

EL PRESENTE BOLETIN ES EL RESULTADO DE UN ESFUERZO DE INVESTIGACIÓN EMPRENDIDO POR EL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO, EN EL CUAL SE INVOLUCRAN COSTOS DE PRODUCCIÓN. POR LO ANTERIOR QUEDA PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, EXCEPTO EN INVESTIGACIONES ACADÉMICAS CITANDO LA FUENTE.



® UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO.
FACULTAD DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN 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.

BOLETÍN Nº 24
3º TRIMESTRE 1995
Julio-Agosto-Septiembre

EJEMPLAR Nº.....

UNIVERSIDAD DEL BIO-BIO

Rector:

ROBERTO GOYCOOLEA INFANTE

Premio Nacional de Arquitectura 1995

Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño.

Avda. Collao 1202. Casilla 5-C. Fono: 314364. Fax: 313897.

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:

ROBERTO GOYCOOLEA INFANTE

DECANO FACULTAD

DIRECTOR BOLETÍN

RODRIGO GARCÍA ALVARADO

WALDO MARTÍNEZ RIQUELME

Recopilación y digitación de datos:

HERNAN BARRÍA 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
Formulario Suscripción	14

EDITORIAL.

Con el presente Boletín N°24 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.

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.
PENCO	CHIGUAYANTE	27-28-29-30.
	PENCO	1-2.
TALCAHUANO	LIRQUEN	3.
	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.).

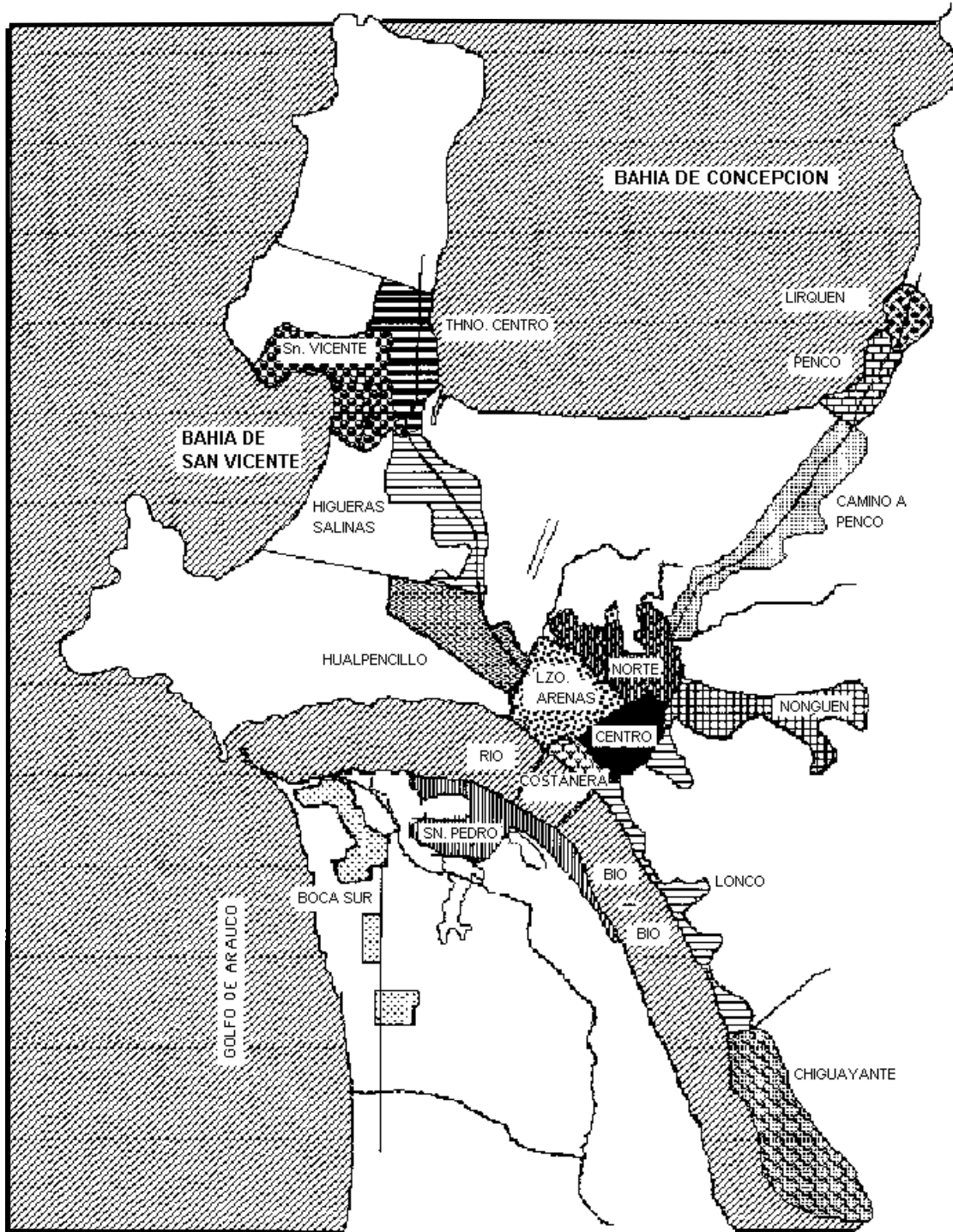
Los ingresos de las ofertas se realizaron mes a mes, dejando fuera aquellas que se repiten en un mismo mes. Se optó por mantener en archivo la última oferta ya que esta es la que representa la expectativa actualizada del oferente en el mercado.

