

Consumo de suelo urbano y principales actores en el desarrollo de la periferia en Santiago



INSTITUTO DE
ESTUDIOS URBANOS
Y TERRITORIALES UC

Luis Fuentes
Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC
Centro de Desarrollo Urbano Sustentable



Financiado por
ANID a través
de su programa
FONDAP



Índice

1. El crecimiento de la ciudad y su relato
 2. ¿Quiénes compran suelo?
 3. Reflexiones finales
- 

El crecimiento de la ciudad y su relato

- A principios de la década de los 90`vivimos una gran transformación urbana en nuestras ciudades
- La expansión urbana fue la protagonista del proceso de transformación
- Los actores más relevantes fueron el Estado y el sector inmobiliario



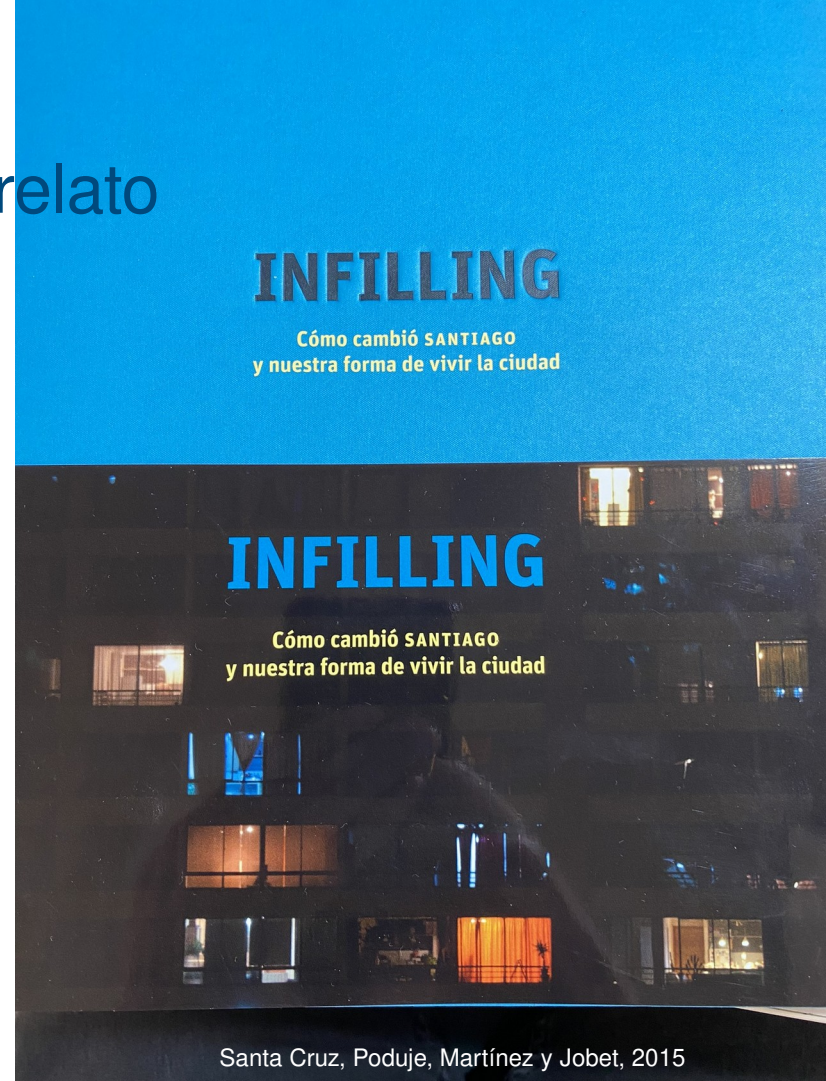
El crecimiento de la ciudad y su relato

- Sin embargo, el escenario se volvió más complejo en la siguiente década
- La verticalización comenzó a tomar protagonismo como un componente más de crecimiento urbano
- Comenzó en el sector oriente, el centro y se fue expandiendo al pericentro

