

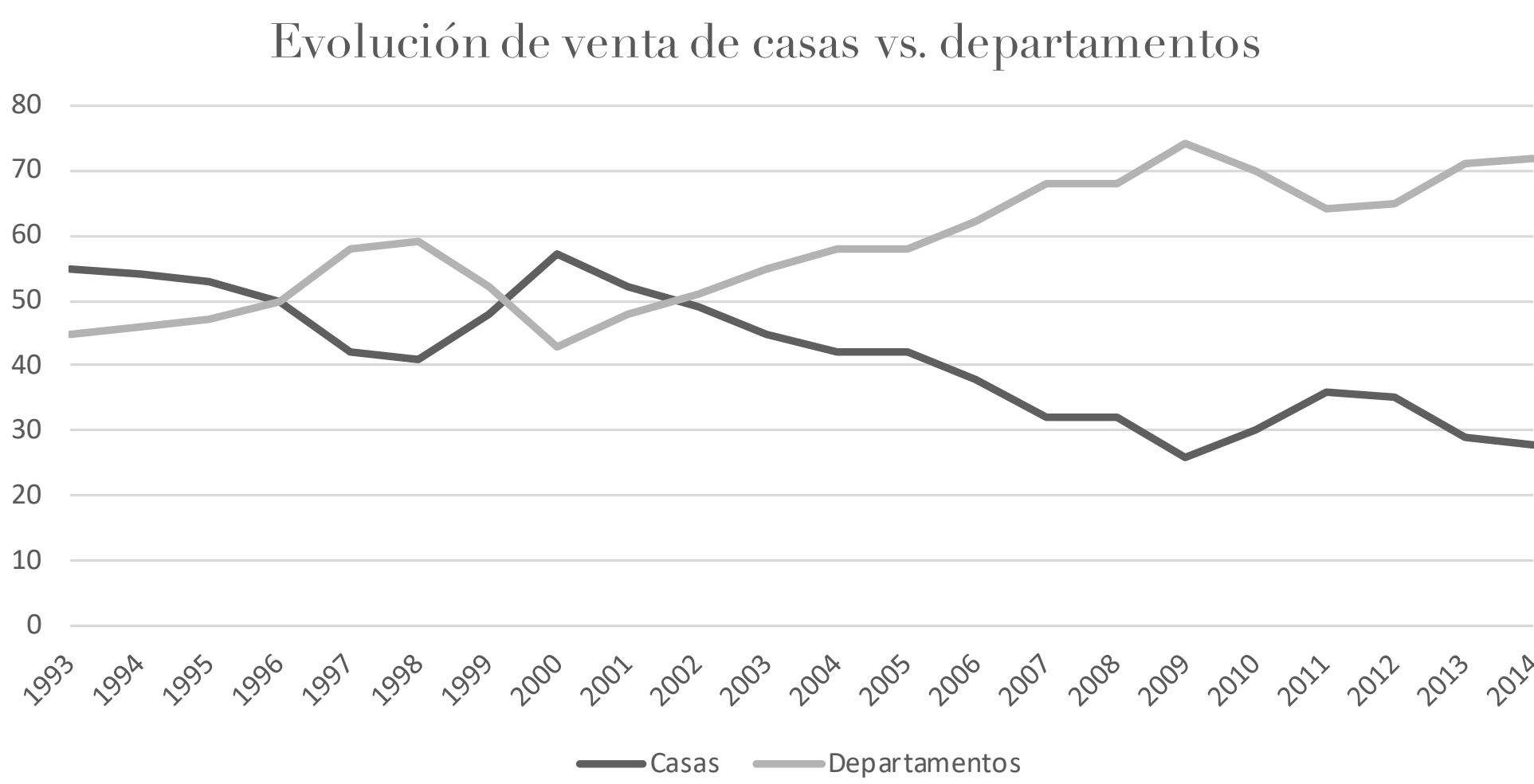
La producción inmobiliaria en Santiago ha ido creciendo en la tendencia la producción de departamentos en vez de casas, significando que la ciudad está pasando a concretarse como un espacio urbano denso.

