

---

NOVIEMBRE 2024

# ATISBA MONITOR

# TENDENCIAS INMOBILIARIAS

# PRECENSO 2023



# Índice

01	Resumen	04
02	Metodología	04
03	Resultados	08
3.1	La capital se sigue densificando	08
3.2	Consolidación de la “Reconversión Industrial”	10
3.3	La Florida: el nuevo polo de departamentos	13
3.4	Estancamiento en la periferia	15
3.5	Nuevas ciudades dormitorio	16
04	Conclusiones	17

# Equipo de trabajo

Todos los reportes publicados son financiados por Atisba y pueden ser descargados gratuitamente desde nuestro sitio Web. La idea es compartirlos y poner temas urbanos en agenda, en asuntos que consideramos relevantes para su discusión pública.



Ivan Poduje



Caroline Iribarne

Preparado para:  
Difusión pública.

Imagen portada:  
Observatorio Atisba



Eduardo Mieres



Javier Vergara

Preparado por:  
Atisba  
Hendaya 312, Las Condes  
Santiago de Chile

t: +56 22 245 01 04  
t: +56 22 228 21 54

Contacto: [info@atisba.cl](mailto:info@atisba.cl)  
Sitio web: [www.atisba.cl](http://www.atisba.cl)

Cómo citar este documento:

"Atisba Monitor. Atisba Monitor. Tendencias Inmobiliarias Precenso 2023 ".  
[en línea]: Disponible en: < <http://www.atisba.cl> >

## 01 RESUMEN

Este reporte analiza los primeros resultados publicados de la actualización precensal realizada por el INE en 2023, que estima el total de viviendas existentes por comuna hasta ese año.

A partir de esta información, calculamos el crecimiento desde el Censo 2017, destacando las comunas y sectores que lideran el desarrollo inmobiliario en la capital.

Además, planteamos hipótesis para interpretar estos resultados preliminares, las cuales deberán ser confirmadas una vez que se publique la información final del Censo 2024, prevista para marzo de 2025.

## 02 METODOLOGÍA

Al igual que periodos anteriores, el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) llevó a cabo un “precenso” con el objetivo de estimar el número y localización de viviendas, para planificar adecuadamente el proceso de recolección de información para el Censo 2024.

En las 80 comunas más grandes del país, el INE realiza levantamientos en terreno, complementados con la geolocalización de permisos de edificación, los cuales indican el número de viviendas construidas entre 2017 y 2023. Además, el INE sumó los nuevos campamentos surgidos sin permisos de edificación, como se aprecia en el Mapa 2.1 para la comuna de Cerrillos.

Mapa 2.1 – Base catastral de campamentos – Precenso INE



Fuente: elaboración propia en base a INE

Atisba descargó las cartografías digitales y bases de datos del INE, las cuales desagregan la información en manzanas, zonas, aldeas y áreas rurales. Posteriormente, agrupamos las viviendas por comuna y comparamos los resultados de 2023 con los datos del Censo 2017. Esto nos permitió analizar el crecimiento urbano de los últimos seis años, identificando tendencias y patrones de desarrollo inmobiliario.

Además, contrastamos el crecimiento del período 2017–2023 con el del período intercensal anterior (2002–2017). De esta manera, pudimos identificar las comunas que han incrementado, mantenido o reducido su participación en el crecimiento inmobiliario.

La información del INE está organizada en ocho capas o categorías espaciales:

- 1.Comuna
- 2.Distrito
- 3.Límite Urbano Censal
- 4.Aldea
- 5.Eje Vial
- 6.Manzana Aldea
- 7.Manzana Urbana
- 8.Puntos Edificación

Cada capa contiene campos de información específicos, como se detalla en el Cuadro 2.1, que presenta ejemplos para las comunas, distritos, límites urbanos censales y aldeas.