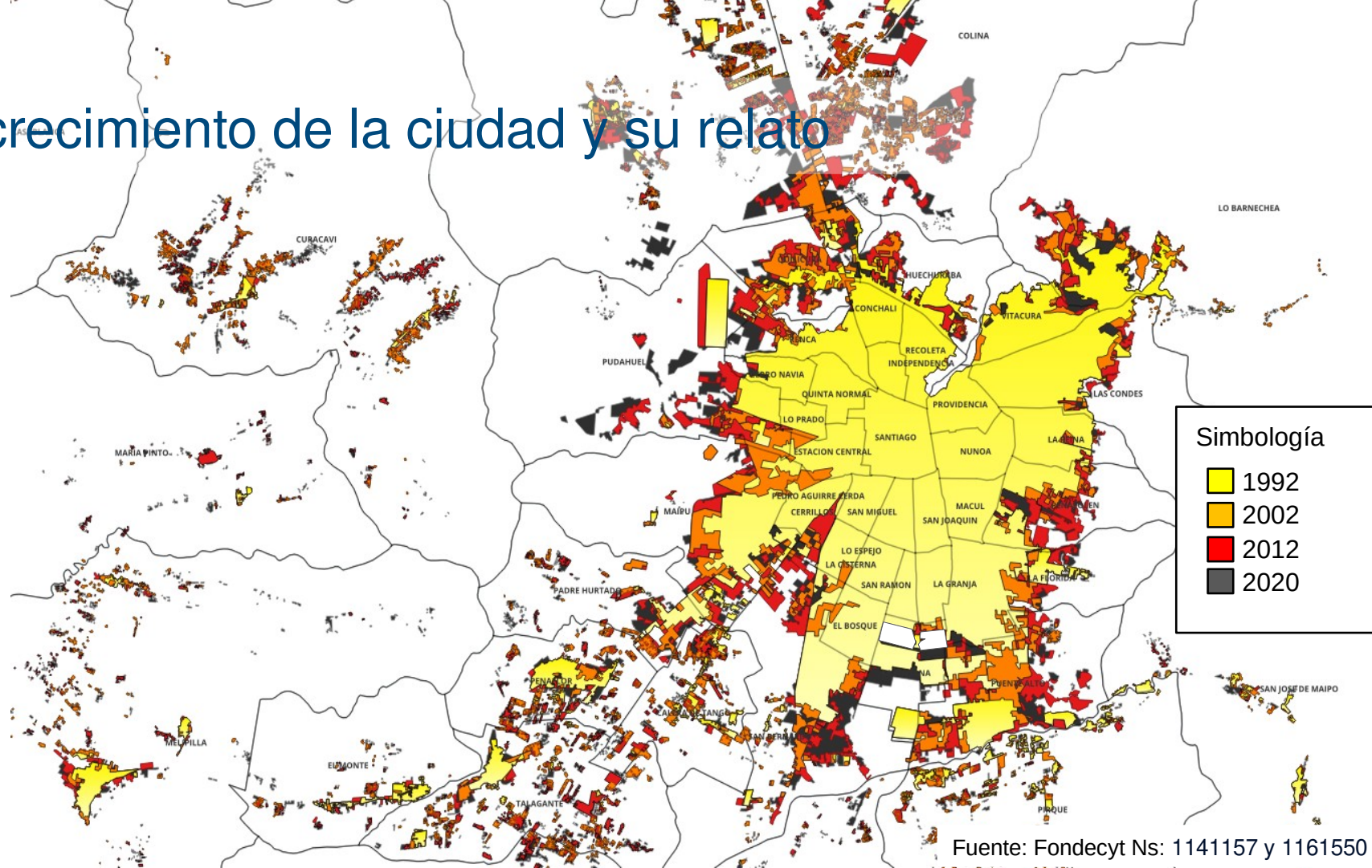


El crecimiento de la ciudad y su relato

“En el imaginario colectivo nacional, Santiago se expande aceleradamente hacia la periferia. Pero la evidencia indica lo contrario: Santiago ha comenzado un ciclo de crecimiento caracterizado por la densificación y la preferencia por vivir en el centro de la ciudad (Reseña Infilling, 2015)