Esta tendencia está marcada por el interés de vivir dentro de la ciudad ya que cuenta la mayor cantidad de servicios e infraestructura, y para satisfacer la demanda el sector inmobiliario ha ido transformando la ciudad en un territorio cada vez más compacto y denso por medio de proveer los habitacionales que no están relacionados con su entorno urbano y son consolidados como objetos urbanos aislados de su entorno.

Esta aislación del contexto urbano va en contra de la importancia del objeto inmobiliario como uno de los agentes que más influyen con el desarrollo de la ciudad. Con un análisis de las zonas con mayor producción inmobiliaria en la ciudad de Santiago por medio de la comparación de las zonas con más baja densidad y la concentración de los proyectos habitacionales se concluye que la comuna de Estación Central es donde existe la mayor cantidad de proyectos habitacionales en altura en un contexto urbano diseñado para una zona de baja densidad poblacional.

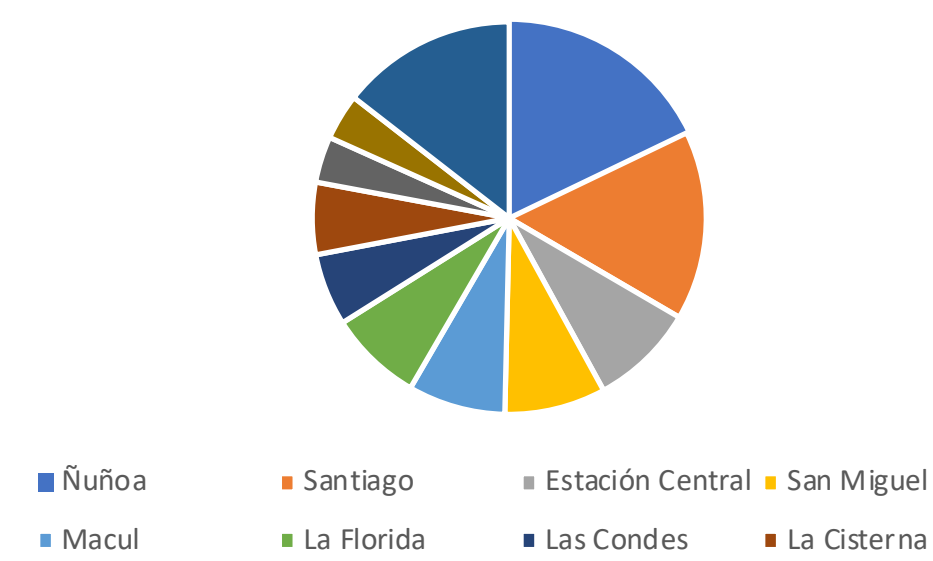


Crecimiento Histórico de las Ventas de Unidades de Departamentos. (1950-2017).



Comparación de Ventas de Departamentos vs. Casas. (1993-2014).