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

3ºTRIM	Julio			Agosto			Septiembre		
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	16,00	13.536,00	9,99	22,00	17.986,10	8,94	34,00	26.917,11	13,12
Norte	18,00	12.676,60	4,19	22,00	56.587,00	4,06	38,00	79.287,68	4,27
Lzo. Arenas	12,00	5.746,00	6,92	6,00	12.352,00	3,55	13,00	45.613,00	4,91
Costanera	0	0	0	1,00	3.000,00	1,11	1,00	600,00	2,00
Cam. Penco	1,00	480,00	3,50	2,00	747,00	2,12	1,00	440,00	3,50
Nonguén	11,00	70.817,00	2,36	11,00	19.890,00	2,87	12,00	39.245,60	3,16
Lonco	13,00	19.183,00	4,35	11,00	29.494,00	4,53	22,00	33.105,50	6,26
Boca sur	9,00	223.262,00	0,70	8,00	198.556,00	0,49	13,00	271.528,00	0,51
Sn. Pedro	8,00	35.170,00	2,75	3,00	6.240,00	1,88	16,00	48.685,40	2,35
Penco	3,00	10.858,00	1,26	2,00	10.150,00	0,76	0	0	0
Lirquén	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chiguayante	25,00	112.503,00	1,69	16,00	80.907,00	1,76	33,00	171.055,00	1,94
Thno. Centro	6,00	8.991,00	2,62	6,00	6.400,00	3,12	13,00	20.906,00	5,30
Sn. Vicente	0	0	0	0	0	0	4,00	2.800,00	3,76
Hualpencillo	0	0	0	0	0	0	7,00	76.530,00	1,98
Higueras/Salinas	11,00	14.438,00	2,95	13,00	73.821,00	3,41	21,00	103.301,00	2,14
TOTAL	133,00	527.660,60	1,90	123,00	516.130,10	2,25	228,00	920.014,29	2,53
		52,77 hás.			51,61 hás.			92,00 hás.	

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

3ºTRIM RESUMEN TRIMESTRAL

SECTORES	NUMERO OFERTAS		SUPERFICIE		PRECIO PROM. UF/m2
	Cantidad	%	TOTAL (m2)	%	
Centro	72,00	14,88	58.439,2	2,98	11,11
Norte	78,00	16,12	148.551,3	7,56	4,18
Lzo. Arenas	31,00	6,40	63.711,0	3,24	4,83
Costanera	2,00	0,41	3.600,0	0,18	1,26
Cam. Penco	4,00	0,83	1.667,0	0,08	2,88
Nonguén	34,00	7,02	129.952,6	6,62	2,68
Lonco	46,00	9,50	81.782,5	4,16	5,19
Boca sur	30,00	6,20	693.346,0	35,31	0,57
Sn. Pedro	27,00	5,58	90.095,4	4,59	2,47
Penco	5,00	1,03	21.008,0	1,07	1,02
Lirquén	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00
Chiguayante	74,00	15,29	364.465,0	18,56	1,82
Thno. Centro	25,00	5,17	36.297,0	1,85	4,25
Sn. Vicente	4,00	0,83	2.800,0	0,14	3,76
Hualpencillo	7,00	1,45	76.530,0	3,90	1,98
Higueras/Salinas	45,00	9,30	191.560,0	9,75	2,69
TOTAL	484,00	100,00	1.963.805,0	100,00	2,29
			196,38 hás.		

