

I.S.S.N 0716-775X

EL PRESENTE BOLETIN ES EL RESULTADO DE UN ESFUERZO DE INVESTIGACION EMPRENDIDO POR EL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y DISEÑO URBANO, EN EL CUAL SE INVOLUCRAN COSTOS DE PRODUCCION. POR LO ANTERIOR QUEDA PROHIBIDA SU REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL.

**® UNIVERSIDAD DEL BIO-BIO.
FACULTAD DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCION Y DISEÑO.**

Derechos Reservados.

Las ideas, conceptos, y opiniones vertidas en los artículos son de responsabilidad exclusiva de quienes las emiten y no necesariamente representan el pensamiento de la Universidad del Bío-Bío.

**BOLETIN Nº 22
1º TRIMESTRE 1995
Enero-Febrero-Marzo**

EJEMPLAR Nº.....

UNIVERSIDAD DEL BIO-BIO

Rector:

ROBERTO GOYCOOLEA INFANTE

Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño.

Avda. Collao 1202. Casilla 5-C. Fono: 314364.

Concepción - Chile

Decano Facultad:

RICARDO HEMPEL HOLZAPFEL

Director Boletín:

HECTOR GUILLERMO GAETE FERES

Internet E-mail: hgaete@diana.dci.ubiobio.cl

Asesor:

PABLO TRIVELLI OYARZUN

Comité Editorial:

DECANO FACULTAD

DIRECTOR BOLETÍN

RODRIGO GARCIA ALVARADO

ROBERTO GOYCOOLEA INFANTE

WALDO MARTÍNEZ RIQUELME

Recopilación y digitación de datos:

HERNAN BARRIA CHATEAU

Diseño Portada:

Arqto. **GONZALO CERDA BINTRUP**

Dpto. Diseño y Teoría de la Arquitectura UBB.

SUMARIO

Editorial	2
Metodología	3
Mapa de Sectores	5
Cuadro Mensual y Trimestral	6
Cuadro Trimestral por Tramos	7
Gráfico de Ofertas y Superficies	8
Gráfico de Precios	9
Análisis del Trimestre	10
Artículo	14
Suscripción	19

EDITORIAL.

Con el presente Boletín N°22 continuamos el habitual registro y análisis trimestral además de la realización de análisis comparativos respecto del trimestre inmediatamente anterior y respecto de igual trimestre del año anterior; intentando determinar y sistematizar las regularidades, las variaciones estacionales y las tendencias del mercado de suelo. Todo lo cual contribuye, además, a la consolidación de una base de datos sólida y confiable cumpliendo así uno de los objetivos principales de la investigación que da origen a esta publicación.

En el artículo de la presente edición, analizamos la evolución y comportamiento del mercado de ofertas en el período de registro comprendido entre el cuarto trimestre de 1989 y el cuarto trimestre de 1994. Detectamos importantes consideraciones relativas a tendencia de los indicadores, a la participación de los sectores en el número de ofertas y en la superficie ofrecida y a la estructura de los mismos en función del precio.

METODOLOGÍA.

Con el objeto de que los usuarios del Boletín se informen de la procedencia de los datos, del tratamiento de los mismos, y del origen de la información así generada; es conveniente explicitar la metodología empleada.

En primer lugar se determinó la fuente de información y los datos a computar. Se utilizó la Sección de Avisos Económicos del diario El Sur, sólo para los días Sábados y Domingo. Se desestimó el uso de los avisos para todos los días de la semana, como el caso del Boletín N°1, por cuanto la información es básicamente la misma, dada la repetición de dichos avisos.

En segundo término se definió la zona de estudio, la cual corresponde al área territorial denominada Gran Concepción y que está integrada por los siguientes centros urbanos: Concepción, Talcahuano, Penco-Lirquén, San Pedro, Hualpencillo, y Chiguayante. (Comunas de Concepción, Talcahuano, y Penco).

Luego, como el área es extensa, se procedió a una sectorización menor que permitió una mejor localización de las ofertas de terrenos. Se optó para ello por la determinación de sectores en función; por una parte, de cierta homogeneidad socioeconómica y, por otra, de la división distrital realizada por el Instituto Nacional de Estadísticas para el Censo 1982. De esa forma los sectores definidos corresponden a agregaciones de distritos censales, lo cual presenta la ventaja adicional de permitir estudios con variables combinadas y basados en unidades comparables. Resultan así 16 sectores (graficados en MAPA N°1) cuya correspondencia con la división comunal y distrital es la siguiente:

COMUNA	SECTOR	Nº DISTRITO CENSAL
CONCEPCIÓN	CENTRO	1-2-3-4-6-12-13-20-21-22.
	NORTE	15-16-17-18-19.
	LORENZO ARENAS	7-8-9-10-11-14.
	COSTANERA	5-33-39.
	CAMINO A PENCO	34.
	NONGUEN	23-24b-25-27.(*).
	LONCO	31-24a.(*).
	BOCA SUR	39.
	SAN PEDRO	38.
	CHIGUAYANTE	27-28-29-30.
PENCO	PENCO	1-2.
	LIRQUEN	3.
TALCAHUANO	TALCAHUANO CENTRO	1-2-3-4-13.
	SAN VICENTE	5-8-9-10a. (**)
	HUALPENCILLO	12-11.
	HIGUERAS-LAS SALINAS	10b-14-15.(**)

(*)Debido a que incluye sectores socioeconómicos fuertemente diferenciados, el distrito 24 se dividió en dos (24a-24b) y el límite está asimilado al límite comunal (puntos 29 al 36 de la poligonal, Sector Lo Pequén) del Plan Regulador de Concepción 1981.

(**) Debido a su excesiva extensión, el distrito 10 se dividió en dos (10a-10b) y su límite está dado por una línea imaginaria que une el borde sur del Cementerio Nº2 y la Bahía de San Vicente, en la Comuna de Talcahuano.

