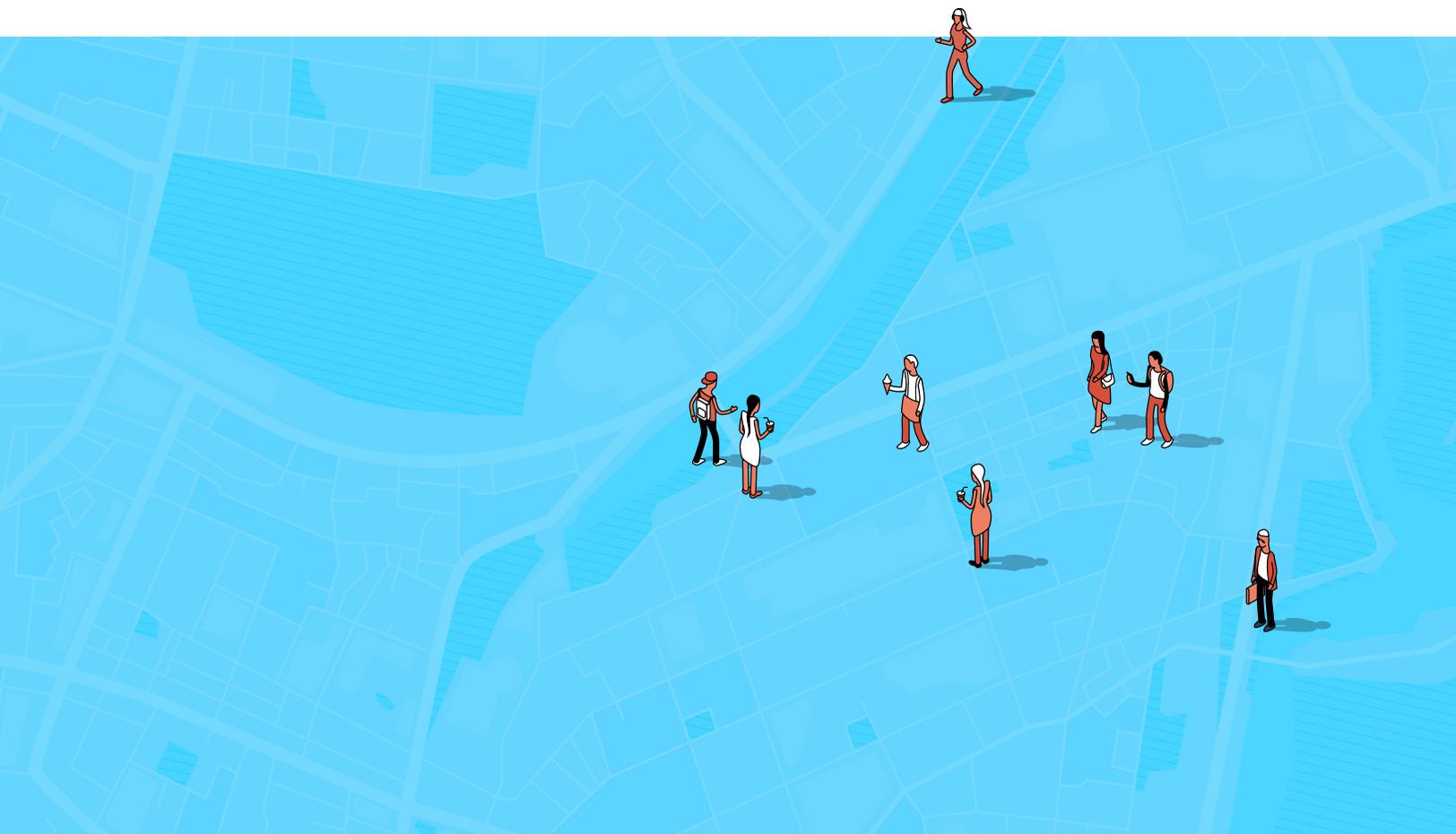


Apuntes de Ciudad

¿Cuánto suelo urbano
queda en el Gran Santiago?