Cuadro 2.1 – Ejemplo bases de datos por campo

Capa	Descripción de contenido	Campo	Tipo	Largo	Descripción
Comunal	Polígono que delimita la superficie comunal (DPA)	CUT	Integer	4	Código Único Territorial
		N_REGION	String	50	Nombre Región
		N_PROVINCIA	String	50	Nombre Provincia
		N_COMUNA	String	50	Nombre Comuna
Distrital	Polígono que delimita los Distritos Censales	CUT	Integer	4	Código Único Territorial
		N_REGION	String	255	Nombre Región
		N_PROVINCIA	String	255	Nombre Provincia
		N_COMUNA	String	255	Nombre Comuna
		N_DISTRITO	String	255	Nombre Distrito Censal
		COD_DISTRITO	Double	8	Código Distrito Censal
TIPO_DISTRITO	String	255	Tipo Distrito (Urbano, Rural o Mixto)		
Límite Urbano Censal	Polígono que presenta el Límite Urbano Censal (LUC) diferenciando, por tanto, las áreas urbanas de las rurales.	CUT	Integer	4	Código Único Territorial
		N_REGION	String	255	Nombre Región
		N_PROVINCIA	String	255	Nombre Provincia
		N_COMUNA	String	255	Nombre Comuna
		N_URBANO	String	255	Nombre Entidad Urbana
		TIPO	String	255	Tipo Urbano (Capital Regional, Provincial, Comunal, Urbano)
CATEGORIA	String	255	Categoría Urbano (Ciudad, Pueblo)		
Aldea	Polígono que representa la delimitación de entidades Rural Concentrado o Semiconcentrado.	CUT	Double	8	Código Único Territorial
		N_REGION	String	255	Nombre Región

Fuente: INE

En Atisba contamos con un catastro propio de permisos de edificación que incluye exclusivamente aquellos que han sido construidos. Al comparar esta información con la base del INE, observamos que el precenso incluye algunos permisos que no se han ejecutado, lo que podría generar una estimación ligeramente superior al número real de viviendas que se reportará en los datos definitivos del Censo 2024, programados para marzo de 2025.

Por otro lado, en nuestra análisis excluimos los registros clasificados como “Otros Usos”, ya que, según el INE, no es posible confirmar que correspondan a viviendas. Esta clasificación podría también variar en el Censo 2024.

A pesar de estas posibles diferencias, las tendencias detectadas en la actualización Precensal 2023 son consistentes y coinciden con otros reportes que hemos presentado previamente.