CUADRO N°3

GRAN CONCEPCION, SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES: NUMERO DE OFERTAS, METROS CUADRADOS Y PRECIO PROMEDIO POR RANGO DE TAMAÑO DE LOS TERRENOS.

SECTORES	0.500			501.1.000			1.001.2.500			2.501.5.000			5.001.10.000			10.001.50.000			50.001 y más			TOTAL SECTOR	
	OFER. TAS	SUPERFICIE Total (m2)	PROM UF/m2	OFER. TAS	SUPERFICIE Total (m2)	PROM UF/m2	OFER. TAS	SUPERFICIE Total (m2)	PROM UF/m2	OFER. TAS	SUPERFICIE Total (m2)	PROM UF/m2	OFER. TAS	SUPERFICIE Total (m2)	PROM UF/m2	OFER. TAS	SUPERFICIE Total (m2)	PROM UF/m2	OFER. TAS	SUPERFICIE Total (m2)	PROM UF/m2	OFER. TAS	SUPERFICIE Total (m2)
Centro	15	5.555,31	9,78	42	31.497,30	10,33	15	21.396,00	11,15	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	72	58.439,21
Norte	25	9.237,78	5,02	28	20.235,50	4,43	15	19.302,00	4,26	3	11.750,00	2,24	3	30.000,00	2,07	4	59.035,00	0,99	0	0,00	-	78	148.551,29
Lze. Arenas	11	3.663,00	7,09	10	8.200,00	5,43	5	7.602,00	3,13	3	11.246,00	1,86	1	10.000,00	3,50	1	23.000,00	2,00	0	0,00	-	31	63.711,00
Costanera	0	0,00	-	1	600,00	2,00	0	0,00	-	1	3.000,00	1,11	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	2	3.600,00
Cam. Penco	4	1.667,00	3,04	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	4	1.667,00
Nonguén	8	2.489,60	3,11	8	5.917,00	4,12	7	12.334,00	2,38	7	26.762,00	1,89	3	28.450,00	2,13	0	0,00	-	1	54.000,00	1,40	34	129.952,60
Lance	8	3.032,00	6,15	19	11.985,50	5,15	14	21.065,00	5,81	2	6.400,00	2,80	1	7.200,00	4,03	2	32.100,00	1,80	0	0,00	-	46	81.782,50
Boca sur	4	1.482,00	1,07	2	1.240,00	0,78	6	6.448,00	0,79	2	7.016,00	0,17	7	58.950,00	0,23	4	115.200,00	0,46	5	503.000,00	0,46	30	693.346,00
Sa. Pedro	2	818,40	2,44	10	7.401,00	2,76	5	8.596,00	3,78	4	18.180,00	1,23	4	24.300,00	1,04	2	31.000,00	1,65	0	0,00	-	27	90.095,40
Penco	0	0,00	-	1	850,00	1,47	2	3.108,00	1,19	0	0,00	-	2	17.050,00	0,72	0	0,00	-	0	0,00	-	5	21.008,00
Lirquén	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00
Chiguayante	14	4.540,00	1,98	16	12.477,00	1,43	15	21.895,00	3,56	9	39.933,00	1,13	10	74.900,00	0,96	10	210.330,00	0,52	0	0,00	-	74	364.455,00
Thna. Centro	5	1.800,00	6,35	7	4.745,00	3,14	10	16.591,00	3,34	2	6.360,00	1,89	1	6.800,00	6,15	0	0,00	-	0	0,00	-	25	36.297,00
Sa. Vicente	1	400,00	3,69	2	1.200,00	2,68	1	1.200,00	6,00	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	4	2.800,00
Hualpencillo	2	740,00	2,02	2	1.530,00	1,83	1	1.090,00	2,73	1	3.200,00	3,00	0	0,00	-	0	0,00	-	1	70.000,00	0,41	7	76.530,00
Higuera/Salinas	12	4.122,00	3,45	3	2.088,00	7,55	6	11.040,00	3,15	10	38.263,00	1,29	10	68.062,00	1,55	4	67.995,00	1,90	0	0,00	-	45	191.560,00
TOTAL	111	39.957,09	4,48	151	109.967,30	4,21	102	150.617,80	4,08	44	172.120,00	1,70	42	325.512,00	1,84	27	538.631,00	1,12	7	627.000,00	0,63	484	1.963.804,99
		4,00 Hás		11,00 Hás		15,06 Hás		17,21 Hás		32,55 Hás		53,86 Hás		62,70 Hás		Hás>							196,38