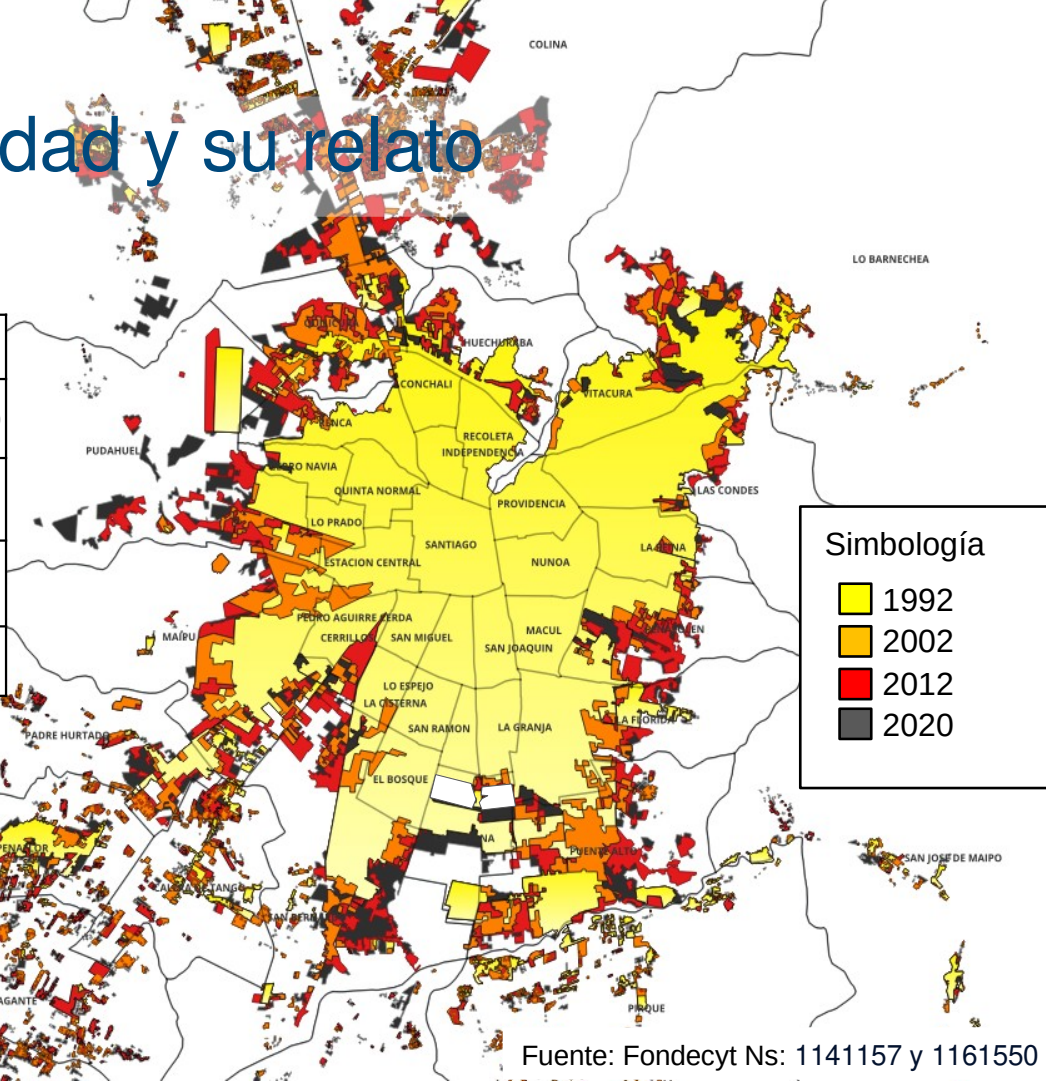
El crecimiento de la ciudad y su relato



El crecimiento de la ciudad y su relato

Tipo crecimiento	Superficie en há				Crecimiento en há		
	1992	2002	2012	2020	1992-2002	2002-2012	2012-2020
Mancha urbana continua	50.191	61.264	72.913	84.865	11.073	11.649	11.924
Crecimiento disperso	1.615	7.083	12.986	21.466	5.467	5.903	8.433
TOTAL	51.807	68.347	85.900	106.331	16.540	17.552	20.357

