



# MERCADO INMOBILIARIO GRAN SANTIAGO

Informe de actividad  
3er trimestre 2015

# MERCADO INMOBILIARIO GRAN SANTIAGO



## INDICADORES CLAVE



### DEMANDA

VIVIENDAS VENDIDAS  
· DEPTOS · CASAS

MONTOS TRANSADOS  
· DEPTOS · CASAS



### OFERTA

STOCK DISPONIBLES

DEPTOS

CASAS



### VELOCIDAD DE VENTA

VIVIENDAS

DEPTOS

CASAS



### PRECIO

VIVIENDAS

DEPTOS

CASAS

## VARIABLES DE ENTORNO



### CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS

DESEMPLEO

REMUNERACIONES



### CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

DEMANDA POR CRÉDITOS

ACCESO A CRÉDITO

TASAS HIPOTECARIAS



### INSUMOS

ÍNDICE COSTO EDIFICACIÓN

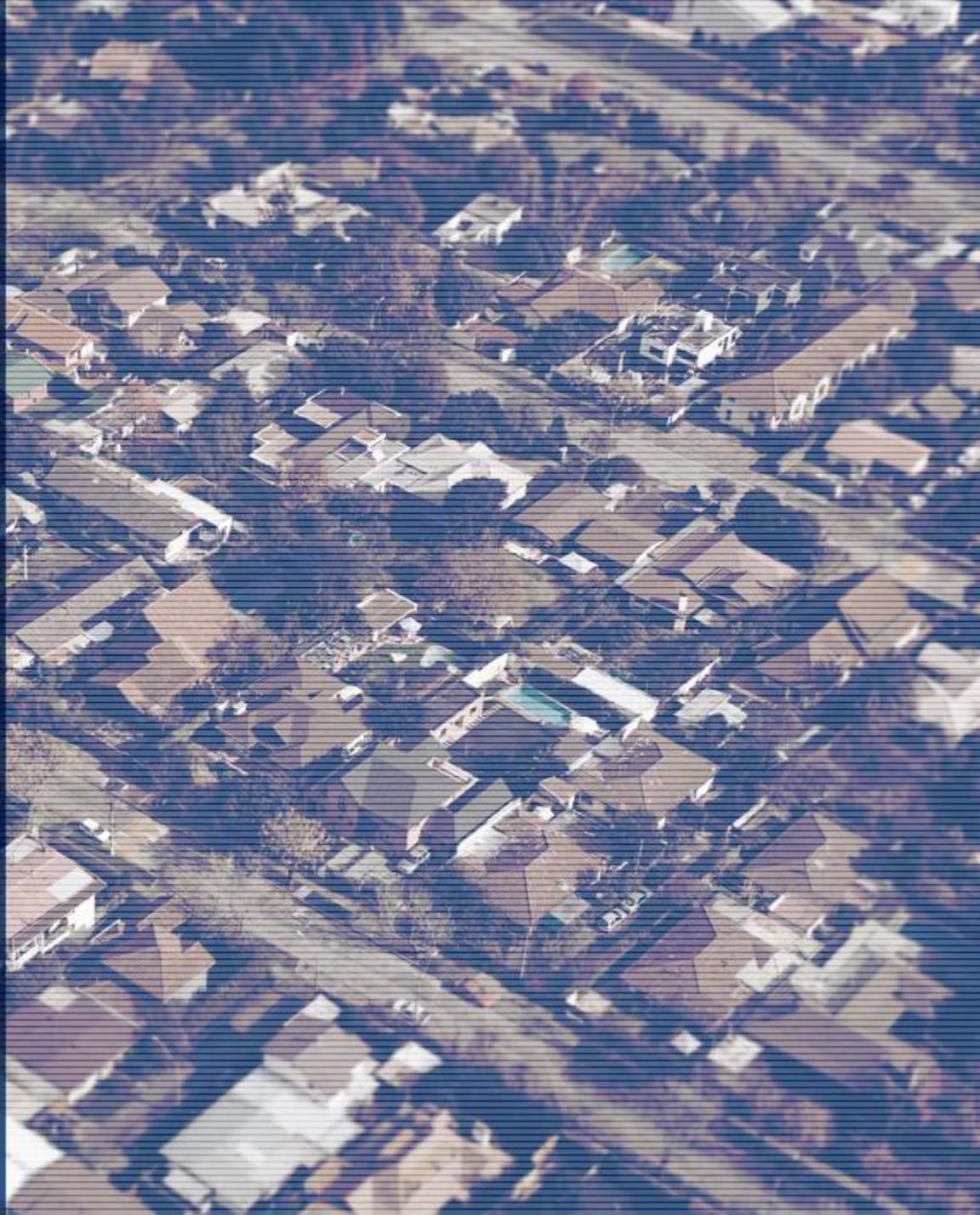
MATERIALES



## PERSPECTIVAS



# VENTA de VIVIENDAS



La venta de viviendas en el Gran Santiago aumentó **45,6%** en comparación con el tercer trimestre de 2014.