Participación del Mercado por Comuna

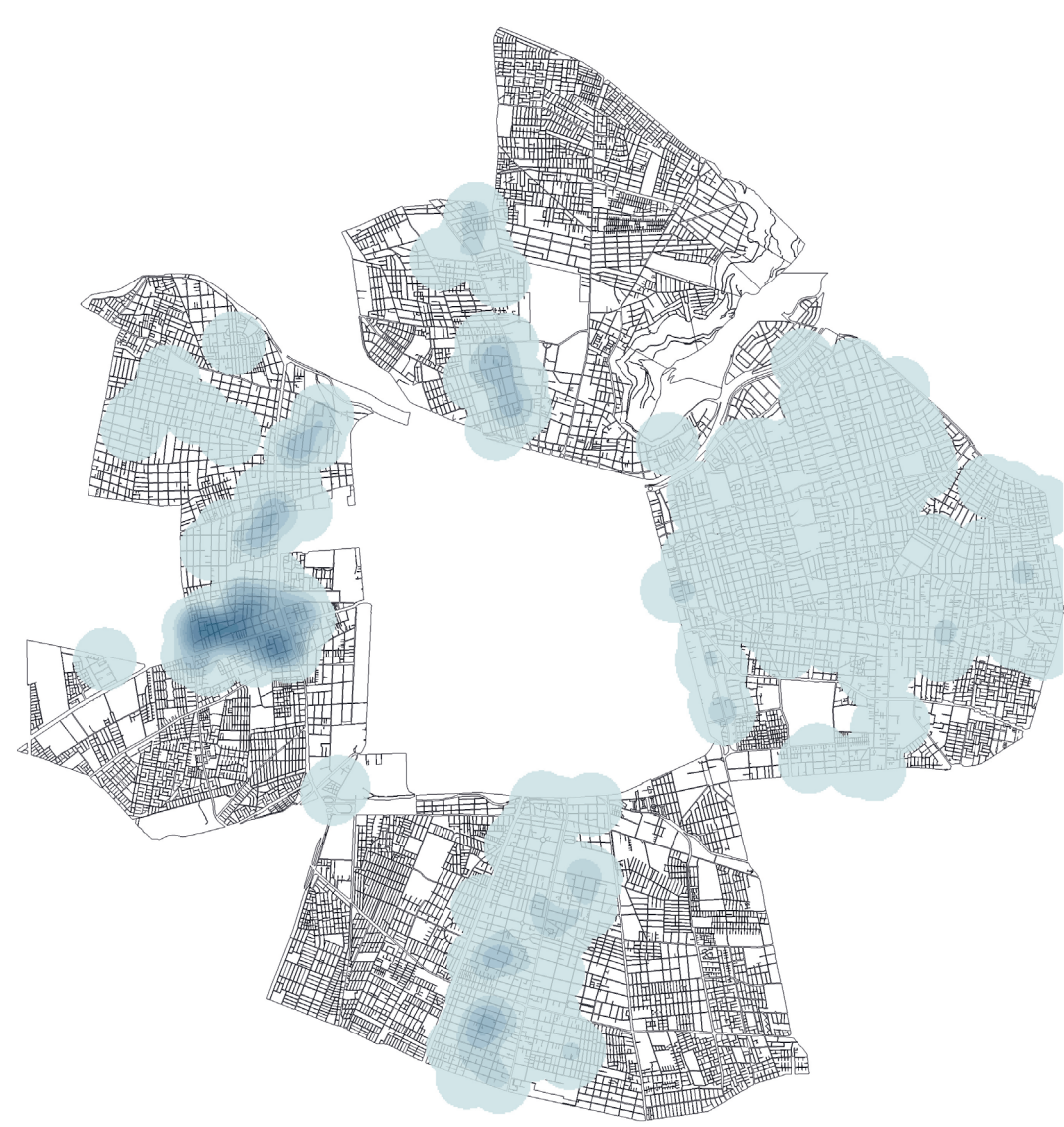


Participación del mercadp inmobiliario. (2019)



Comparación entre proyectos inmobiliarios en altura vs densidad. (2010-2017)