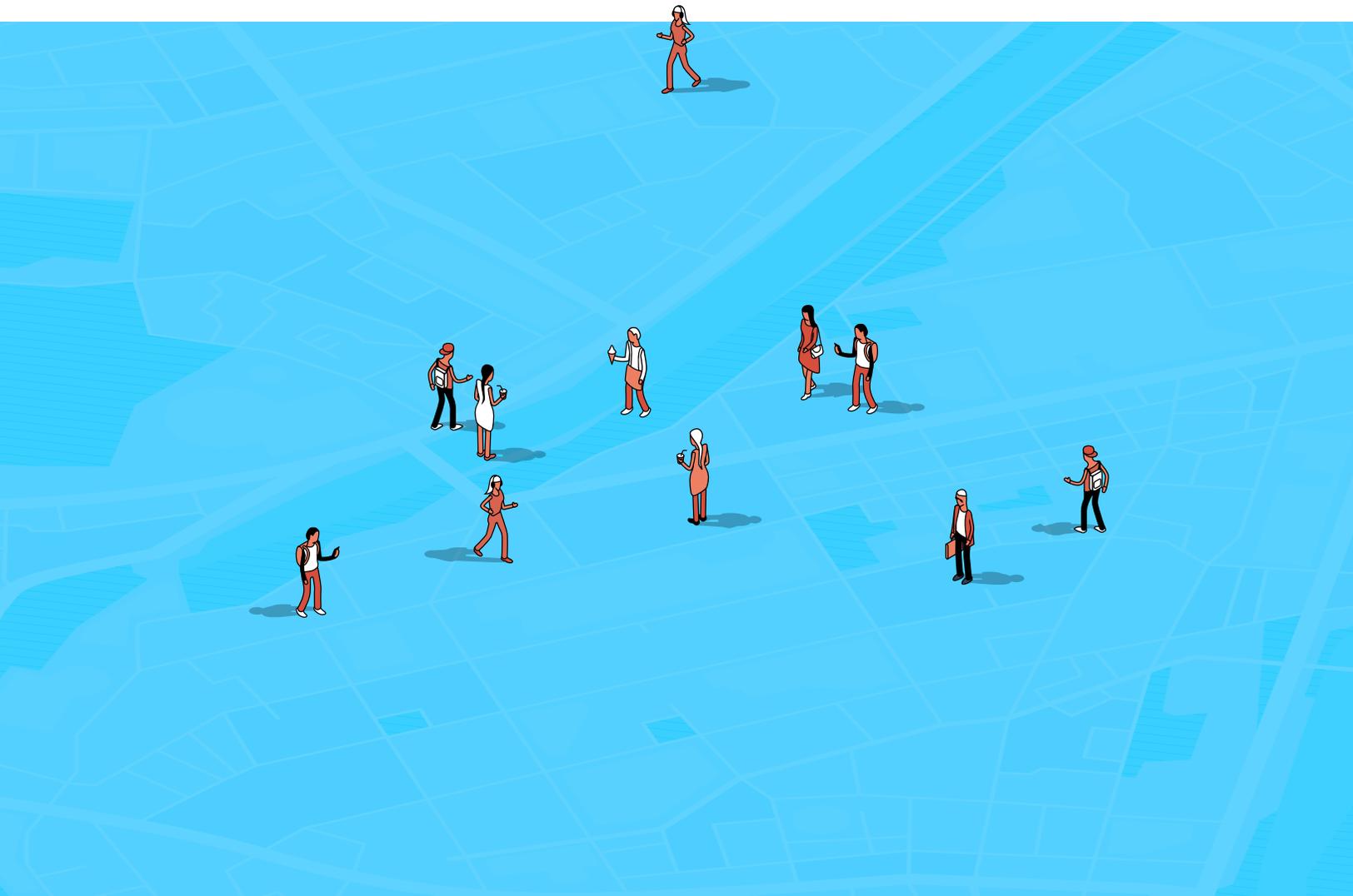




CONTACTO

www.toctoc.com
estudios@toctoc.com

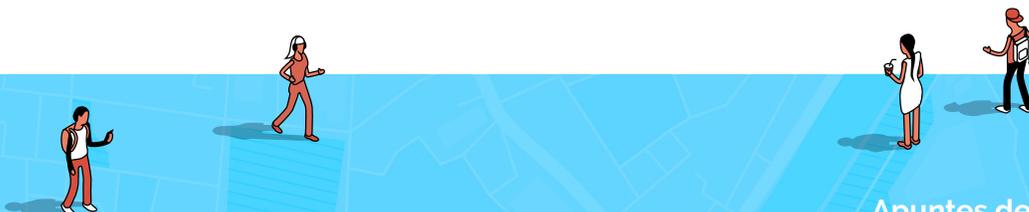
Monseñor Sotero Sanz 161
Piso 6 - Providencia
Santiago - Chile



La escasez de suelo

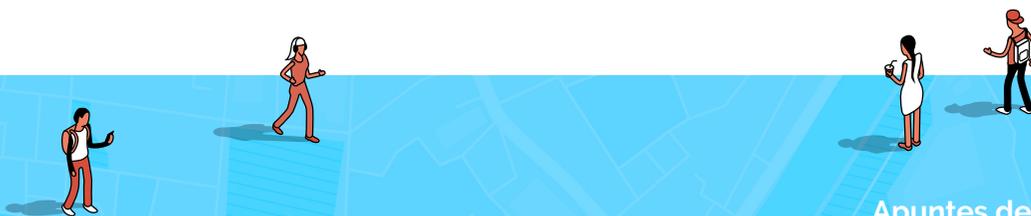
El déficit habitacional ha puesto en cuestionamiento si es el suelo una de las aristas que falta abordar correctamente para disminuir el déficit, es por esto que, la disponibilidad de suelo en las grandes ciudades siempre ha estado en la palestra. Muchos expertos insisten en la poca disponibilidad de suelo dentro de la ciudad, lo que hace que la urbanización en extensión se vuelve una alternativa real. Por otro lado, otros actores del ámbito inmobiliario coinciden en la necesidad de reconversión y densificación de ciertos lugares de la ciudad, para que así mucha población pueda tener acceso a bienes, servicios y equipamientos que nutren las centralidades.

Si nos enfocamos en el suelo disponible dentro de la ciudad, no queda otra forma de verlo más que buscar la reconversión de distintas zonas de la ciudad, en donde buscar una densificación adecuada es el camino para disminuir el déficit habitacional de la ciudad.



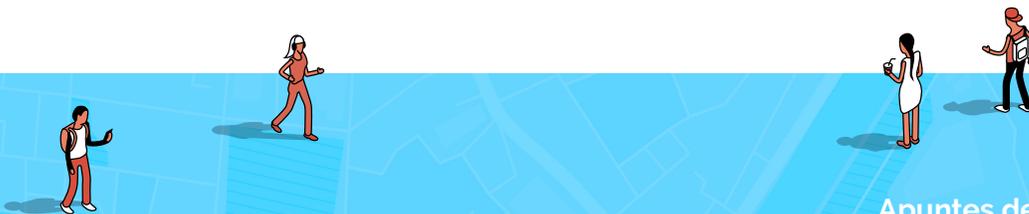
Disponibilidad de suelo urbano en el Gran Santiago

Pero ¿cuánto suelo urbano queda realmente para densificar en la ciudad? Para resolver la interrogante, realizamos el análisis sobre 15 comunas en la Región Metropolitana (RM) las que fueron seleccionadas porque en ellas se concentra el 80% de las unidades y el 87% de las UF en ventas del 2019 en la RM en departamentos. Estas comunas corresponden a: Estación Central, Independencia, La Florida, La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Macul, Ñuñoa, Providencia, Quinta Normal, Recoleta, San Joaquín, San Miguel, Santiago y Vitacura.