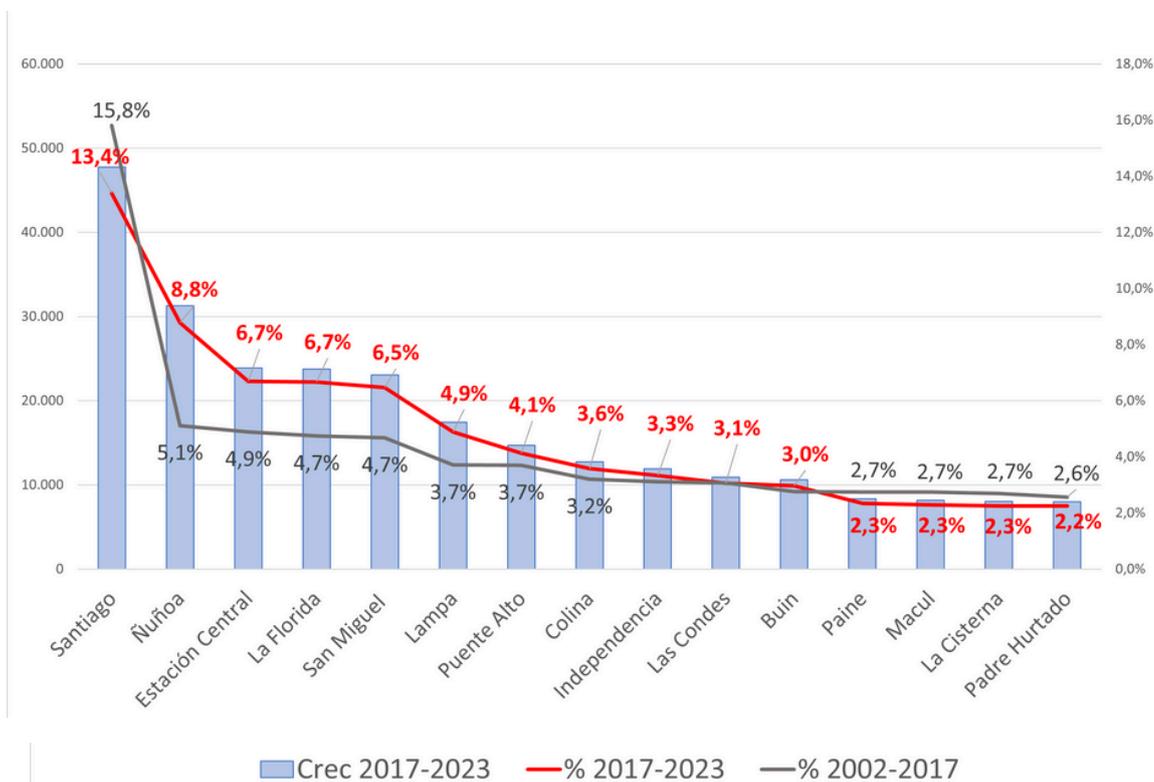
### 03 RESULTADOS

#### 3.1 La capital se sigue densificando

Las 21 comunas ubicadas dentro del anillo Américo Vespucio aumentan su participación en el crecimiento inmobiliario de la capital, pasando del 44% en el período 2002-2017 al 51% entre 2017 y 2023. Esto significa que más de la mitad de las nuevas viviendas construidas en los últimos seis años se concentraron en comunas centrales y consolidadas.

La comuna de Santiago sigue liderando este crecimiento, con 47.750 nuevas viviendas, lo que equivale al 13% del total en el período 2017-2023. Sin embargo, esta cifra representa una leve disminución en comparación con su participación del 16% entre 2002 y 2017.

Gráfico 3.1- Evolución del crecimiento por comunas 2002-2017 / 2017-2023



Cuadro 3.1 – Crecimiento de viviendas por comuna.Censo 2017, Precenso 2023

Ranking	Comuna	Crec 2017-2023 (número viviendas)	% 2017-2023	% 2002-2017
1°	Santiago	47.750	13,4%	15,8%
2°	Ñuñoa	31.306	8,8%	5,1%
3°	Estación Central	23.872	6,7%	4,9%
4°	La Florida	23.767	6,7%	4,7%
5°	San Miguel	23.072	6,5%	4,7%
6°	Lampa	17.444	4,9%	3,7%
7°	Puente Alto	14.712	4,1%	3,7%
8°	Colina	12.753	3,6%	3,2%
9°	Independencia	11.903	3,3%	3,1%
10°	Las Condes	10.902	3,1%	3,1%