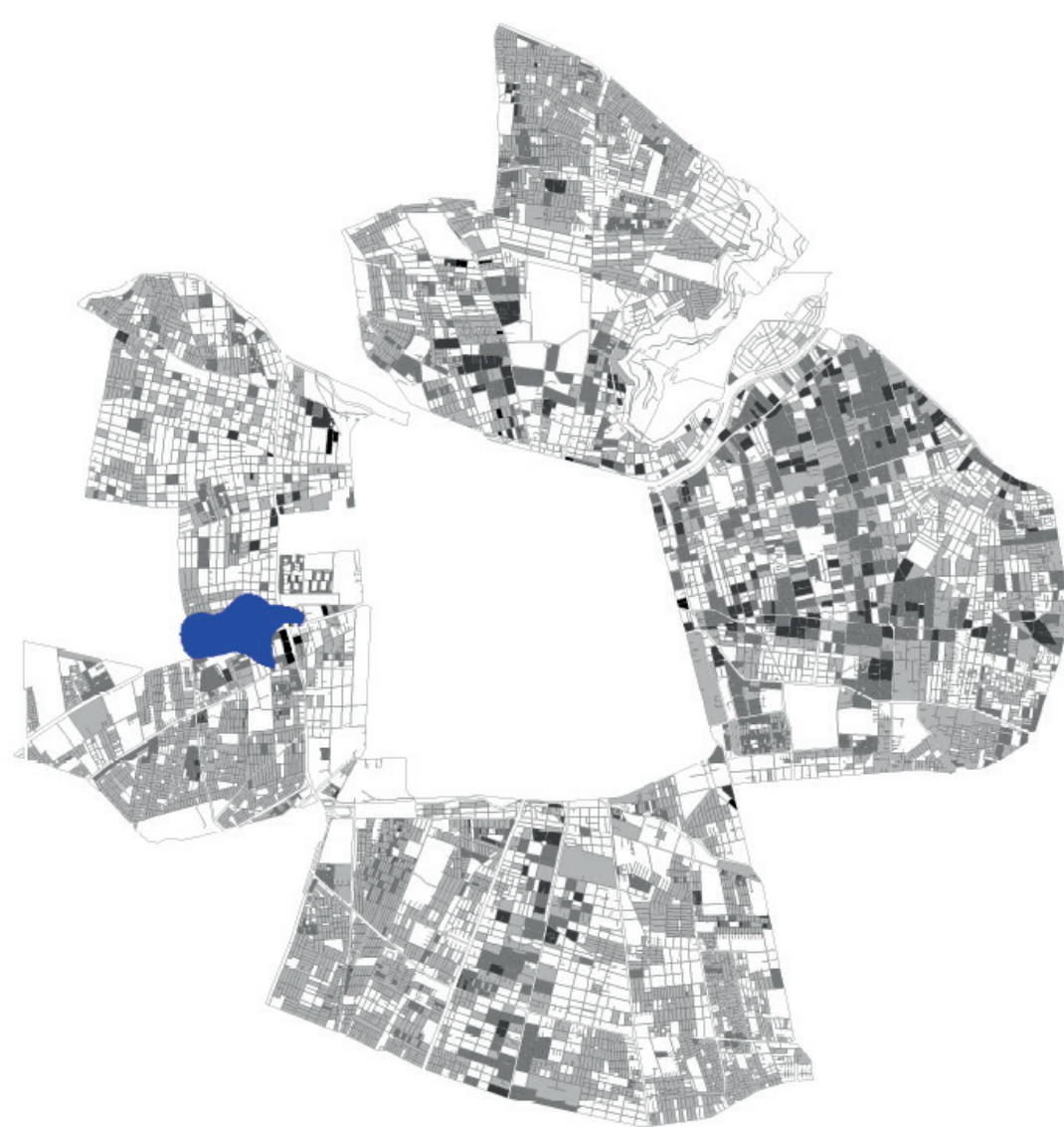
Análisis entre bajas densidades y concentración de proyectos habitacionales en altura



Zonas con mayor concentración inmobiliaria.



Zonas con menor densidad habitacional.



Resultado.

Lugar: Estación Central.