Posteriormente se procedió a mapear las ofertas en un plano, a escala adecuada para una mejor visualización, lo que permitió descartar aquellas que no reunían los datos mínimos, y que no fue posible obtenerlos.

Con ello se desarrolló un registro computarizado de ofertas de suelo urbano, cada una de las cuales se ingresó en función de los siguientes datos como mínimo: Sector (indicando dirección), Fecha (día-mes-año), Superficie (en m²), Valor total (en Unidades de Fomento U.F.).

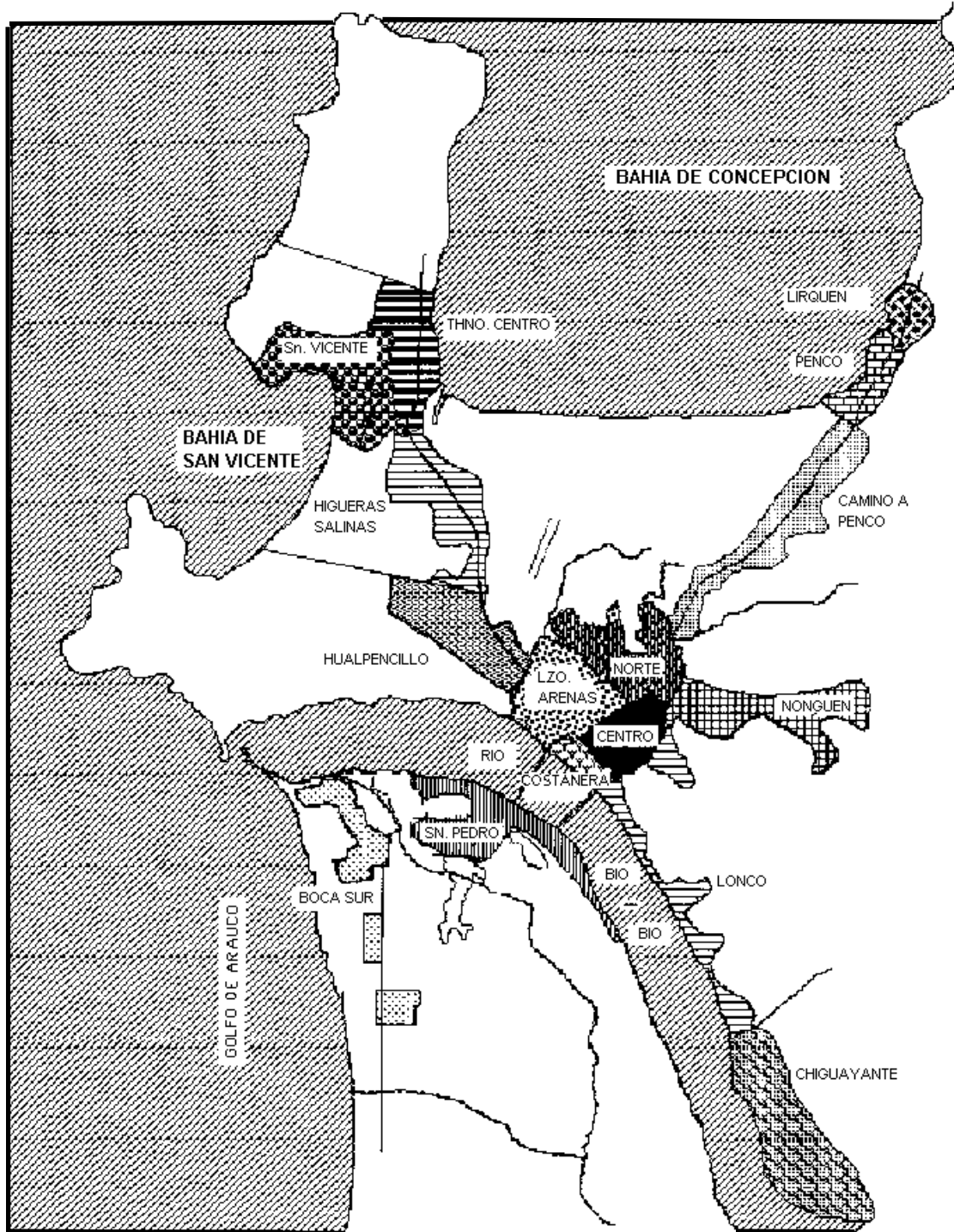
Los ingresos de las ofertas se realizaron mes a mes, dejando fuera aquellas que se repiten en un mismo mes. Se optó por mantener en archivo la última oferta ya que esta es la que representa la expectativa actualizada del oferente en el mercado.

A partir del registro anterior, se obtuvieron resúmenes mensuales y trimestrales por sector, en que se indica: Nº de Ofertas; Precio Promedio (en U.F./M²); y Rango de Tamaños de los terrenos (en M²). Se definieron siete tramos de superficie: 0-500 m²; 501-1.000 m²; 1.001-2.500 m²; 2.501-5.000 m²; 5.001-10.000 m²; 10.001-50.000 m²; 50.001 y más m².)

Cabe advertir que en el registro de ofertas se discrimina, además, en función de si los lotes tienen o no construcciones que afecten el valor del suelo, desestimando todas aquellas en que la edificación afecta el precio. No se discrimina, sin embargo, el grado de urbanización de los predios y se parte del supuesto de que, para su comercialización, por lo menos los terrenos de menor superficie deben contar, de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (y su Ordenanza), con urbanización completa.

La información así procesada se trabajó en forma de Cuadros Estadísticos y Gráficas; para ser presentadas en forma ordenada y facilitar su lectura.