11°	Buín	10.590	3,0%	2,8%
12°	Paine	8.359	2,3%	2,7%
13°	Macul	8.157	2,3%	2,7%
14°	La Cisterna	8.037	2,3%	2,7%
15°	Padre Hurtado	8.013	2,2%	2,6%
16°	Melipilla	7.497	2,1%	2,5%
17°	San Bernardo	7.486	2,1%	2,4%
18°	Providencia	7.371	2,1%	2,0%
19°	Quinta Normal	6.196	1,7%	1,8%
20°	Maipú	5.476	1,5%	1,8%
21°	Lo Barnechea	4.593	1,3%	1,8%
22°	Talagante	4.394	1,2%	1,7%
23°	Peñaflor	4.271	1,2%	1,7%
24°	Cerrillos	4.239	1,2%	1,5%
25°	Quilicura	4.120	1,2%	1,4%
26°	Pudahuel	3.479	1,0%	1,4%
27°	La Pintana	3.292	0,9%	1,3%
28°	Recoleta	2.938	0,8%	1,2%
29°	San Joaquín	2.884	0,8%	1,1%
30°	Peñalolén	2.841	0,8%	1,0%
31°	Renca	2.728	0,8%	0,8%
32°	Isla de Maipo	2.494	0,7%	0,8%
33°	Curacaví	2.493	0,7%	0,7%
34°	Vitacura	2.377	0,7%	0,7%
35°	San Pedro	1.633	0,5%	0,7%
36°	Til Til	1.612	0,5%	0,6%
37°	El Monte	1.384	0,4%	0,6%
38°	Huechuraba	1.326	0,4%	0,6%
39°	La Granja	1.305	0,4%	0,5%
40°	Pirque	1.261	0,4%	0,5%
41°	El Bosque	1.083	0,3%	0,4%
42°	La Reina	1.006	0,3%	0,4%
43°	San José de Maipo	981	0,3%	0,4%
44°	María Pinto	740	0,2%	0,3%
45°	Calera de Tango	701	0,2%	0,3%
46°	Cerro Navia	467	0,1%	0,3%
47°	Alhue	414	0,1%	0,3%
48°	Lo Prado	374	0,1%	0,2%
49°	Lo Espejo	191	0,1%	0,2%
50°	Conchalí	148	0,0%	0,2%
51°	P. Aguirre Cerda	140	0,0%	0,2%
52°	San Ramón	-14	0,0%	0,2%