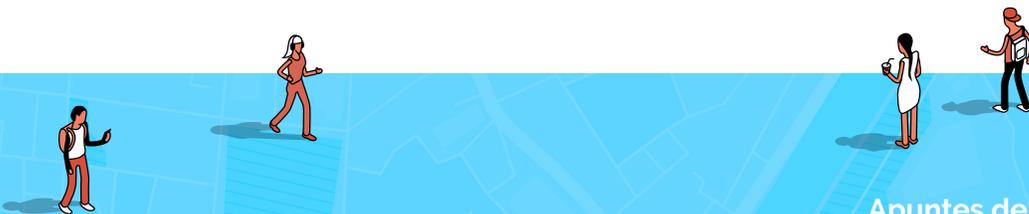
Mapa 1:

Comunas del Gran Santiago consideradas en el análisis.



El análisis de la disponibilidad de suelo urbano para realizar proyectos con densificación fue llevado a cabo con una serie de condiciones y supuestos que deben tener los predios de la ciudad. Se trabajaron así con seis condiciones principales:

1. Son considerados todos los predios cuyas zonas del PRC tengan altura igual o superior a 4 pisos.
2. Se descartan todos los predios cuyos destinos impidan o dificulten el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Estos son:
 - a. Administración pública y defensa
 - b. Culto
 - c. Educación
 - d. Salud
3. Se descartan todos los predios que tengan más de dos propietarios, puesto que se consideran edificios.
4. Se descartarán todos los predios que tengan inmuebles de conservación histórica y todos los predios que estén en zonas de conservación histórica.
5. No serán considerados los predios que tengan proyectos inmobiliarios, permisos de edificación y anteproyectos.
6. Finalmente, no se consideran los predios islas. Estos son los predios residuales de menos de 1.600 m² y que no tienen predios contiguos para lograr dicha superficie, puesto que no suelen ser de interés para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.



Con todas las condiciones y restricciones, se obtuvo un total de 140.801 predios en estas 15 comunas, los que corresponden a 4.712 ha densificables. Un 60,4% de estos tiene alturas entre 4 y 7 pisos, un 28,5% de esta superficie tiene alturas entre 8 y 12 pisos, y finalmente, un 11,1% permite alturas por sobre los 13 pisos, tal como es posible revisar en la siguiente tabla.

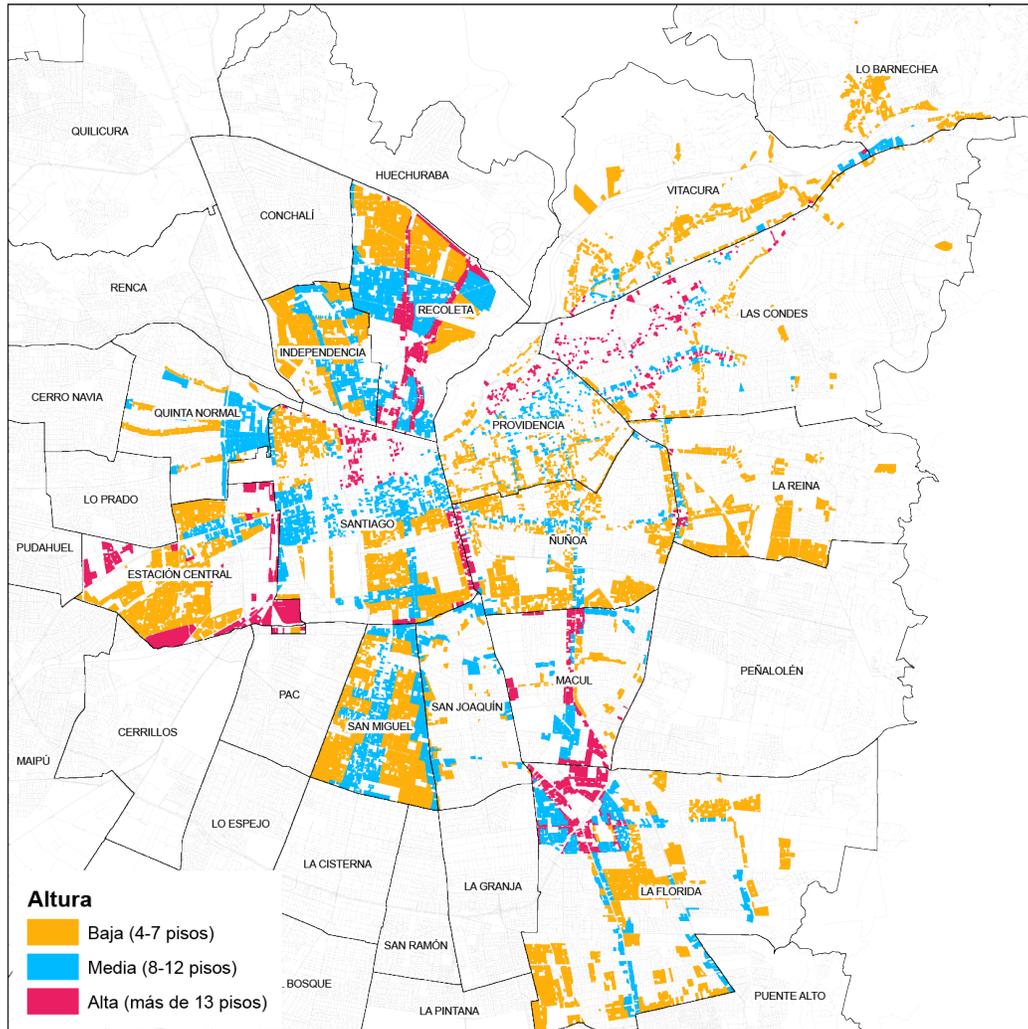
Baja (4-7 pisos)	2.845,8 ha	60,4 %
4 pisos	957,2 ha	
5 pisos	865,8 ha	
6 pisos	634,1 ha	
7 pisos	338,7 ha	
Media(8-12 pisos)	1.345,3 ha	28,5 %
8 pisos	467,6 ha	
9 pisos	301,6 ha	
10 pisos	269,7 ha	
11 pisos	15,7 ha	
12 pisos	290,6 ha	
Alta (13 y más pisos)	521,3 ha	11,1 %
14 pisos	0,2 ha	
15 pisos	159,6 ha	
16 pisos	11,3 ha	
17 pisos	12,4 ha	
18 pisos	51,1 ha	
20 pisos	25,5 ha	
Libre	261,2 ha	