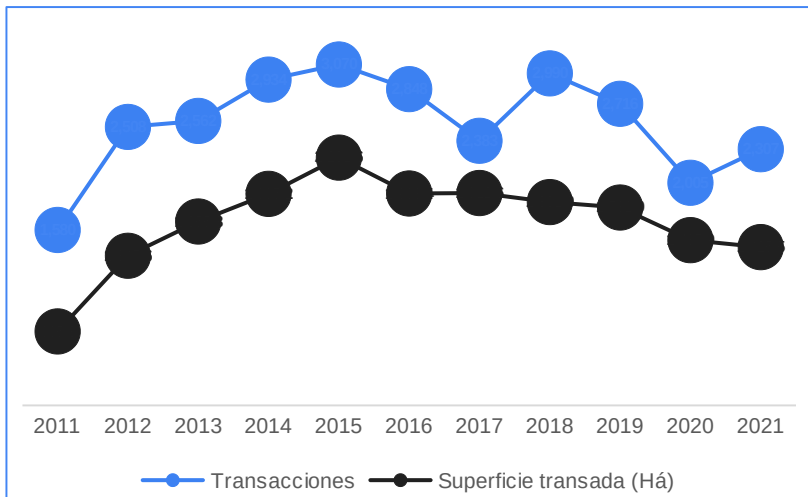
Fuente: Elaboración propia Fondecyt N° 1141157 y 1161550



Fuente: Fondecyt Ns: 1141157 y 1161550

¿Quiénes compran suelo?

Transacciones y superficie transada en Santiago (>1.000m²)



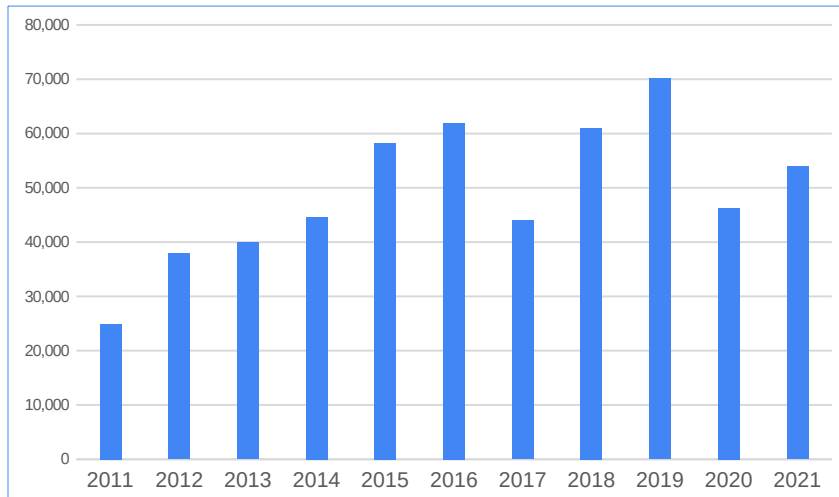
Fuente: Inciti en base a CBR

Total de transacciones = 27.903

Promedio de transacciones = 2.790 anuales

Superficie transada= 18.153 Há

Montos transados en Santiago (UFsM) (>1.000m²)



Fuente: Inciti en base a CBR

Monto transado 2011-2021= (UFsM) 542.948

\$18.900.997.186.400

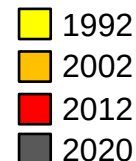
\$US 20.544.562.159

¿Quiénes compran suelo?