GRAN CONCEPCION: SECTORIZACION MERCADO DE SUELO URBANO



CUADRO Nº1

GRAN CONCEPCION, SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES: NUMERO DE OFERTAS, METROS CUADRADOS, Y PRECIO PROMEDIO POR MES. 1995

1ºTRIM	Enero			Febrero			Marzo		
SECTORES	NUMERO OFERTAS	SUPERFICIES TOTAL (m2)	PRECIO UF/m2	NUMERO OFERTAS	SUPERFICIE TOTAL (m2)	PRECIO UF/m2	NUMERO OFERTAS	SUPERFICIE TOTAL(m2)	PRECIO UF/m2
Centro	15,00	11.724,00	13,27	19,00	27.200,52	9,70	40,00	40.341,30	8,74
Norte	13,00	14.388,25	4,50	15,00	114.039,50	4,13	41,00	328.914,50	4,21
Lzo. Arenas	10,00	19.031,00	5,07	6,00	4.812,40	6,19	8,00	31.445,00	4,10
Costanera	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cam. Penco	3,00	1.282,00	2,60	5,00	7.968,50	1,27	4,00	3.200,00	2,03
Nonguén	14,00	29.173,00	4,06	7,00	21.143,00	3,55	6,00	4.295,00	5,91
Lonco	9,00	10.956,10	5,96	5,00	3.622,00	6,54	22,00	27.449,50	5,90
Boca sur	14,00	776.572,00	0,26	6,00	53.540,00	0,59	14,00	221.852,00	0,56
Sn. Pedro	17,00	54.033,00	1,78	12,00	46.776,00	1,80	23,00	84.381,00	2,00
Penco	3,00	2.842,00	2,00	2,00	10.486,00	1,59	8,00	14.258,00	1,35
Lirquén	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chiguayante	23,00	60.942,50	2,00	19,00	67.197,00	2,37	32,00	141.146,16	1,82
Thno. Centro	6,00	14.040,00	1,93	5,00	12.556,00	6,55	13,00	56.686,00	6,11
Sn. Vicente	2,00	2.275,00	2,84	3,00	2.120,00	5,16	6,00	4.305,00	1,33
Hualpencillo	1,00	3.183,00	3,00	0	0	0	3,00	6.710,00	4,48
Higueras/Salinas	8,00	30.530,00	5,09	6,00	18.260,00	2,89	15,00	100.882,00	1,98
TOTAL	138,00	1.030.971,85	1,10	110,00	389.720,92	3,36	235,00	1.065.865,46	3,01
		103,10 hás.			38,97 hás.			106,59 hás.	

CUADRO Nº2 GRAN CONCEPCION: SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES: NUMERO DE OFERTAS, METROS CUADRADOS Y PRECIO PROMEDIO. 1995

1ºTRIM RESUMEN TRIMESTRAL

SECTORES	NUMERO OFERTAS		SUPERFICIE		PRECIO PROM. UF/m2
	Cantidad	%	TOTAL (m2)	%	
Centro	74,00	15,32	79.265,8	3,19	9,74
Norte	69,00	14,29	457.342,3	18,39	4,20
Lzo. Arenas	24,00	4,97	55.288,4	2,22	4,61
Costanera	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00
Cam. Penco	12,00	2,48	12.450,5	0,50	1,61
Nonguén	27,00	5,59	54.611,0	2,20	4,01
Lonco	36,00	7,45	42.027,6	1,69	5,97
Boca sur	34,00	7,04	1.051.964,0	42,31	0,34
Sn. Pedro	52,00	10,77	185.190,0	7,45	1,88
Penco	13,00	2,69	27.586,0	1,11	1,51
Lirquén	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00
Chiguayante	74,00	15,32	269.285,7	10,83	2,00
Thno. Centro	24,00	4,97	83.282,0	3,35	5,47
Sn. Vicente	11,00	2,28	8.700,0	0,35	2,66
Hualpencillo	4,00	0,83	9.893,0	0,40	4,01
Higueras/Salinas	29,00	6,00	149.672,0	6,02	2,73
TOTAL	483,00	100,00	2.486.558,2	100,00	2,27
			248,66 hás.		

GRAFICO Nº1: GRAN CONCEPCIÓN, NÚMERO DE OFERTAS DE SUELO URBANO POR SECTORES; 1º TRIM.95

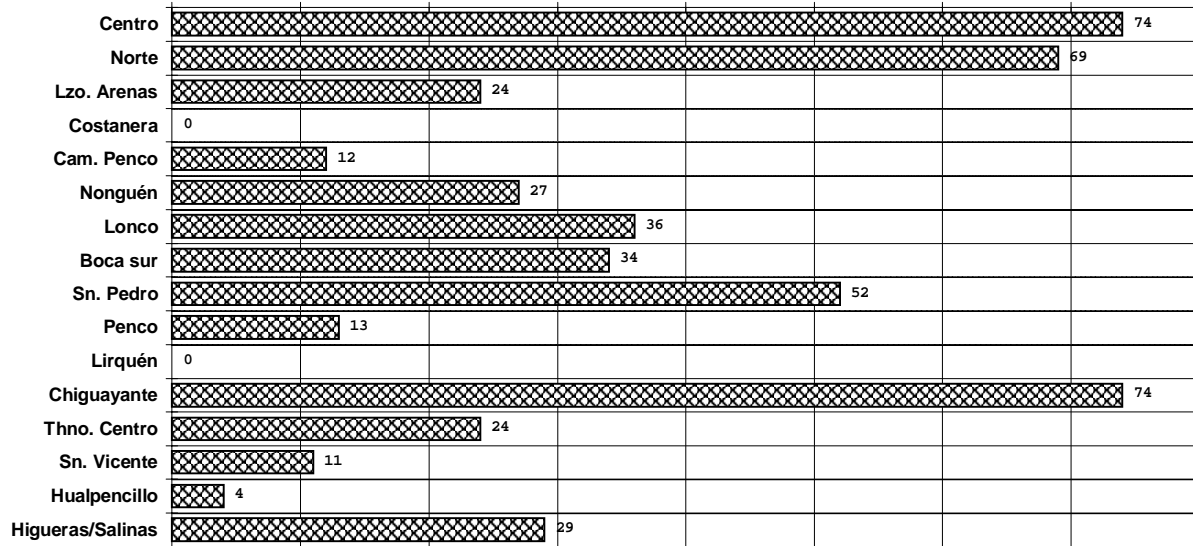


GRAFICO Nº2: GRAN CONCEPCIÓN, CANTIDAD (M2) DE SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES; 1º TRIM.95