Fuente: elaboración propia con datos INE

El Cuadro 3.1 detalla el crecimiento de nuevas viviendas por comuna, ordenadas de mayor a menor. Incluye la participación de cada comuna en el crecimiento regional durante el período 2017-2023 y, en la última columna, el mismo indicador correspondiente al período intercensal 2002-2017.

Estación Central experimenta un ascenso, pasando del puesto 12 (2002-2017) al cuarto lugar, con un total de 28.870 nuevos departamentos. Este resultado era previsible debido al impacto mediático generado por las torres de gran altura ubicadas principalmente a lo largo de la Alameda, entre Matucana y Las Rejas.

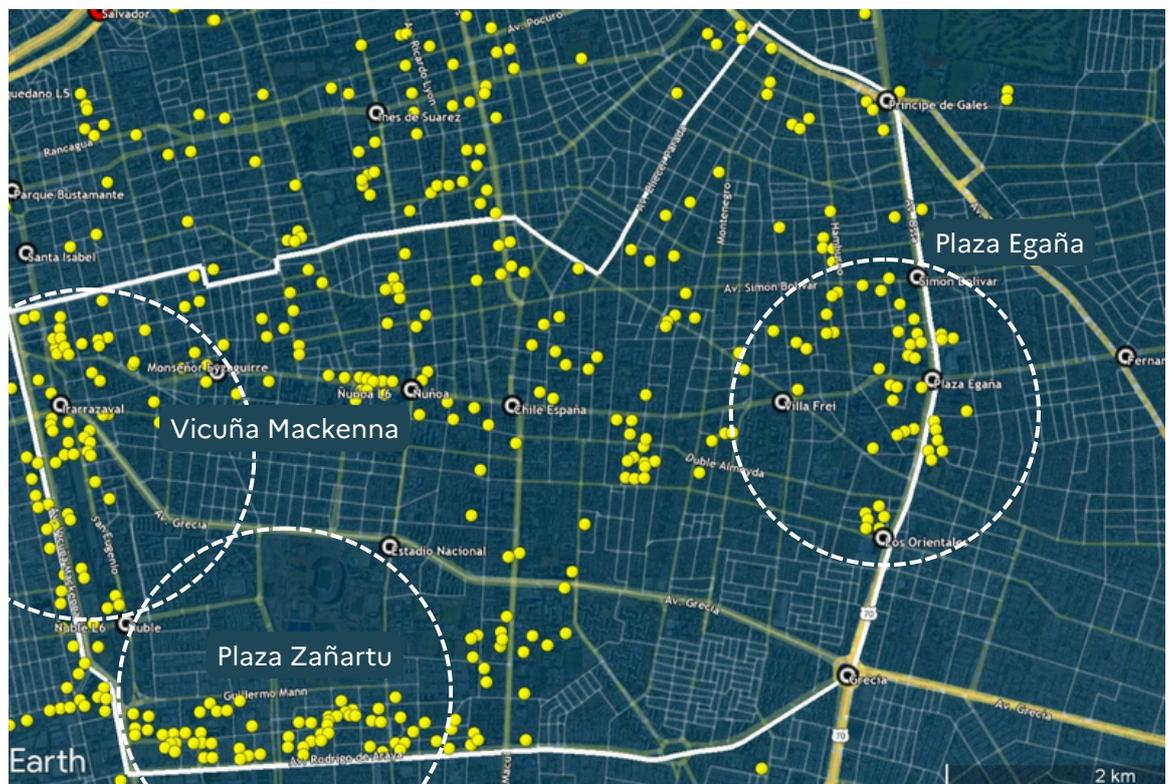
### 3.2 Consolidación de la “Reconversión Industrial”

