio General	9,53	9,81	9,63	9,16
Consumo Litros Combustible	1,4	2,2	1,6	1,7
Costo Diario Combustible (\$)	1.117	1.737	1.317	1.354
Costo Total Combustible (\$) (*)	4.468	6.946	5.268	5.414
(*) x 2 Autos x 2 Viajes (Ida y Vuelta)				
	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
Peaje IDA	\$ 664	\$ 1.800	\$ 1.555	\$ 383
Peaje Vuelta	\$ 664	\$ 1.800	\$ 1.555	\$ 53
Costo Peajes	\$ 1.329	\$ 3.600	\$ 3.110	\$ 436
Costo Total Peajes (*)	\$ 2.658	\$ 7.200	\$ 6.220	\$ 872
(*) 2 Autos				
	San Carlos de Apoquindo	Chicureo	La Dehesa	Peñalolén
TOTAL TRANSPORTE DIARIO	\$ 7.125	\$ 14.146	\$ 11.488	\$ 6.286
TOTAL TRANSPORTE MES (26 días)	\$ 185.261	\$ 367.808	\$ 298.679	\$ 163.438
TOTAL PEAJE MES	\$ 55.814	\$ 151.200	\$ 130.616	\$ 18.312
TOTAL COMBUSTIBLE MES	\$ 93.820	\$ 145.875	\$ 110.625	\$ 113.696

CONCLUSIONES FINALES

- La decisión de comprar una casa tiene como primer *input* la capacidad de pago. En esa línea quien desee comprar una casa entre UF 6.000 y UF 14.000 tiene 4 polos de elección. Chicureo, La Dehesa, Peñalolén y San Carlos de Apoquindo. Sine embargo, en San Carlos no encontrará hoy día casas bajo las UF 14.000.
- Teniendo claros los polos hay datos *duros y datos blandos* en base a los cuales se puede informar la decisión de compra. AGS se ha centrado en el análisis **de al menos 4 datos duros (cuantificables) que debieran ser tomados en consideración a la hora de adquirir una propiedad:**
 - o Tiempos de viaje: No es lo mismo que la distancia. Chicureo es el polo más alejado del centro-oriente (23 Km. aprox. vs. entre 13 y 16 Km. de los otros), pero está a los mismos 25-30 minutos que La Dehesa pues hace uso en su recorrido prácticamente en un 100% de Autopistas y en particular de la Autopista Nororiente (sin congestión). En esta lógica el polo más alejado es Peñalolén (a pesar de estar a 15 Km del centro-oriente), pues solo accede a un tramo corto de autopistas, y por lo tanto, su tiempo de traslado es más cercano a los 45 minutos.
 - o Costo de Viajes: Trasladarse mensualmente desde y hacia Chicureo es 2,3 veces más caro (entorno a \$365.000 mes) que lo que se desembolsaría escogiendo vivir en Peñalolén (entorno a \$160.000 mes), el doble que si se optara por vivir en San Carlos (entorno a \$180.000 mes) y un 25% más que si optara por vivir en La Dehesa (entorno a \$300.000 mes)
 - o Tamaño de la Casa: A igual precio, las casas más grandes se obtienen en Peñalolén. En Chicureo y La Dehesa las casas serán entre un 15% y 20% más pequeñas (entre 20 y 30 m2 menos de casa). Sin embargo, para valores entorno a UF 14.500, las casas más grandes están en San Carlos de Apoquindo. En La Dehesa y Chicureo las casas serán entorno a un 30% mas pequeñas (diferencias de hasta 200 m2)
 - o Tamaño del terreno (patio): Respecto a este factor, a igual precio, los mejores terrenos se obtienen sin lugar a dudas en Chicureo, especialmente en casas más caras entorno a UF 14.500, con diferencias que pueden llegar a los 300 m2. En Peñalolén, La Dehesa y San Carlos de Apoquindo, los terrenos serán en general entre un 30% y hasta 50% más pequeños.