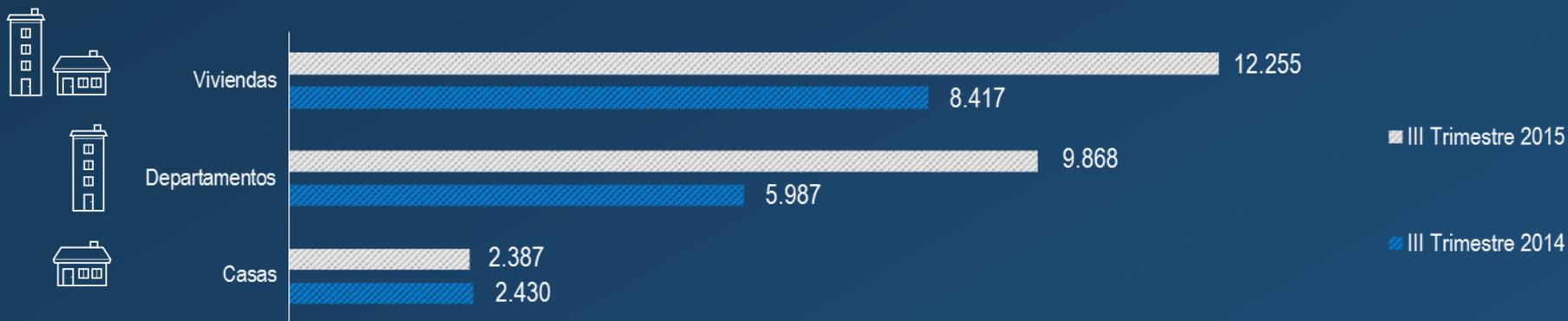
**12.255**

Unidades vendidas

El resultado se explica por el aumento en la venta de departamentos (**64,8%**) y el estancamiento en casas (**-1,8%**).

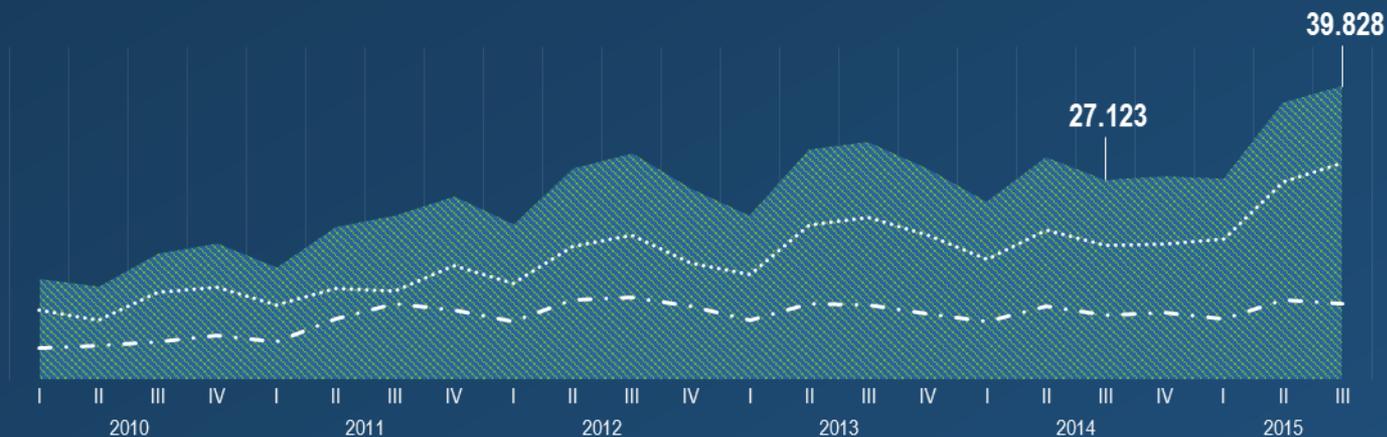
**81%**

de las UNIDADES VENDIDAS fueron DEPARTAMENTOS, participación superior en **DIEZ PUNTOS** a la registrada en igual período de 2014.