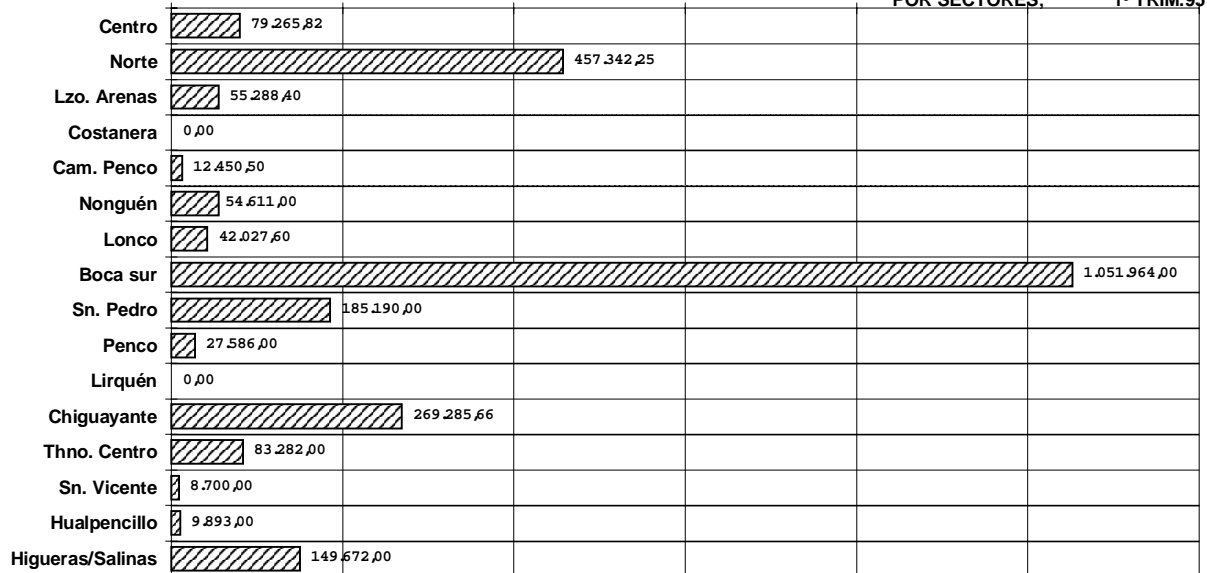
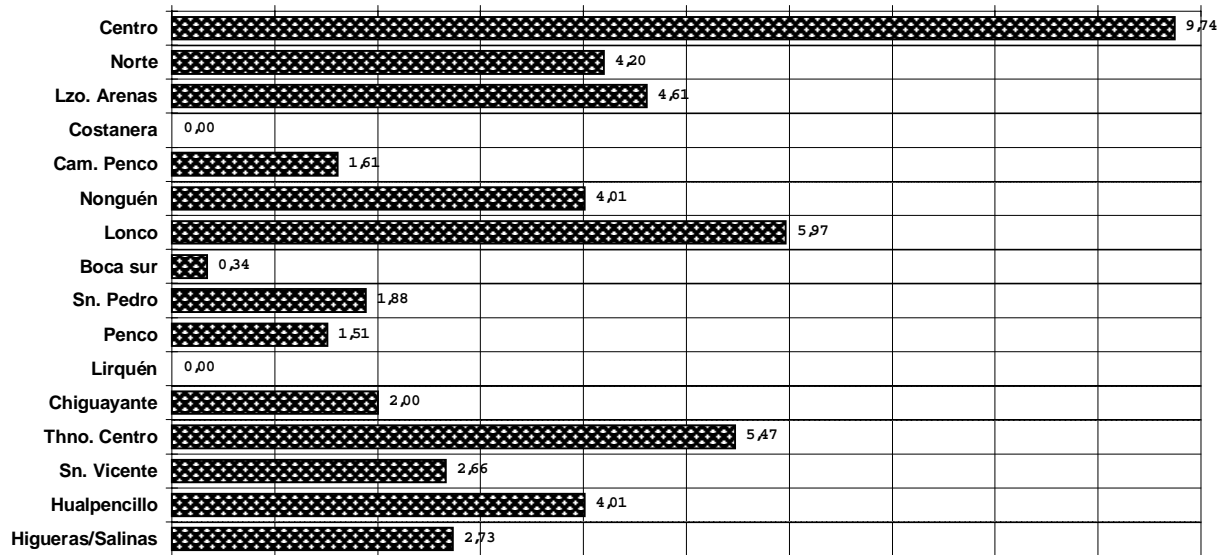


GRAFICO N°3: GRAN CONCEPCION, PRECIO PROMEDIO (UF/M2) DEL SUELO URBANO
POR SECTORES; 1º TRIM.95



ANÁLISIS DEL TRIMESTRE.

En el primer trimestre del año 1995 el mercado de suelo urbano registró un total de 483 ofertas las que, a su vez, corresponden a una superficie total ofrecida equivalente a 248, 66 has. con un precio promedio de 2,27 UF/m²; en todo el espacio geográfico del Gran Concepción integrado por las Comunas de Concepción, Talcahuano y Penco.