GRAFICO Nº1: GRAN CONCEPCION, NUMERO DE OFERTAS DE SUELO URBANO POR SECTORES; 3º TRIM.95

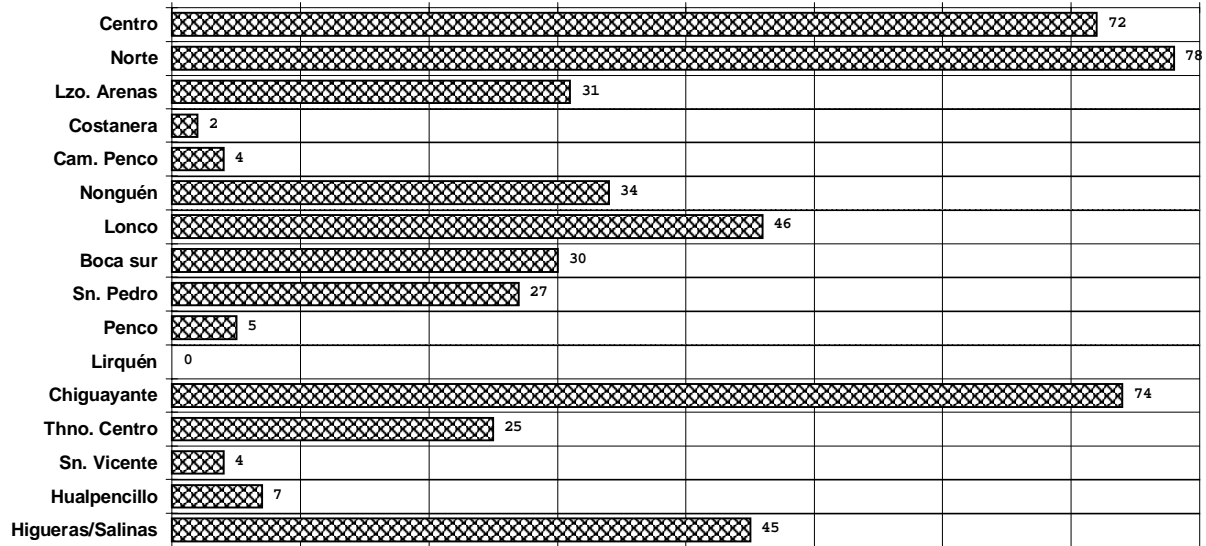


GRAFICO Nº2: GRAN CONCEPCION, CANTIDAD (M2) DE SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES; 3º TRIM.95