¹ Solo el 10% de los permisos de edificación ingresados durante el 2019 tienen un terreno menor a 1.600 m²



Mapa 2:

Suelo urbano disponible en el Gran Santiago.



De las comunas analizadas, las que concentran mayor cantidad de superficie disponible es La Florida y Recoleta superando las 600 ha en cada una de ellas, y además, San Miguel y Santiago con 500 ha aproximadamente de suelo disponible para densificación.



Comuna	Suelo disponible (ha)
Estación central	484,1
Independencia	308,5
La Florida	696,1
La Reina	231,6
Las Condes	141,9
Lo Barnechea	127,9
Macul	157,5
Ñuñoa	302,6
Providencia	146,5
Quinta normal	170,9
Recoleta	613,5
San Joaquín	126,7
San Miguel	480,1
Santiago	524,2
Vitacura	200,4

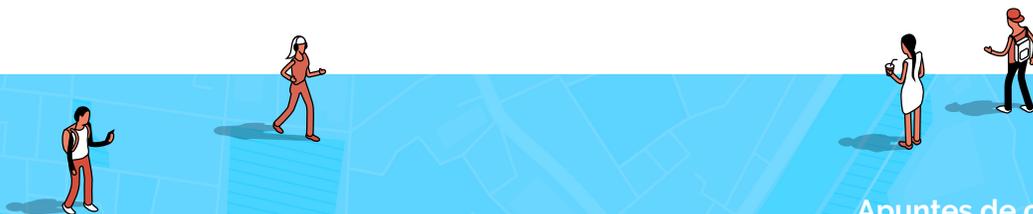


Suelo urbano disponible demandado

Sin embargo, no todo suelo disponible es demandado.

El suelo demandado tiene que ver con aquella altura donde la cantidad de pisos máximos a construir (definidos por el PRC) está acorde a la cantidad de pisos que han sido aprobados en los permisos de edificación en cada una de las comunas. Esto se ha estimado con la finalidad de que exista una concordancia entre el suelo potencialmente disponible con aquel que es utilizado finalmente para los proyectos inmobiliarios.

Para el análisis del suelo demandado, fue estimado el promedio de las alturas de 515 permisos de edificación ingresados entre enero de 2018 y marzo de 2020. De estos, Macul es la comuna que concentra mayores alturas demandadas con un promedio de 16 pisos, seguido por Estación Central con 14, en donde bajaron considerablemente por el cambio reciente al PRC comunal.



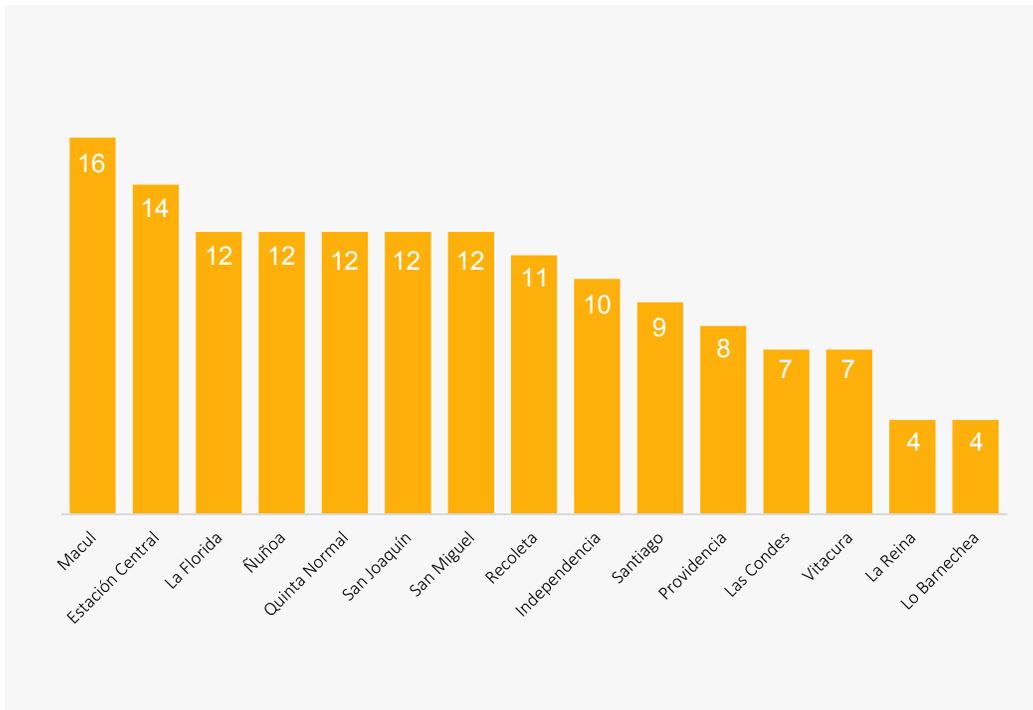
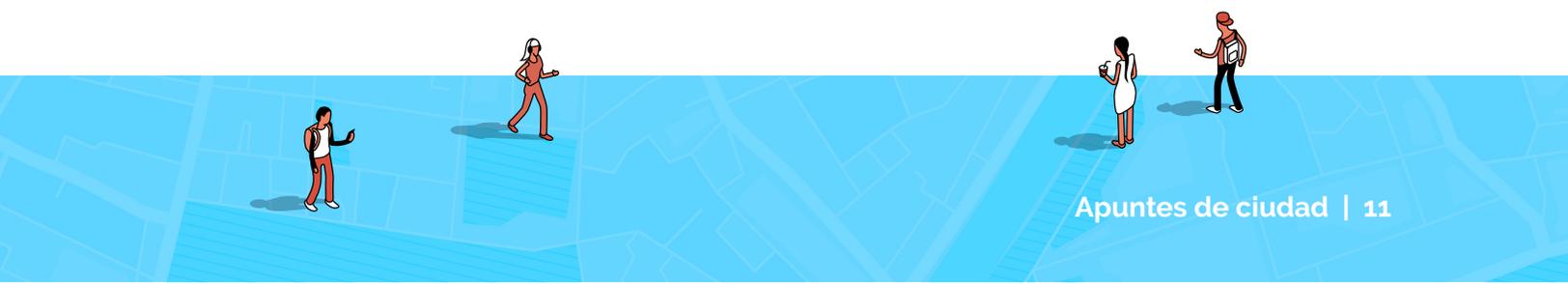