1.- EN RELACIÓN AL TRIMESTRE ANTERIOR:

Respecto del trimestre anterior, la oferta según cantidad de lotes disminuyó en un 3,40% (de 500 a 483 lotes). La superficie ofrecida se bajó en un 33,31% (de 372,88 a 248,66 has.). Por su parte, el precio promedio registró una baja del 15,93% (de 2,70 a 2,27 UF/m²).

La distribución geográfica intraurbana, a nivel sectorial, presentó concentración relativa del número de ofertas en los sectores: Centro (15,32%); Chiguayante (15,32%); San Norte (14,29%); Pedro (10,67%); y Lonco (7,45%); ya que juntos corresponden al 63,15% del total. Todos ellos se mantienen como concentradores del número de ofertas respecto del trimestre anterior. En cuanto a la superficie ofrecida se detecta concentración relevante en los sectores Boca Sur (42,31%); Norte (18,39%) y Chiguayante (10,83%); ya que juntos representan el 71,53% del total. Todos ellos persisten como sectores concentradores de superficie ofrecida, respecto del trimestre anterior.

Los precios promedios mayores se registraron en los sectores Centro (9,74 UF/M2); y Lonco (5,97 UF/m2) y Thno. Centro (5,47 UF/m2); manteniéndose en primer lugar de la jerarquía el Centro, con baja (27,96%), respecto del trimestre anterior. Los precios promedios menores se registraron en Boca Sur (0,34 UF/m2) y en Penco (1,51 UF/m2). Todos los demás sectores se ubicaron en el tramo intermedio de 1,88 a 4,61 UF/m2.

Las alzas de precio más importantes se registraron en los sectores Norte (de 2,98 a 4,20 UF/m2); Nonguén (de 2,95 a 4,01 UF/m2) y Thno. Centro (de 2,64 a 5,47 UF/m2). Las bajas de precio más significativas se aprecian en los sectores Centro (de 13,52 a 9,54 UF/m2); y Chiguayante (de 3,57 a 2,00 UF/m2).

Según tamaño predial, la distribución porcentual de la cantidad de predios ofrecidos presentó, al igual que el trimestre anterior, una fuerte concentración en los tramos menores: 0-500 m2 (123 lotes); 501 - 1000 m2 (147 lotes); 1001-2500 m2 (87 lotes); ya que juntos corresponden al 73,91% del total de lotes ofrecidos (357 sobre 483).

Por su parte la oferta, según superficie ofrecida por tramos, se mantuvo acorde al comportamiento del trimestre anterior, es decir, concentrada (80,41%) en los tres tramos mayores que involucran predios de superficie comprendida entre los 5.001 y 50.001 ó más metros cuadrados.

Cabe destacar que se mantiene la tendencia a la concentración de los precios promedios mayores en los paños cuyo tamaño predial es igual o inferior a 2.500 m2.

En función de los antecedentes registrados, el mercado de suelo urbano mostró, respecto al trimestre anterior, leve baja en el número de lotes ofrecidos; considerable

baja en la superficie ofrecida y baja en el precio promedio. A nivel sectorial once de dieciséis sectores registraron baja de precio.

2.- EN RELACIÓN A IGUAL PERIODO DEL AÑO PASADO : (ver Tabla N°1)

Respecto a igual trimestre del año 1994 se verifica, a nivel global, alza en la cantidad de ofertas (7,1%) y alza en la superficie ofrecida (18,39%). El precio promedio registró un gran incremento equivalente al 48,65%. (de 1,53 a 2,27 UF/m2).

TABLA N°1: GRAN CONCEPCION; VARIACIONES TRIMESTRALES.

SECTORES	1ºTRIM 1994			1ºTRIM 1995			VAR. 1994 1995		
	ofertas % s/tot	superf. % s/tot	precio uf/m2	ofertas % s/tot	superf. % s/tot	precio uf/m2	ofertas ptos. %	superf. ptos. %	precio uf/m2
Centro	10,94	1,62	10,57	15,32	3,19	9,74	4,38	1,57	-0,83
Norte	12,05	3,06	3,34	14,29	18,39	4,20	2,23	15,34	0,85
Lzo. Arenas	3,79	0,47	4,77	4,97	2,22	4,61	1,17	1,75	-0,16
Costanera	0,22	0,17	1,15	0,00	0,00	0,00	-0,22	-0,17	-1,15
Cam. Penco	2,90	1,48	1,44	2,48	0,50	1,61	-0,42	-0,98	0,16
Nonguén	8,48	7,20	2,28	5,59	2,20	4,01	-2,89	-5,00	1,73
Lonco	10,27	2,43	6,11	7,45	1,69	5,97	-2,81	-0,74	-0,15
Boca Sur	8,93	40,96	0,39	7,04	42,31	0,34	-1,89	1,35	-0,05
Sn. Pedro	17,41	15,96	1,49	10,77	7,45	1,88	-6,64	-8,51	0,40
Penco	3,35	2,66	1,38	2,69	1,11	1,51	-0,66	-1,55	0,13
Lirquén	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Chiguayante	10,49	14,80	1,53	15,32	10,83	2,00	4,83	-3,97	0,47
Thno. Centro	3,13	0,67	2,41	4,97	3,35	5,47	1,84	2,68	3,06
Sn. Vicente	0,89	0,32	3,53	2,28	0,35	2,66	1,38	0,03	-0,88
Hualpencillo	1,12	0,80	3,47	0,83	0,40	4,01	-0,29	-0,40	0,54
Higueras/Salinas	6,03	7,40	2,43	6,00	6,02	2,73	-0,02	-1,38	0,30
	100,00	100,00		100,00	100,00		variación porcentual		
TOT. GRAN CONCEP.	448,00	210,02	1,53	483,00	248,66	2,27	7,81	18,39	48,65
	Cantidad	Hás.	Uf/m2	Cantidad	Hás.	Uf/m2	Cantidad	Hás.	Uf/m2

En relación a precios promedios por sectores; nueve de dieciséis registraron alzas relativas. Cabe destacar que las mayores alzas se registraron en los sectores Thno. Centro y Nonguén.