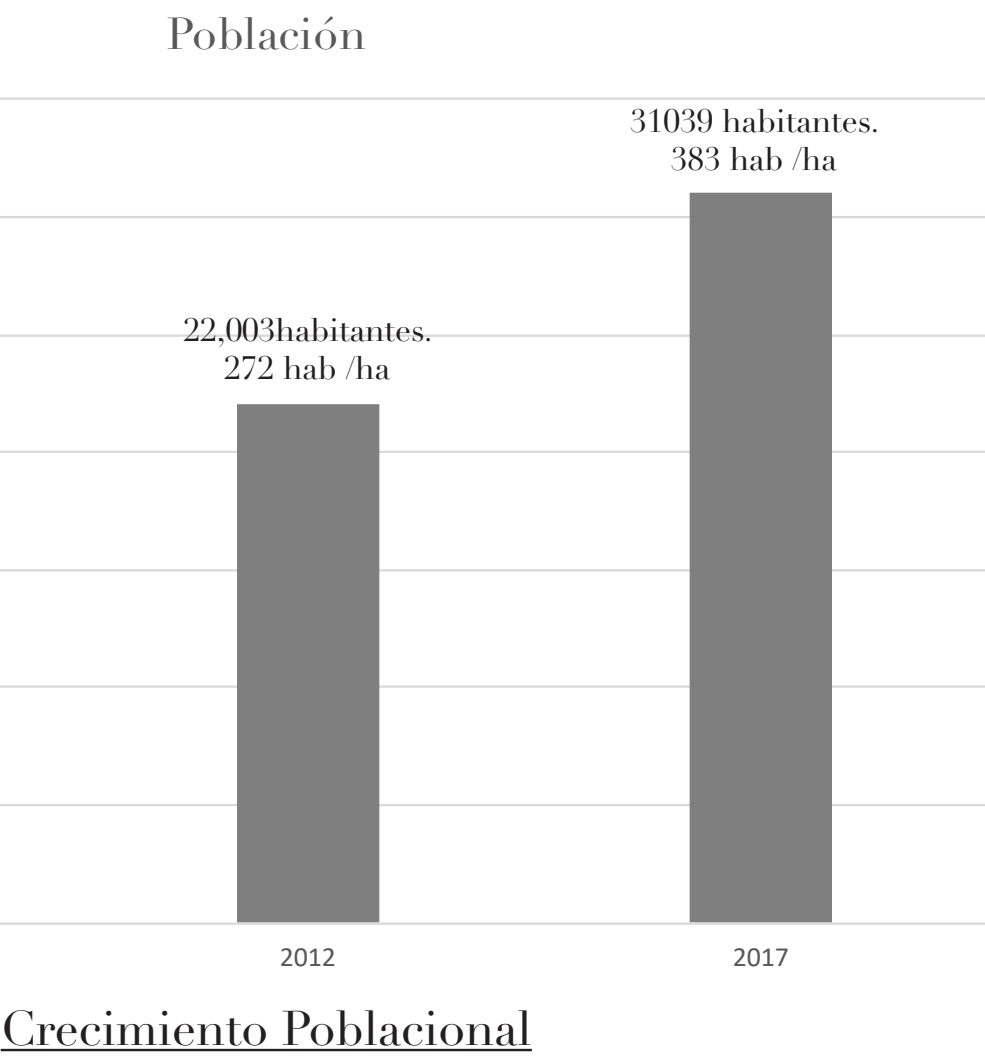
La comuna de Estación Central está pasando por un momento de expansión inmobiliaria en donde la producción de 80 nuevos proyectos habitacionales en altura (departamento) atraerán a más de 250.000 nuevos residentes a la comuna dentro de un espacio compactado.

Este crecimiento de su población ha ido sobrepasando la infraestructura misma del espacio público que posee en la actualidad en donde este fue desarrollado para una población de baja densidad (81 hab/ha en 2002) pero que actualmente está siendo cada vez más saturado dado que este aumento en la población (383 hab/ha) no ha ido a la par con el aumento del espacio público para así mitigar los problemas derivados de una hiperdensificación.

Dentro de este espacio se detecta un área de trabajo que está conformado por una gran cantidad de proyectos habitacionales en altura y un leve espacio público disponible para la comunidad concentrado en dos plazas y con una buena conectividad con la red de Metro (línea 1) en donde existe una estación en el sector (estación Ecuador).

Dentro de este entorno urbano se comprende las dinámicas entre los proyectos inmobiliarios y el contexto preexistente en donde en pocas cuadras se van conformando diversos proyectos habitacionales en donde la ocupación de suelo es del 100%.

Imagen 1
Conjunto Su Ksa.