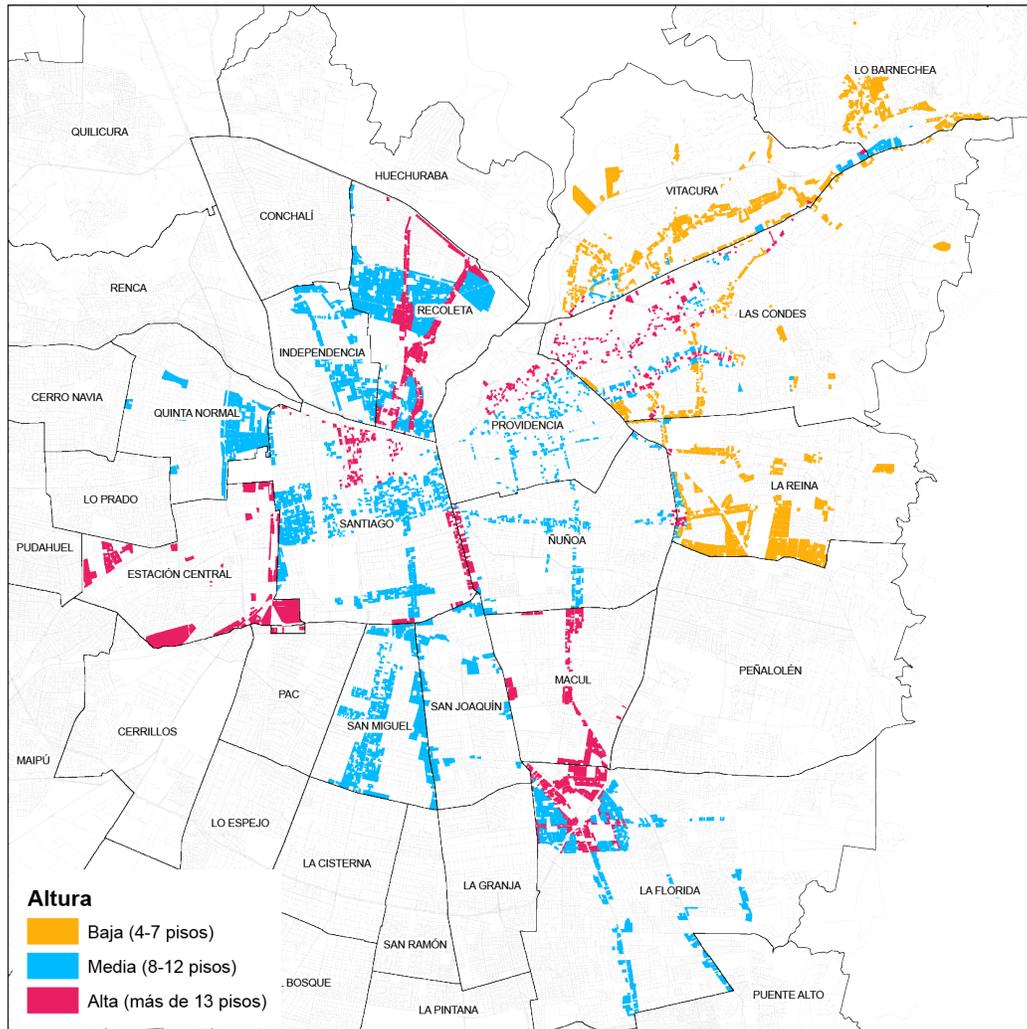
Figura 1 : Alturas promedio demandadas por comuna.

Las alturas comunales son el insumo clave para estimar el suelo demandado. Un caso importante es Recoleta, si bien una buena proporción de la comuna aparece como disponible, no todo suelo es demandado. De acuerdo con los permisos de edificación ingresados entre 2018 y 2020, la altura promedio demandada es de 11 pisos, por lo que se considera que una altura media (entre 8 y 12 pisos) y superior es la demandada para esta comuna. Así, se descarta del análisis aquellos predios disponibles con alturas bajas (entre 4 y 7 pisos).