Referida a la participación relativa de los sectores en la superficie total ofrecida; la variación positiva más relevante se registró en el sector Norte, con un incremento de 15,34 puntos porcentuales. La variación negativa más importante correspondió al sector San Pedro ya que bajó su participación relativa en -8,51 puntos porcentuales.

En cuanto al número de ofertas; los incrementos mayores lo registraron los sectores Chiguayante y Centro con 4,83 y 4,38 puntos porcentuales, respectivamente. La disminución mayor se verificó en el sector San Pedro con -6,64 puntos porcentuales.

Arqto. Mgter. **HECTOR GUILLERMO GAETE FERES**

EVOLUCION Y COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE SUELO URBANO EN EL GRAN CONCEPCION EN EL PERIODO 1989/94. Regularidades y Tendencias

Arqto. Mgter. **HECTOR GUILLERMO GAETE FERES**

E-mail: hgaete@diana.dci.ubiobio.cl

Dpto. Planificación y Diseño Urbano
Universidad del BIO-BIO

1.- Introducción:

El registro sistemático de las ofertas de suelo urbano, durante veintiun trimestres ⁽¹⁾ (4º/89 al 4º/94), posibilita contar con datos confiables para examinar la evolución del mercado a través de los precios promedios, de la cantidad y superficie de las ofertas por sectores, en el Gran Concepción (comunas de Concepción, Talcahuano y Penco). Por otra parte, y con base en los antecedentes indicados, es posible efectuar análisis de las regularidades, tendencias, y variaciones que presenta la información recabada.

2.- Precios Promedios:

El análisis de los precios promedios por trimestre y del promedio general del período estudiado (ver Gráfico N°1) presenta notables regularidades, lo que indica la existencia de una cierta estructura de precios en el mercado de suelo urbano. (ver Cuadro N°1)

Se detectan sectores consolidados en su precio de oferta de suelo (excluyendo las ofertas excepcionales) tales como Concepción Centro, Norte, Nonguén, Lonco, Boca Sur, San Pedro, Penco y Chiguayante; al interior de los cuales hay sectores que actúan de marco para la oferta general (el precio menor y mayor) que son, por una parte Boca Sur y, por otra, Concepción Centro, con una alta variación (de 0,3140 UF/m² a 8,2826 UF/m²) que evidencia la amplitud y dinámica del mercado.

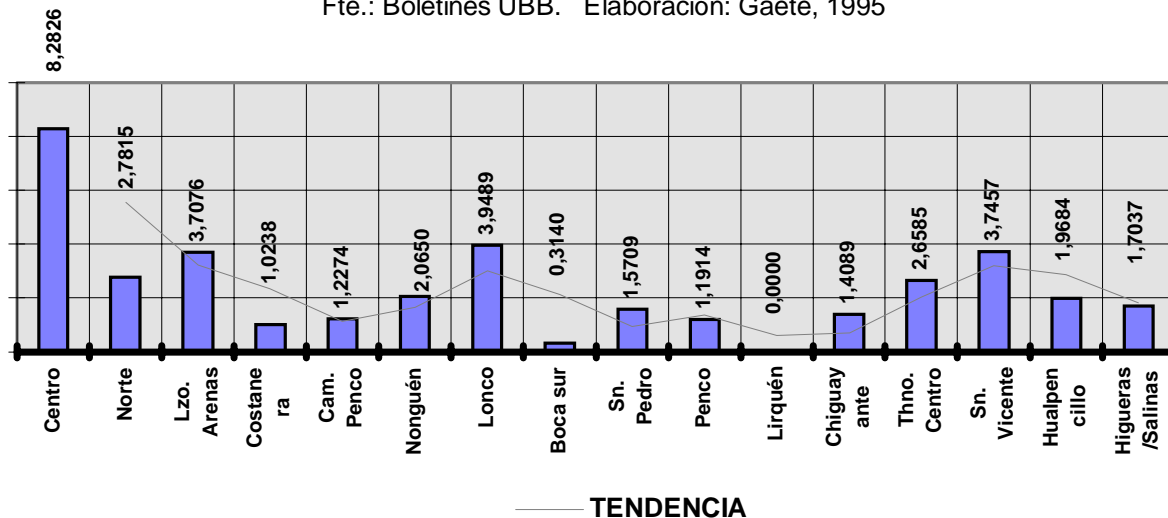
Por otra parte, algunos sectores presentan inestabilidad relativa de los precios (Costanera, Hualpencillo, Talcahuano Centro, San Vicente, y Camino a Penco); lo cual podría deberse a que dichos sectores estarían en una etapa de cambio en su estructura interna de precios, vinculado a modificaciones en el destino urbano y uso de suelo motivadas por la presión debida a la dinámica de la actividad exportadora, a nuevos proyectos inmobiliarios, y a las iniciativas de descontaminación. Cabe hacer presente que las variaciones se registran en una misma área urbana lo que evidencia algún grado de inestabilidad en el precio de oferta de suelo al interior de esa zona; ello obviaría algún posible error en la metodología.

(1) fuente datos base: Boletines MERCADO DE SUELO; Dpto. Planificación y Diseño Urbano, UBB.; , N°s. 1 al 21; 1989-94. En este mismo Boletín se describe la metodología y división territorial de sectores.