Ñuñoa se mantiene en el segundo lugar, sumando 31.206 nuevos departamentos. Este crecimiento se explica por el fenómeno de “reconversión industrial”, que consiste en la construcción de departamentos en zonas previamente ocupadas por industrias, talleres y bodegas.

Este proceso se concentra en dos áreas principales: Plaza Zañartu y el corredor de Vicuña Mackenna. En estos sectores, la inversión inmobiliaria aprovecha condiciones normativas favorables y terrenos más amplios que anteriormente albergaban galpones, talleres o industrias, además de la ventaja de la conectividad que ofrece el Metro.

El Mapa 3.2 ilustra la evolución de los polos inmobiliarios en Ñuñoa, comparando la ubicación de los proyectos desarrollados entre 2002 y 2017 (puntos celestes) con los correspondientes al período 2017-2023 (puntos amarillos). En este último período, se destacan claramente los nuevos focos de desarrollo.

Mapa 3.2- Evolución polos inmobiliarios Ñuñoa 2017-2023



Lareconversión también explica el notable crecimiento de San Miguel, que suma 23.000 nuevos departamentos y asciende del puesto 11 (2002-2017) al quinto lugar.

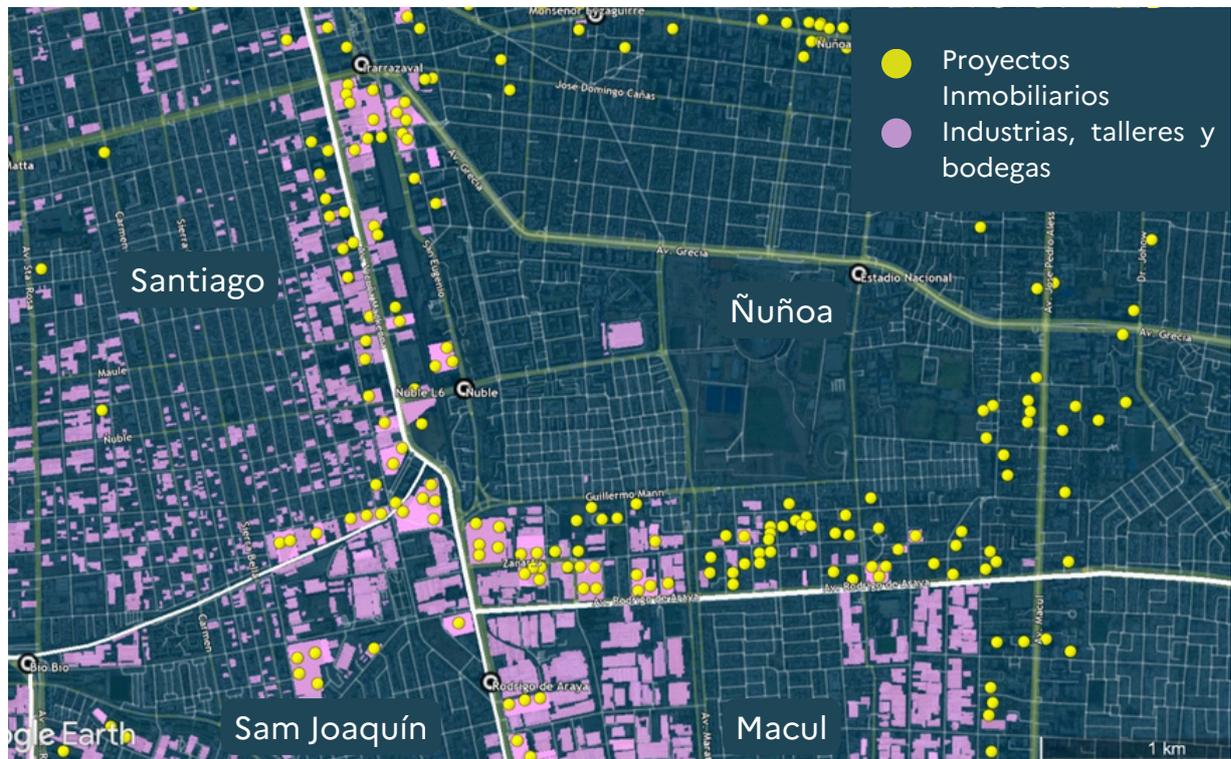
Es interesante observar que, a diferencia de Estación Central, los crecimientos en Ñuñoa y San Miguel no han generado una alerta pública significativa.

Esto se debe a tres razones principales:

1. El área destinada a la densificación tiene una mayor superficie, lo que reduce la densidad y la concentración de edificios.
2. Las nuevas normativas de los planes reguladores han limitado la altura promedio de los edificios, reduciéndola de 30 a 15 pisos.
3. Al tratarse de zonas predominantemente industriales, los conflictos son menores, ya que hay menos residentes afectados por las transformaciones.

COMUNA		RANKING 2017-2023	RANKING 2002-2017
Santiago	⊖	1	1
Ñuñoa	↑	2	2
Estación Central	↑	3	12
La Florida	↑	4	9
San Miguel	↑	5	11
Lampa	↑	6	10
Puente Alto	↓	7	4
Colina	⊖	8	8
Independencia	↑	9	16
Las Condes	↓	10	3
Buín	↑	11	18
Paine	↑	12	26
Macul	↑	13	21
La Cisterna	↑	14	28
Padre Hurtado	↑	15	24

Mapa 3.3 - Corredores de Reconversión Urbana Santiago, Ñuñoa, San Joaquín



### 3.3 La Florida: el nuevo polo de departamentos

La gran sorpresa del crecimiento inmobiliario es La Florida, que asciende al tercer lugar del ranking regional con 23.767 nuevas viviendas, dejando atrás su noveno puesto del período 2002-2017.