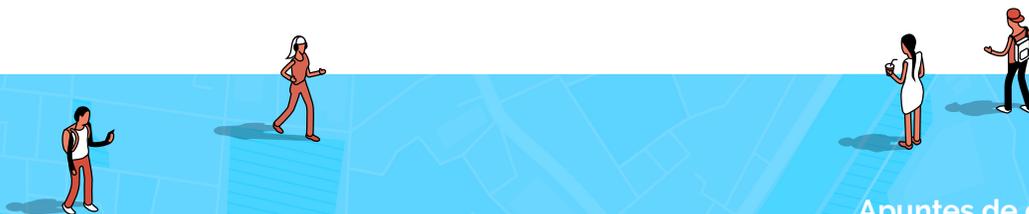


Mapa 3:

Suelo urbano disponible y demandado en el Gran Santiago.

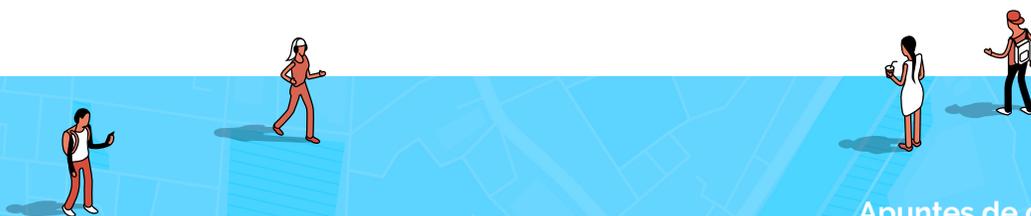


El suelo demandado total corresponde al 52% del suelo disponible mencionado en el apartado anterior, con 2.451 ha. No obstante, no todo el suelo demandado puede ser realmente atractivo si es que no tiene accesibilidad.



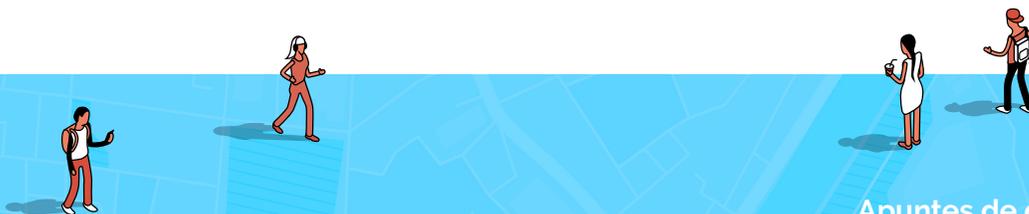
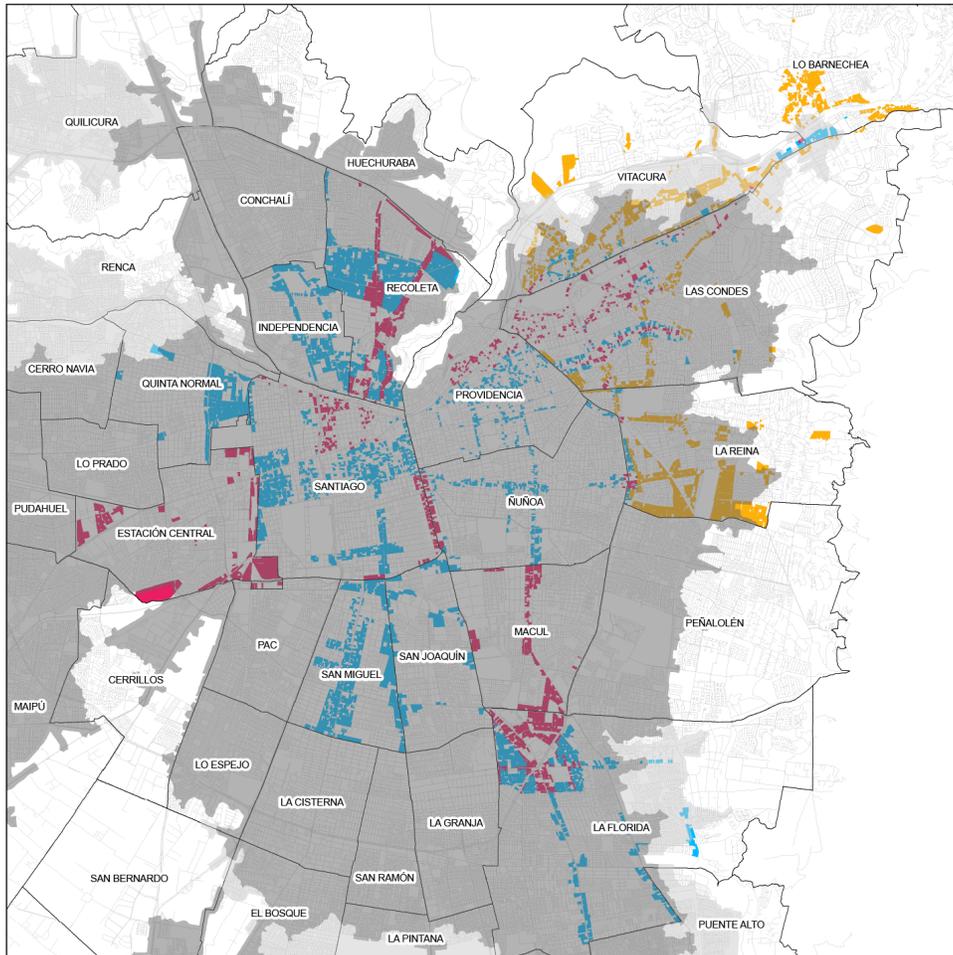
Accesibilidad al suelo urbano disponible y demandado

Si bien la accesibilidad de un lugar está compuesta por múltiples dimensiones y factores, al analizar la accesibilidad al suelo urbano disponible y demandado, se definió únicamente a partir de la dimensión de movilidad, estimando el desplazamiento que existe hacia una estación de metro con funcionamiento actual y proyectado. Se definieron así con una muy buena accesibilidad, aquellos predios que pueden acceder a una de estas estaciones a menos de 10 minutos caminando y, además, con una buena accesibilidad a aquellos predios que pueden acceder a una estación de metro a menos de 10 minutos mezclando los modos de transporte de caminata y bus.