Suelo transado en Zona norte (>1.000m²)

Comunas	% respecto al total	Compradores				
		Estado	ONGs	Empresas	Particulares	Otros
Colina	22,7%	0,2%	0,2%	40,7%	58,9%	0,0%
Lampa	16,7%	1,2%	0,2%	50,3%	48,4%	0,0%
Lo Barnechea	5,9%	0,4%	0,1%	35,2%	64,1%	0,0%
Pudahuel	6,0%	0,2%	0,2%	76,8%	22,8%	0,0%
Quilicura	5,2%	1,3%	0,3%	83,8%	14,0%	0,0%
Otras comunas	43,3%	1,2%	0,4%	54,1%	44,1%	0,0%
Total	100,0%	0,9%	0,4%	52,2%	46,5%	0,0%

Simbología



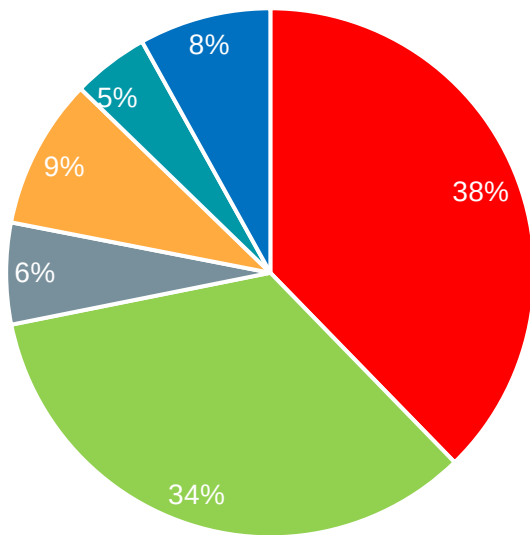
Fuente de datos: Inciti en base a CBR

**57% del suelo
transado entre
2011 y 2021 iiii**

Fuente: Fondecyt Ns: 1141157 y 1161550

¿Quiénes compran suelo?

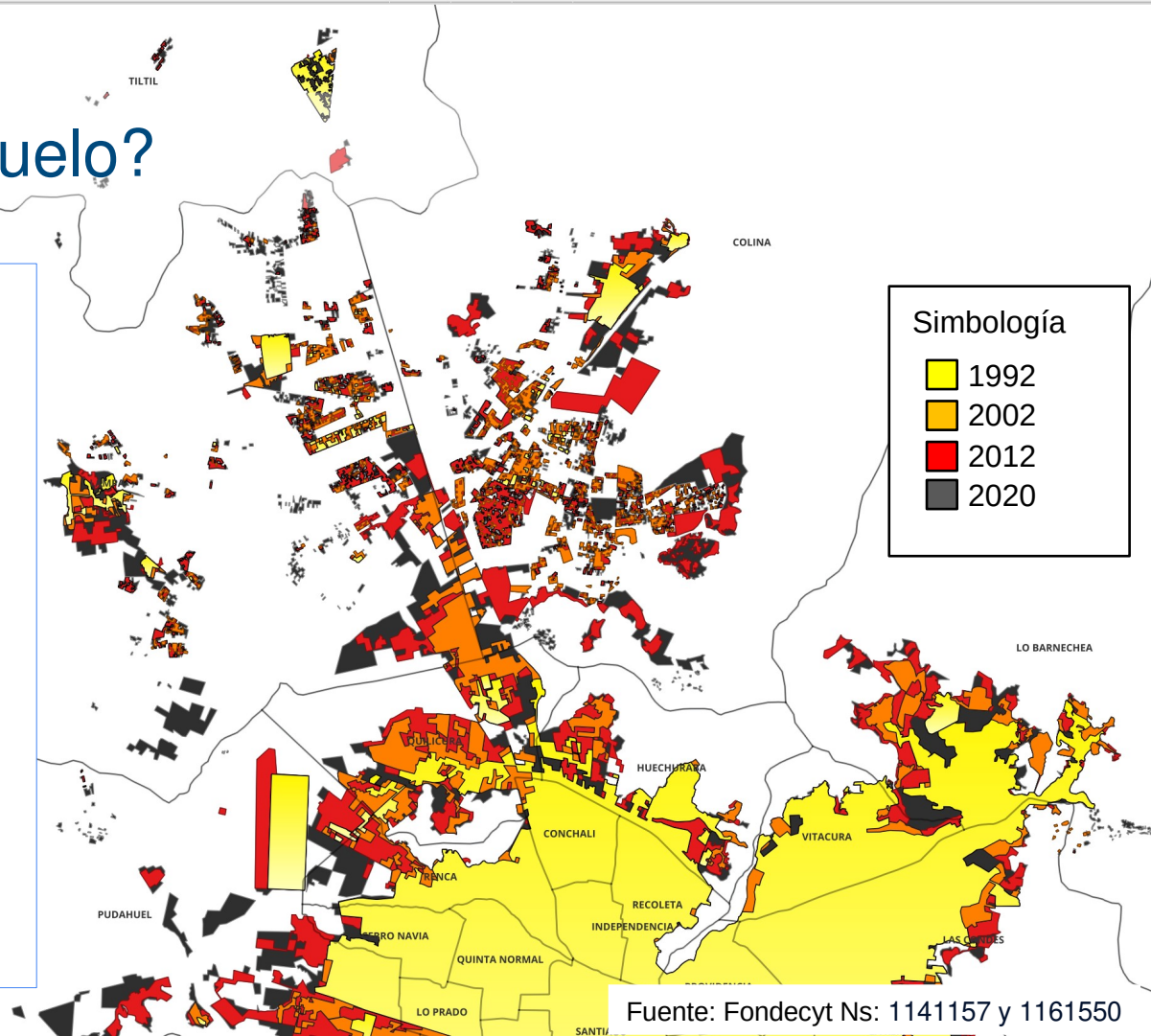
Rubros compradores de suelo zona norte
(Empresas) >1.000 m²



■ ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS
■ ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
■ COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR
■ CONSTRUCCION
■ INDUSTRIA MANUFACTURERA

Simbología

■ 1992
■ 2002
■ 2012
■ 2020

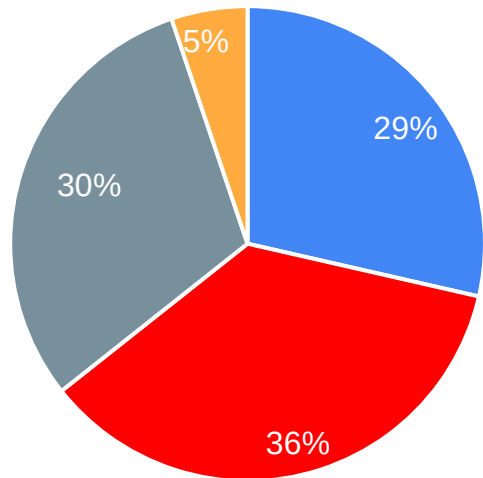


Fuente: Fondecyt Ns: 1141157 y 1161550

Fuente: En base a Inciti, CBR y SII

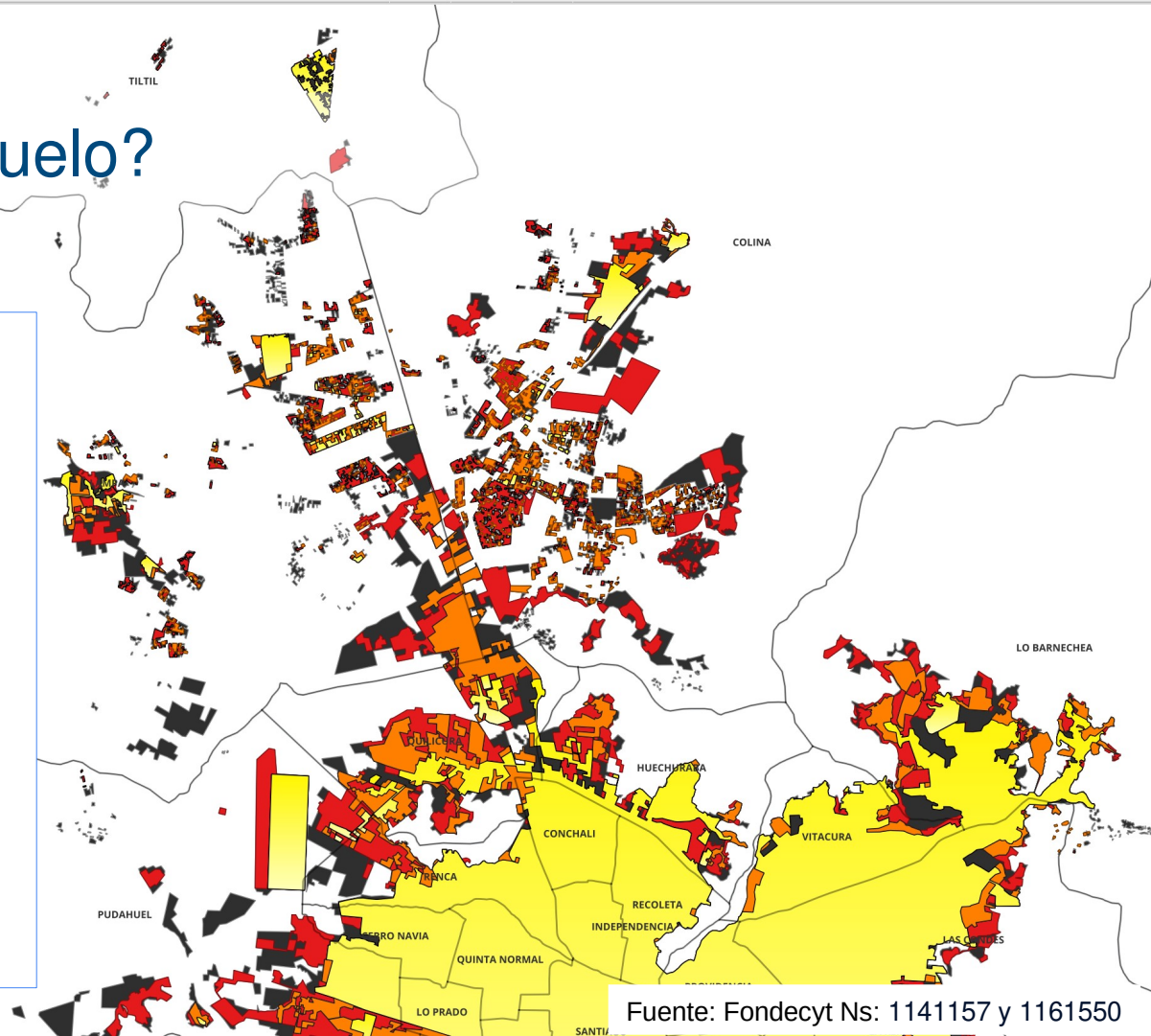
¿Quiénes compran suelo?

Sub-rubros Financieros compradores de suelo zona norte (>1.000 m²)



- ACTIVIDADES BANCARIAS
- FONDOS Y SOCIEDADES DE INVERSIÓN Y ENTIDADES FINANCIERAS SIMILARES
- SEGUROS DE VIDA
- OTROS

Fuente: En base a Inciti, CBR y SII



Fuente: Fondecyt Ns: 1141157 y 1161550

Reflexiones finales

- Reconstruir el crecimiento urbano e identificar los actores relevantes requiere un esfuerzo importante para conseguir y cruzar información.
- Es importante monitorear el crecimiento urbano ya que muchas veces es diferente al relato que se intenta construir.
- El crecimiento urbano en una metrópoli es complejo y por tanto es necesario generar capacidades para regularlo (gestión+regulación+inversión)
- Nuevos actores entran a la ciudad con un poder de compra que transforma el mercado de suelos.