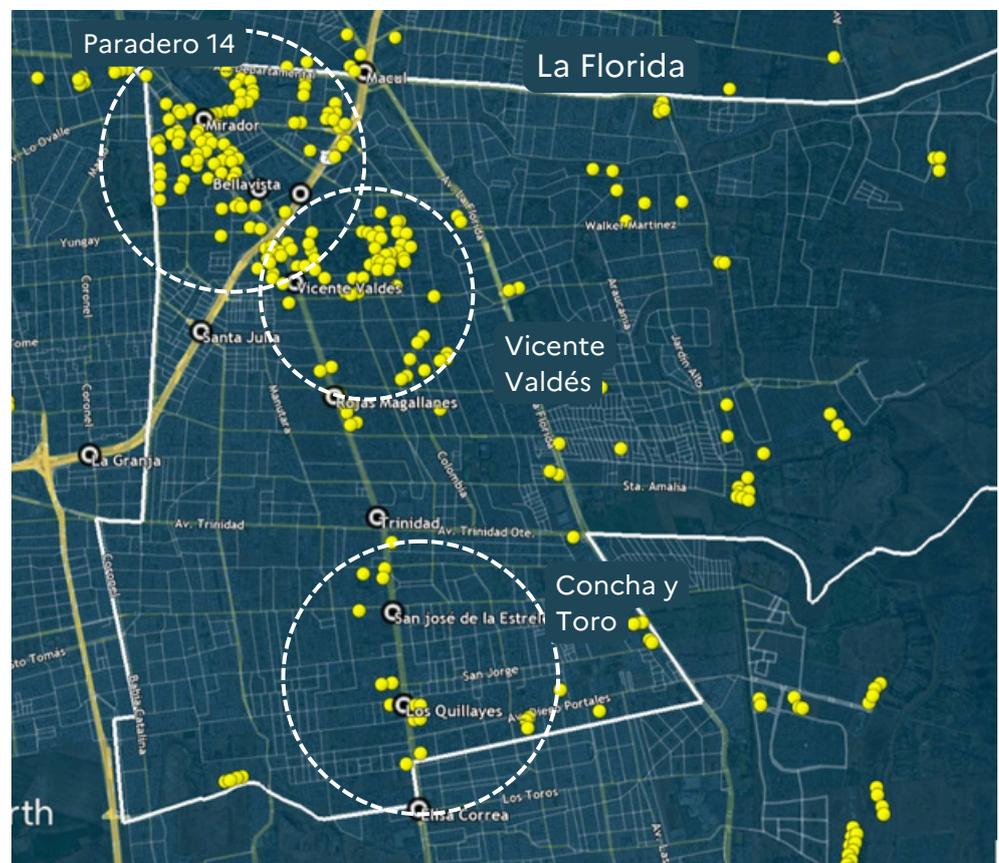
¿Qué explica esta alza? La Florida se ha densificado y ha ingresado plenamente al mapa inmobiliario de los departamentos, como confirman tanto nuestros catastros de proyectos inmobiliarios como los registros del INE.

Este fenómeno refleja la consolidación de la comuna como un centro estratégico en la zona sur oriente de Santiago, impulsado por la operación de dos líneas de Metro y la planificación de una tercera.

El mapa que sigue destaca los sectores con mayor densificación, como el Paradero 14 y el barrio Vicente Valdés, ubicados en el extremo sur de este polo. En ambos casos, la normativa del plan regulador, junto con la disponibilidad de terrenos amplios, ha favorecido el desarrollo de nuevos proyectos.

El tercer polo de crecimiento es el corredor Vicuña Mackenna, un eje articulado por el Metro que conecta Santiago Centro con Puente Alto, extendiéndose a lo largo de Concha y Toro.

Mapa 3.4- Ubicación proyectos inmobiliarios 2017-2023



### 3.4 Estancamiento en la periferia

Las comunas ubicadas fuera de Américo Vespucio, pero dentro del Gran Santiago tradicional, bajan su participación en el crecimiento de nuevas viviendas, pasando de un 36% entre 2002 y 2017 a un 25% entre 2017 y 2023, lo que constituye una merma relevante.

Las mayores caídas se concentran en las “tres grandes” comunas: Puente Alto, Maipú y San Bernardo. Entre 2002 y 2017, estas tres comunas sumaron 96 mil viviendas, lo que representó el 13% del total. Sin embargo, entre 2017 y 2023, su crecimiento se redujo a casi la mitad, con solo 50 mil viviendas, equivalentes al 9%.

En el caso de Maipú y San Bernardo, esta disminución se debe principalmente a la escasez de terrenos disponibles para nuevas casas y a la burocracia para habilitar los suelos aprobados en la modificación de 2013 del Plan Regulador Metropolitano (PRMS 100). Además, este decrecimiento del mercado de casas no ha sido compensado por el desarrollo de departamentos, como ocurrió en La Florida.