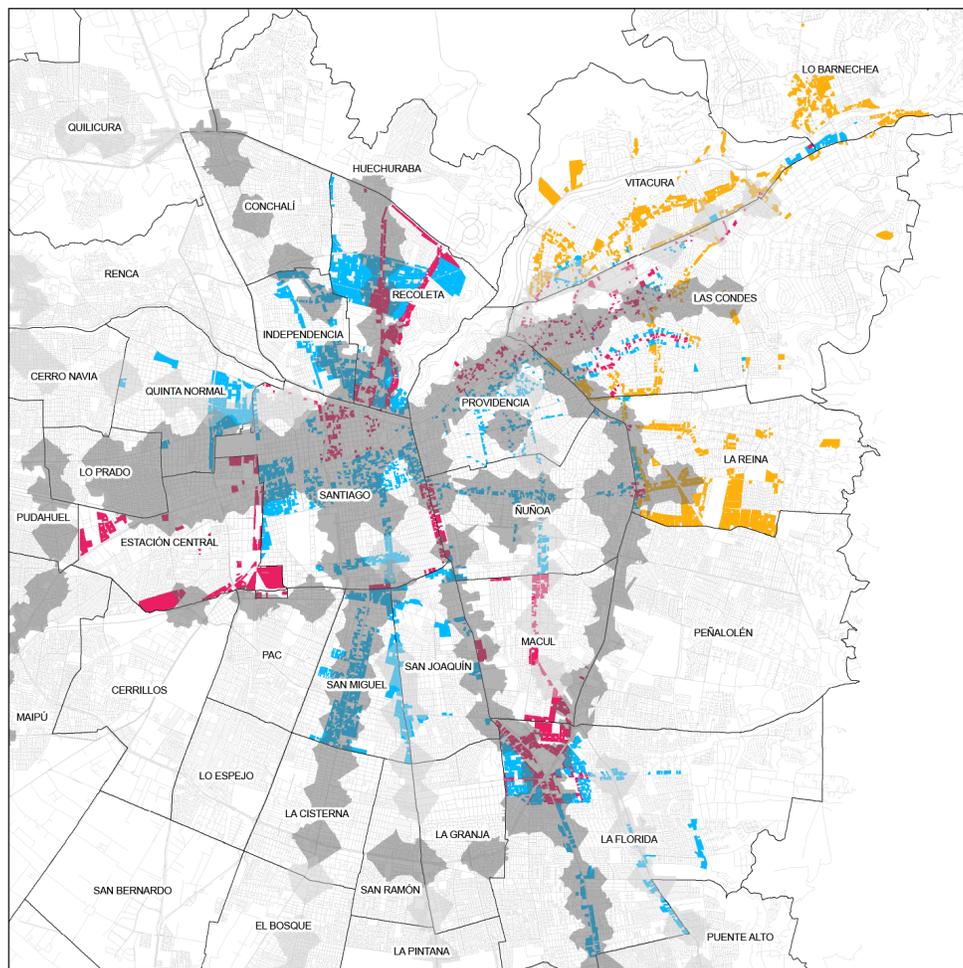
Mapa 4 :

Buena accesibilidad y muy buena accesibilidad a estaciones de metro actuales y futuras.

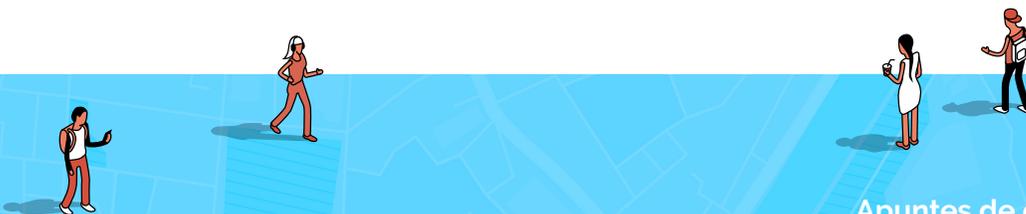


Mapa 5:

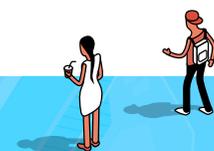
Buena accesibilidad y muy buena accesibilidad a estaciones de metro actuales y futuras.



De esta forma, podemos estimar el suelo urbano densificable y disponible, pero además demandado y con muy buena accesibilidad. Este suelo corresponde a un 41% del suelo urbano disponible y demandado, lo que involucra a 1.012 ha.