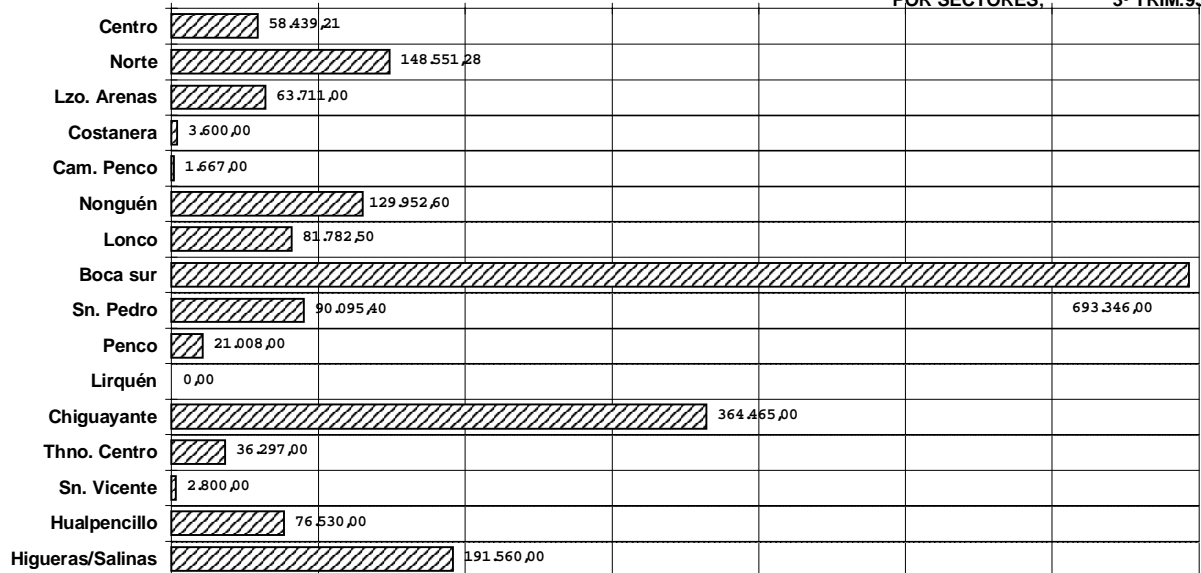
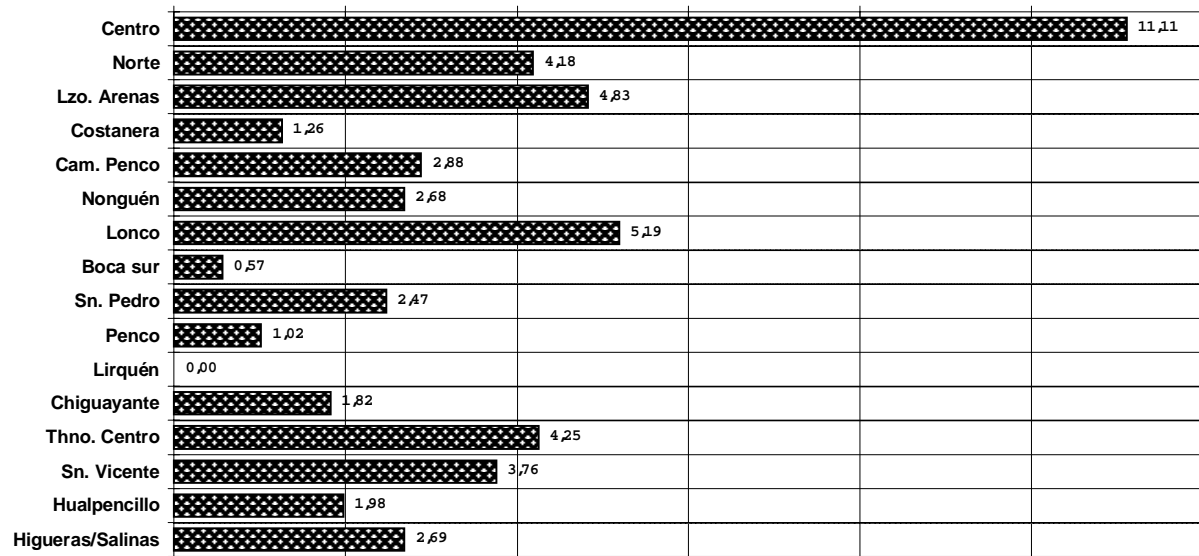


GRAFICO N°3: GRAN CONCEPCION, PRECIO PROMEDIO (UF/M2) DEL SUELO URBANO
POR SECTORES; 3º TRIM.95



ANÁLISIS DEL TRIMESTRE.

En el tercer trimestre del año 1995 el mercado de suelo urbano registró un total de 484 ofertas las que, a su vez, corresponden a una superficie total ofrecida equivalente a 196,38 has. con un precio promedio de 2,29 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 aumentó en un 2,76% (de 471 a 484 lotes). La superficie ofrecida se incrementó en un 2,41% (de 191,76 a 196,38 has.). Por su parte, el precio promedio registró una baja del 12,60% (de 2,62 a 2,29 UF/m²).

La distribución geográfica intraurbana, a nivel sectorial, presentó concentración relativa del número de ofertas en los sectores: Norte (16,12%); Chiguayante (15,29%); Centro (14,88%); Lonco (9,50%); e Higueras/Salinas (9,30%); ya que juntos corresponden al 65,09% del total. Los cuatro primeros 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 (35,31%) y Chiguayante(18,56%); ya que juntos representan el 53,87% del total. Ambos persisten como sectores concentradores de superficie ofrecida, respecto del trimestre anterior.

Los precios promedios mayores se registraron en los sectores Centro (11,11 UF/M²) y Lonco (5,19 UF/m²); manteniéndose en el primer lugar de la jerarquía el Centro, con baja (19,49%), respecto al trimestre anterior. El precio promedio menor se registró en Boca Sur (0,57 UF/m²). Todos los demás sectores se ubicaron en el tramo intermedio de 1,00 a 4,83 UF/m².