Por su parte, Puente Alto dispone de más suelo, pero el precio de las viviendas es mayor, lo que reduce el número de hogares que pueden comprarlos. En esta comuna, se observan dos áreas claramente diferenciadas: una al oriente de Camilo Henríquez y otra entre esta avenida y el Cerro La Ballena.

COMUNA		RANKING 2017-2023	RANKING 2002-2017
Melipilla	⊖	16	17
San Bernardo	↓	17	7
Providencia	↓	18	14
Quinta Normal	↑	19	23
Maipú	↓	20	5
Lo Barnechea	⊖	21	20
Talagante	↑	22	30
Peñaflor	↑	23	25
Cerrillos	↑	24	36
Quilicura	↓	25	6
Pudahuel	↓	26	13
La Pintana	↑	27	32
Recoleta	↓	28	19
San Joaquín	↑	29	31
Peñalolén	↓	30	15

### 3.5 Nuevas Ciudades Dormitorio

Las comunas del tercer anillo, ubicadas fuera del Gran Santiago tradicional, suman 145 mil viviendas, lo que representa el 20% del total. Esto implica un leve retroceso respecto al período 2002-2017, cuando concentraron el 23% del crecimiento.

Se esperaba una expansión mayor, especialmente en "ciudades dormitorio" como Colina, Buin y Lampa. Colina, por ejemplo, baja del puesto 8 al 10, probablemente debido a que ha aumentado el ingreso promedio de sus viviendas, pero no ha tenido la densificación para compensarlo. En cambio, Buin sube del puesto 18 al 11, con un incremento de 10.590 viviendas, mientras que Lampa avanza del puesto 10 al 6, sumando 21.242 unidades, influenciada por los nuevos campamentos en la zona.

Padre Hurtado, que sube del puesto 24 al 15, sería el fenómeno más interesante de analizar. Su crecimiento se debe a la consolidación de su conurbación con Maipú, y podría extenderse aún más hacia Peñaflor y El Monte una vez que esté operativo el tren.

### 03 CONCLUSIONES

Los resultados del precenso 2023 muestran un patrón anómalo de crecimiento. Las comunas centrales, más caras y saturadas, han aumentado su gravitación en el crecimiento, atrayendo más viviendas que en el período 2002-2017. Esto consolida la tendencia del “infilling”, con un claro predominio de cinco comunas – de un total de 52 – que concentran el 42% del crecimiento regional. Entre ellas se incluye La Florida, una comuna que anteriormente era periférica, que ahora se integra al mercado de los departamentos junto a Santiago, Ñuñoa y San Miguel.

Por otro lado, las comunas ubicadas fuera de Américo Vespucio pierden participación, principalmente porque han agotado los terrenos urbanizables y se enfrentan a la burocracia que impide desarrollar las 10 mil hectáreas incorporadas en la modificación de 2013 del Plan Regulador Metropolitano.

Como consecuencia, la expansión se ha desplazado hacia un tercer anillo, formado por Colina, Lampa, Buin-Paine y Padre Hurtado, que suman 57 mil viviendas, equivalentes al 16% del crecimiento. Este aumento supera las 31 mil viviendas nuevas de Maipú, Puente Alto, San Bernardo y Quilicura, lo que marca un cambio importante en la tendencia.

Este patrón anómalo tiene costos tanto para las personas como para la ciudad. Al concentrar la demanda en pocas comunas centrales, los precios se disparan, agravando la crisis de acceso a la vivienda. Además, al trasladar la expansión al tercer anillo y dejar de lado comunas como Maipú, Puente Alto o San Bernardo, las personas se localizan en zonas más alejadas, que no están cubiertas por el Metro ni por el sistema de buses de RED.

\*\*\*\*\*

## Contacto

Atisba  
Hendaya 312, Las Condes  
Santiago de Chile

 [www.atisba.cl](http://www.atisba.cl)  
 [info@atisba.cl](mailto:info@atisba.cl)