Crecimiento Poblacional



Estación Central y el área de estudio

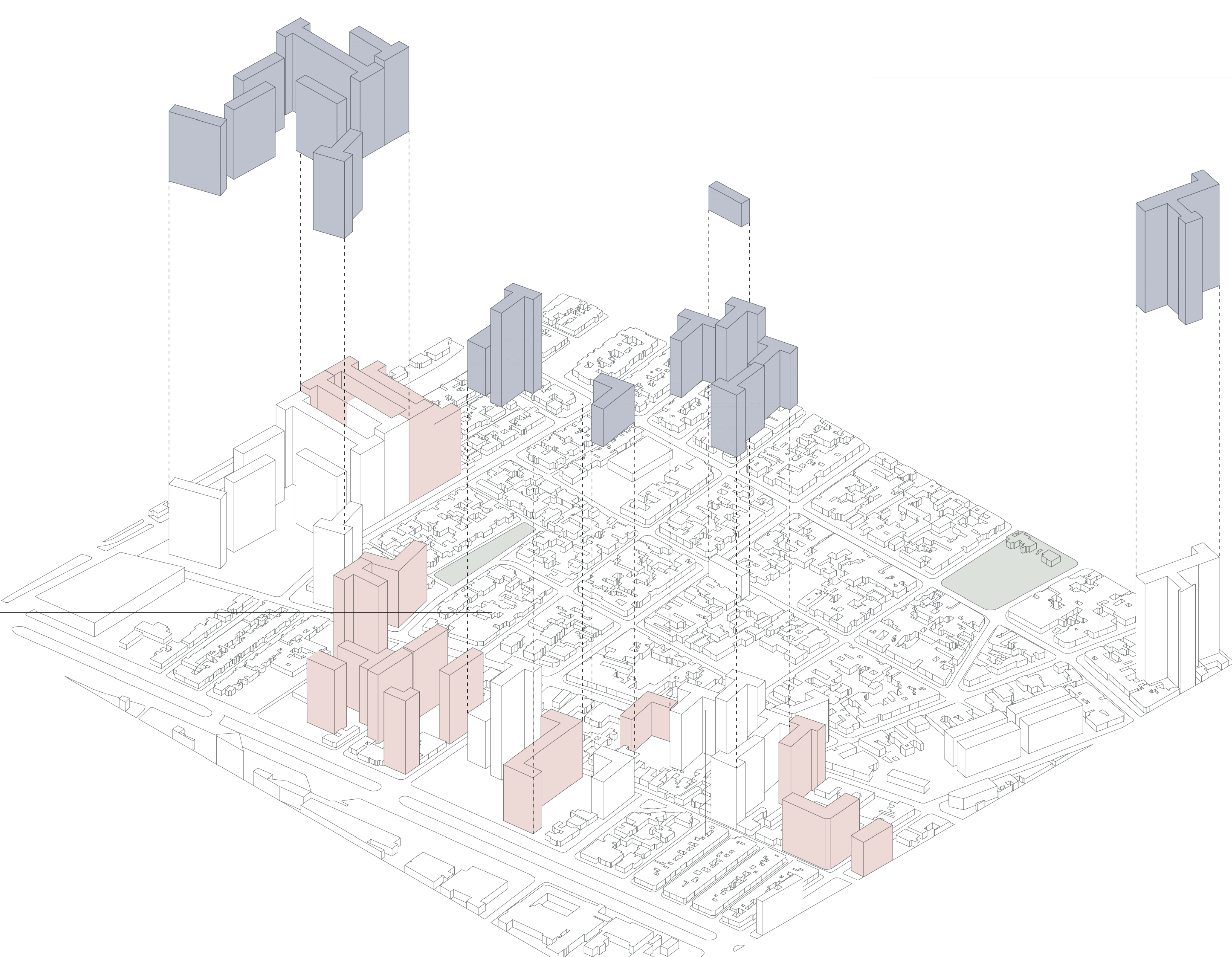
Imagen 2
Avenida Ecuador.



Imagen 3
Avenida Ecuador.



Imagen 4
Casa U?



Isométrica Área de Estudio
Plazas (verde)
Rojo (Proyectos habitados)
Azul (Proyectos por terminar)

Visualización del Crecimiento Inmobiliario
2014 - 2017 - 2019



Imagen Satelital 1
2014



Imagen Satelital 2
2017



Imagen Satelital 3
2019