El alza de precio más importante se registró en el sector Camino a Penco (de 1,62 a 2,88 UF/m²). Las bajas de precio más significativas se aprecian en los sectores Chiguayante (de 2,45 a 1,82 UF/m²); Thno. Centro (de 5,55 a 4,25 UF/m²), y Hualpencillo (de 3,27 a 1,98 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 (111 lotes); 501 - 1000 m² (151 lotes); 1001-2500 m² (102 lotes); ya que juntos corresponden al 75,21% del total de lotes ofrecidos (364 sobre 484).

Por su parte la oferta, según superficie ofrecida por tramos, se mantuvo acorde al comportamiento del trimestre anterior, es decir, concentrada (75,93%) 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, leves aumentos en el número (cantidad) de lotes ofrecidos;

y en la superficie ofrecida; y baja en el precio promedio. A nivel sectorial solo cinco de dieciséis sectores registraron alza de precio.

2.- EN RELACIÓN A IGUAL PERIODO DEL AÑO PASADO : (ver Tabla Nº1)

Respecto a igual trimestre del año 1994 se verifica, a nivel global, alza en la cantidad de ofertas (10,00%) y leve alza en la superficie ofrecida (3,25%). El precio promedio registró una baja equivalente al 8,78%. (de 2,51 a 2,29 UF/m2).

TABLA Nº1: GRAN CONCEPCION; VARIACIONES TRIMESTRALES.

SECTORES	3ºTRIM 1994			3ºTRIM 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	15,91	2,89	12,43	14,88	2,98	11,11	-1,03	0,09	-1,32
Norte	8,86	2,58	3,30	16,12	7,56	4,18	7,25	4,99	0,88
Lzo. Arenas	7,05	2,11	4,55	6,40	3,24	4,83	-0,64	1,13	0,27
Costanera	0,00	0,00	0,00	0,41	0,18	1,26	0,41	0,18	1,26
Cam. Penco	4,32	3,59	1,66	0,83	0,08	2,88	-3,49	-3,50	1,23
Nonguén	7,27	4,90	2,53	7,02	6,62	2,68	-0,25	1,71	0,15
Lonco	9,55	3,54	5,28	9,50	4,16	5,19	-0,04	0,62	-0,09
Boca Sur	8,64	27,58	0,62	6,20	35,31	0,57	-2,44	7,72	-0,05
Sn. Pedro	10,00	14,03	2,69	5,58	4,59	2,47	-4,42	-9,44	-0,22
Penco	2,27	1,88	0,89	1,03	1,07	1,02	-1,24	-0,81	0,12
Lirquén	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Chiguayante	13,41	15,97	1,68	15,29	18,56	1,82	1,88	2,59	0,14
Thno. Centro	1,82	0,38	4,62	5,17	1,85	4,25	3,35	1,46	-0,37
Sn. Vicente	0,91	0,36	4,32	0,83	0,14	3,76	-0,08	-0,22	-0,56
Hualpencillo	3,86	10,57	4,54	1,45	3,90	1,98	-2,42	-6,67	-2,56
Higueras/Salinas	6,14	9,61	2,60	9,30	9,75	2,69	3,16	0,14	0,08
	100,00	100,00		100,00	100,00		variación porcentual		
TOT. GRAN CONCEP.	440,00	190,27	2,51	484,00	196,38	2,29	10,00	3,21	-8,78
	Cantidad	Hás.	Uf/m2	Cantidad	Hás.	Uf/m2	Cantidad	Hás.	Uf/m2

En relación a precios promedios por sectores; siete de dieciséis registraron alzas relativas. Cabe destacar que las mayores alzas se registraron en los sectores Costanera y Camino a Penco.

Referida a la participación relativa de los sectores en la superficie total ofrecida; las variaciones positivas más relevantes se registraron en los sectores Boca Sur y Norte, con incrementos de 7,72 y 4,99 puntos porcentuales, respectivamente. La variación negativa más importante correspondió al sector San Pedro ya que bajó su participación relativa en -9,44 puntos porcentuales.

En cuanto al número de ofertas; los incrementos mayores se registraron en los sectores Norte y Thno. Centro con 7,25 y 3,35 puntos porcentuales, respectivamente. Las disminuciones mayores se verificaron en los sectores San Pedro y Camino a Penco con -4,42 y -3,49 puntos porcentuales, respectivamente.

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



UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO

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 BÍO-BÍO

BOLETÍN MERCADO DE SUELO

DPTO. PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO

AV. COLLAO 1202

CASILLA 5-C FONO 314364 / Anexo 1330 FAX: 313897

CONCEPCIÓN - CHILE