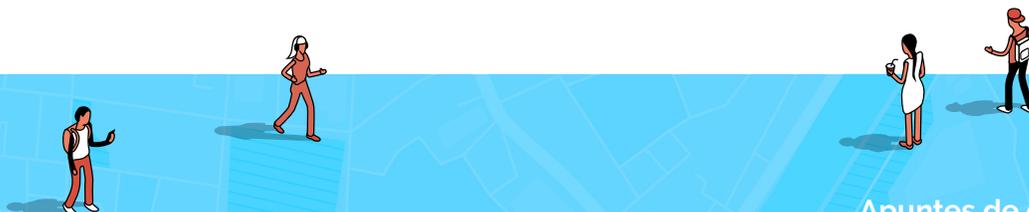
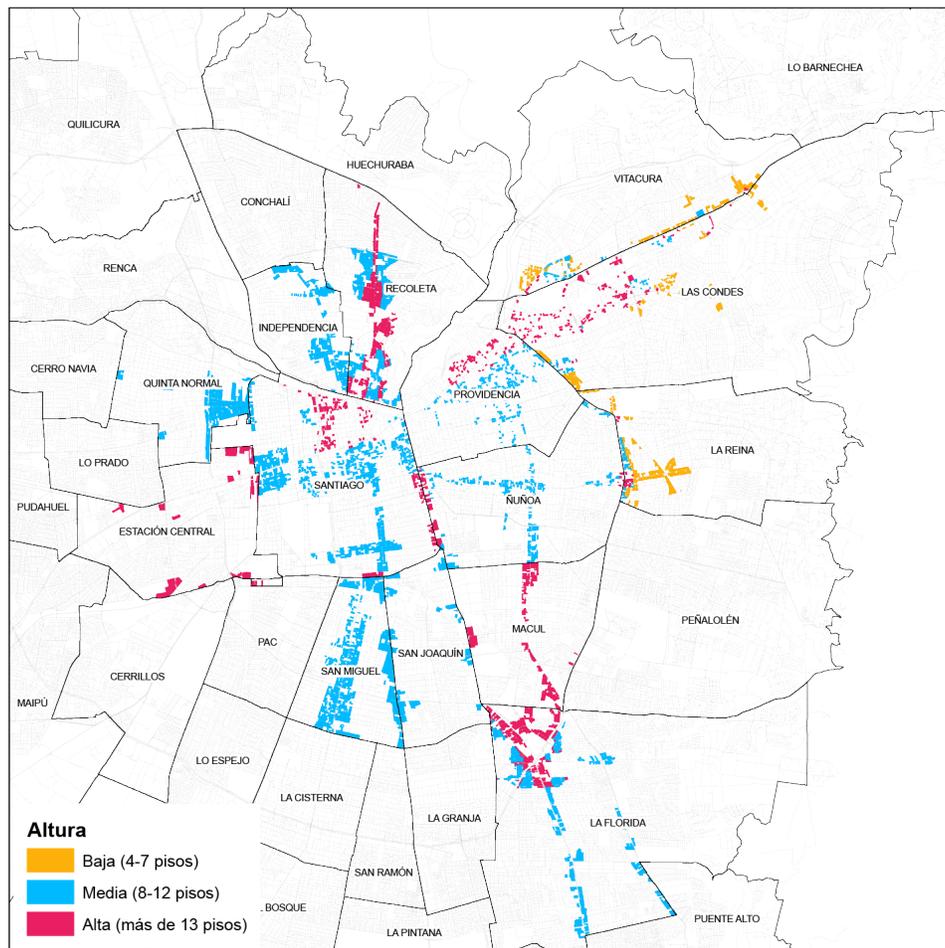


Comuna	Suelo disponible (ha)
Estación central	49,4
Independencia	69.9
La Florida	170.3
La Reina	51.5
Las Condes	70.6
Lo Barnechea	0
Macul	48.3
Ñuñoa	64.7
Providencia	50.6
Quinta normal	80.6
Recoleta	162.1
San Joaquín	47.9
San Miguel	163.2
Santiago	210.9
Vitacura	44.9



Mapa 6:

Suelo urbano disponible, demandado y accesible en el Gran Santiago.

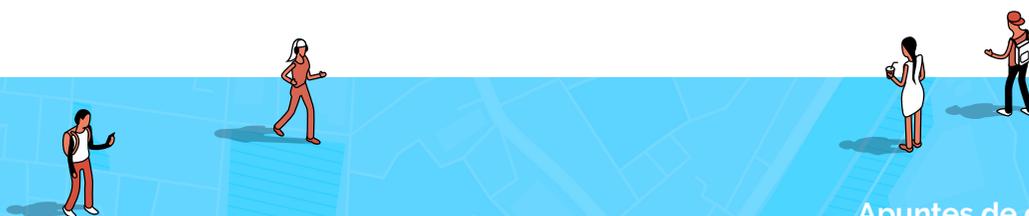




Lo cierto es que, si pensamos en la disponibilidad de suelo urbano en el Gran Santiago, existe tanto extensivamente -definido por el PRMS-, como también al interior de la ciudad. Esto es de vital importancia para el dinamismo de la ciudad, pero también para cubrir la demanda y disminuir el déficit habitacional. Es por esto, que es necesario buscar la reconversión de distintas zonas de la ciudad en donde exista potencial de densificación.

Tal como se pudo ver en el ejercicio anterior, el suelo urbano disponible, demandado y con buena accesibilidad existe. En este sentido son muchos los desarrolladores inmobiliarios que se fijan en atributos territoriales como la accesibilidad (movilidad) como uno de los pocos a explotar. Sin embargo, es importante buscar la reconversión en sectores donde existan otros factores, tales como áreas verdes y centros y subcentros comerciales, inclusive es importante buscar el desarrollo de estos atributos en los distintos territorios.

Entonces la cuestión es otra: ¿cómo densificamos? Es bueno en este sentido hacer hincapié en buscar una densificación equilibrada (ver programa Ciudad Con Todos), en donde los actores del territorio puedan tener participación en el proceso de desarrollo de densificación de los lugares que habitan.





Área de estudios
TOCTOC.com



CONTACTO

www.toctoc.com
estudios@toctoc.com

Monseñor Sotero Sanz 161
Piso 6 - Providencia
Santiago - Chile



Búscanos como **toctocom**