GRAFICO N°1

GRAN CONCEPCIÓN 1989/94: Precio Promedio en UF. m2

Fte.: Boletines UBB. Elaboración: Gaete, 1995



Aún así, y con las salvedades indicadas anteriormente, es posible establecer que la estructura de precios anunciada se caracteriza por la concentración de la mayoría de los sectores (nueve) en el rango de precios que va desde 0,0 a 2,0 UF/m2; tres sectores en el tramo desde 2,0 a 3,0 UF/m2; y sólo cuatro en el tramo de precios mayores (3,5 y más UF/m2). En este último tramo hay que hacer la distinción con el sector Concepción Centro, el cual se encumbra por sobre la 8 Uf/m2, según el siguiente detalle en cuadro N°1:

CUADRO N°1

ESTRUCTURA DE SECTORES EN FUNCIÓN DE PRECIOS PROMEDIOS EN UF/M2

0,0 a 0,5	0,5 a 1,0	1,0 a 1,5	1,5 a 2,0	2,0 a 2,5	2,5 a 3,0	3,0 a 3,5	3,5 a 4,0	más de 8,0
Boca Sur		Costanera	San Pedro	Nonguén	Norte		Lorenzo Arenas	Concep. Centro
Lirquén		Camino a Penco	Hualpencillo		Thno. Centro.		San Vicente	
		Penco	Higu/Sals				Lonco	
		Chiguayante						

MENORES

MEDIOS

MAYORES

En el tramo de precios mayores es necesario tener presente que la mayor amplitud del precio, en el período considerado, hace una diferencia relevante entre los sectores Lorenzo Arenas y San Vicente con respecto a Lonco y Concepción Centro, ya que estos últimos presentan menor amplitud y por lo tanto mayor estabilidad.. Por otra parte, la estructura refleja importantes correlaciones positivas; por

una parte, entre periferia y centro y, por otra, con la estructura económica de la ciudad. Ello indica, por cierto, que el precio del suelo tiende a reflejar la estructura urbana y que ésta presenta las complejidades propias de su tamaño respecto a oferta y demanda de suelo.

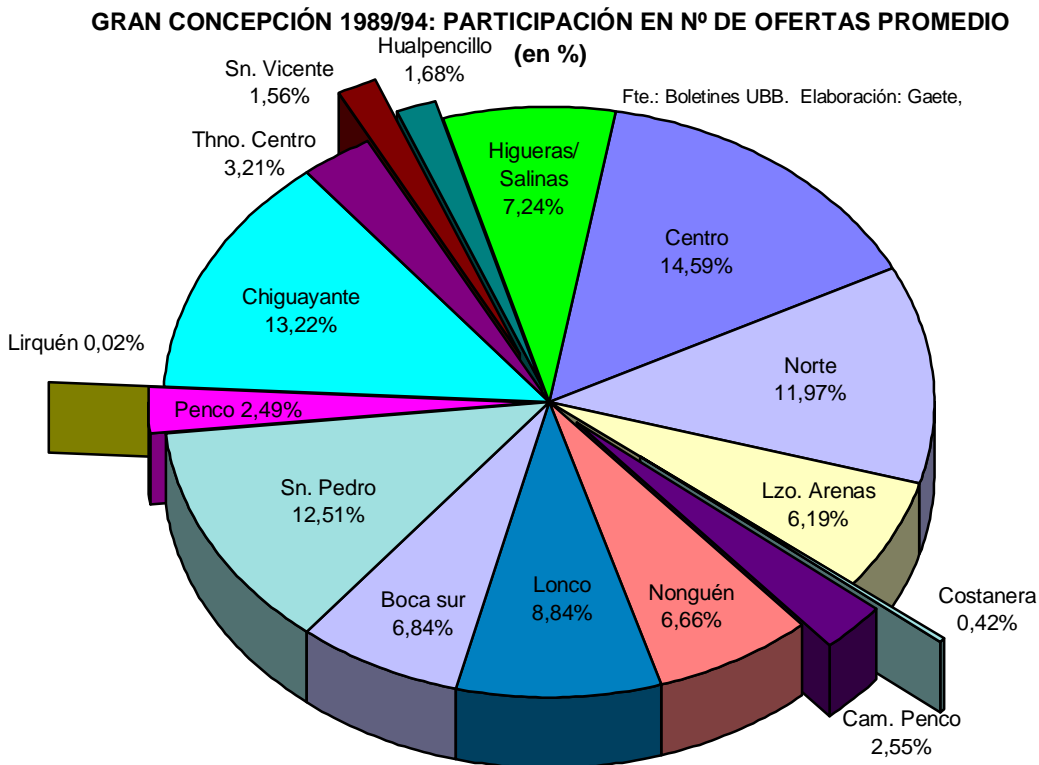
3.- Cantidad de Ofertas:

A pesar de que el principal indicador del mercado de suelo es el precio de oferta, la cantidad de ofertas trimestrales evidencia mayor regularidad, lo que expresa una gran consolidación general del mercado, con un volumen de ofertas de relativa estabilidad (Ver Gráfico N°4), con la excepción de los sectores Boca Sur , San Pedro y Camino a Penco, que presentan un progresivo incremento de la cantidad de ofertas, lo que indica una tendencia de cambio y/o de crecimiento urbano.

Los sectores concentradores del número de ofertas son: Centro, Chiguayante, San Pedro, y Norte (ver Gráfico N°2). Respecto a los tramos, la concentración es persistente (sobre el 70%) en los tres menores (0-2.500m²).

Vinculada a los precios, se observa la relación esperada de que a mayor oferta precios más consolidados, ya que el volumen de transacción genera naturalmente más difusión de sus indicadores.

GRAFICO N°2

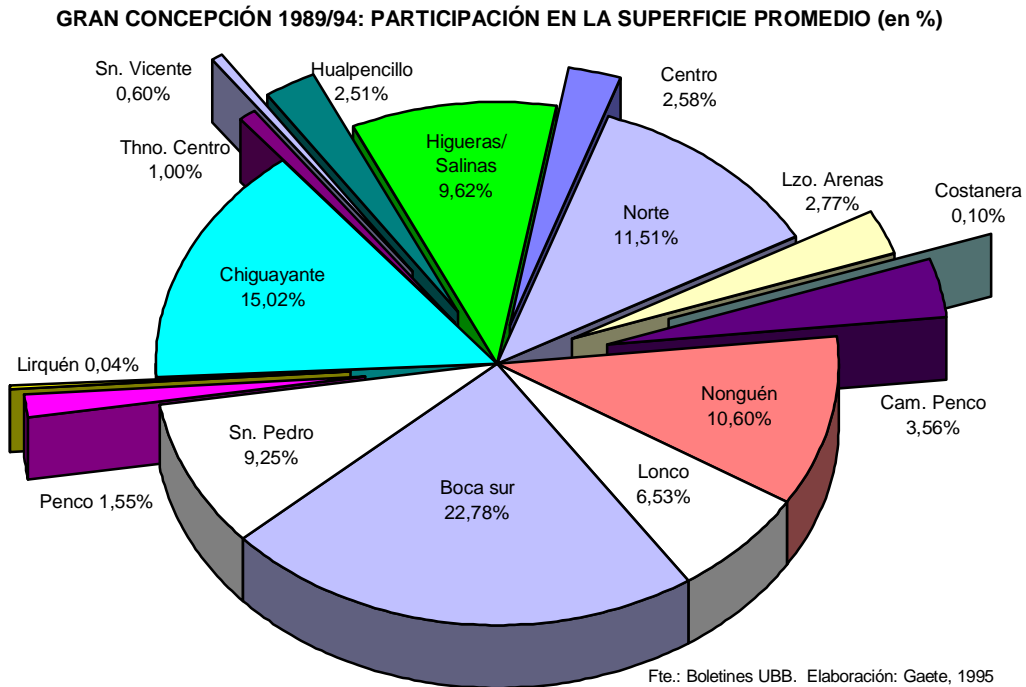


4.- Superficie de las ofertas:

Siendo éste el indicador más autónomo del mercado, presenta también regularidades en la oferta aunque con una menor variación trimestral. La oferta de predios menores se presenta en los sectores Costanera, Penco, Talcahuano, San Vicente, Lonco, y Centro; y los predios mayores en Nonguén, Boca Sur, Chiguayante, e Higueras/Salinas, lo cual se relaciona con la antigüedad urbana (el proceso de subdivisión y edificación) y la situación centro-periferia, además de que respecto a la cantidad de ofertas, éstas se vinculan a los sectores de predios mayores, como así mismo, poseen los precios más consolidados.

Los sectores Boca Sur, Chiguayante, Norte, Nonguén, Higueras/salinas y San Pedro son concentradores de la superficie ofrecida (ver gráfico N°3). Y respecto a los tramos, la concentración (sobre 70%) persiste en los tres tramos mayores (5.001-50.000 o más m²); es decir, inversamente a la cantidad de ofertas.

GRAFICO N°3

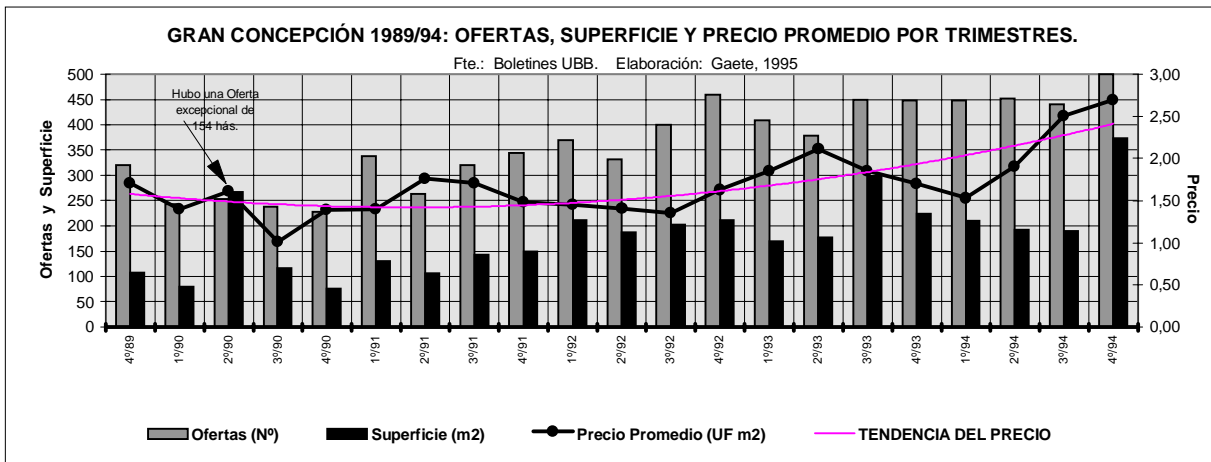


5.- Variaciones Estacionales: (Ver Gráfico N°4)

Aunque influyen casos específicos, como fué la oferta de un terreno de 154 Hás. en junio 90, se pueden observar tendencias cíclicas en el principal indicador, el precio de oferta, en cuanto se detecta cierta depresión en verano (1º trimestre) y en invierno (3º trimestre), posiblemente debido a cierta concentración en ciclos trimestrales de las transacciones efectivamente realizadas en el mercado.

Los otros dos indicadores, cantidad y superficie de ofertas, fuera de los casos específicos, se mantienen con mayor estabilidad anual relativa, vinculada probablemente con la dinámica de la economía urbana global.

GRAFICO N°4



SUSCRIPCIÓN BOLETÍN

Boletín de suscripción anual

Valor 4 ediciones \$ 9.000

Nombre (o razón social)

Dirección _____

Fono _____ Comuna _____ Fecha _____

RUT _____ (Llenar solo si requiere factura)

FIRMA _____

Cheque Cruzado y Nominativo a nombre de Universidad del Bío-Bío.

**SEÑORES
UNIVERSIDAD DEL BIO-BIO
BOLETÍN MERCADO DE SUELO
DPTO. PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO
AV. COLLAO 1202
CASILLA 5-C FONO 314364 / 1330
CONCEPCIÓN**