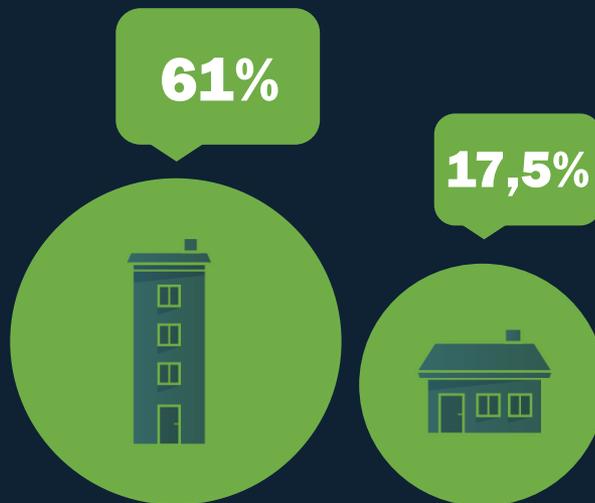


Aumentó **46,8%** en comparación con el tercer trimestre de 2014.

- Similar al incremento en unidades, por lo cual no existió efecto precio significativo.



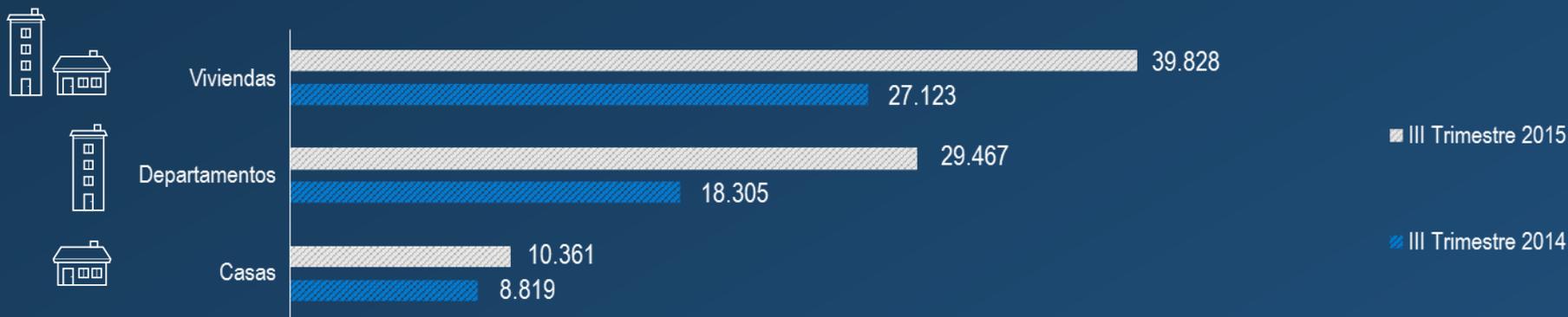
El resultado se explica por aumentos observados en departamentos **61%** y en casas **17,5%**.



A pesar que las transacciones de casas disminuyeron, el valor transado aumentó:



- Efecto precio fue significativo en el mercado de casas.





# VENTA de DEPARTAMENTOS



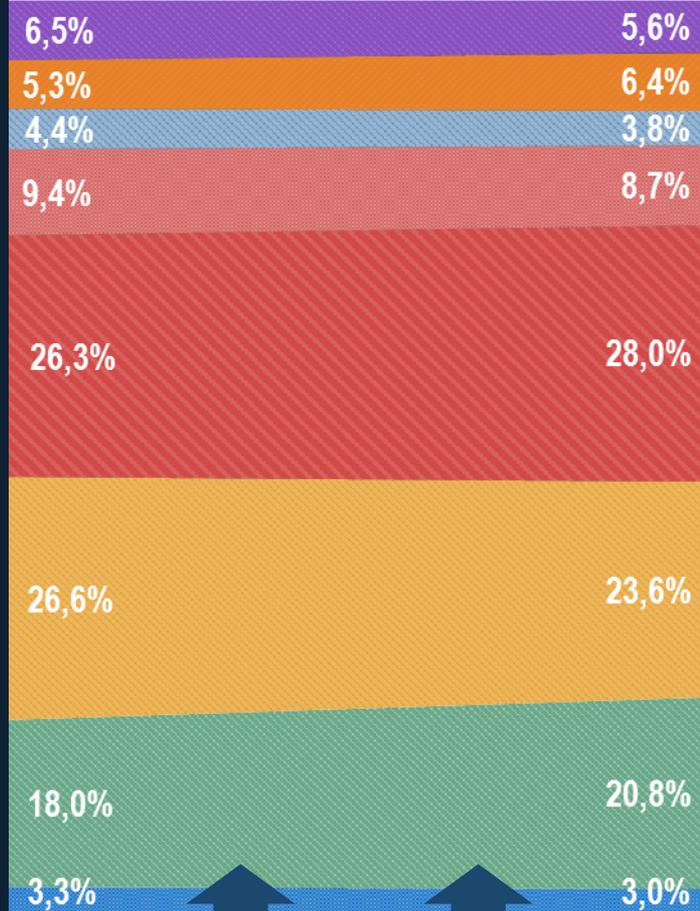


DEPTOS

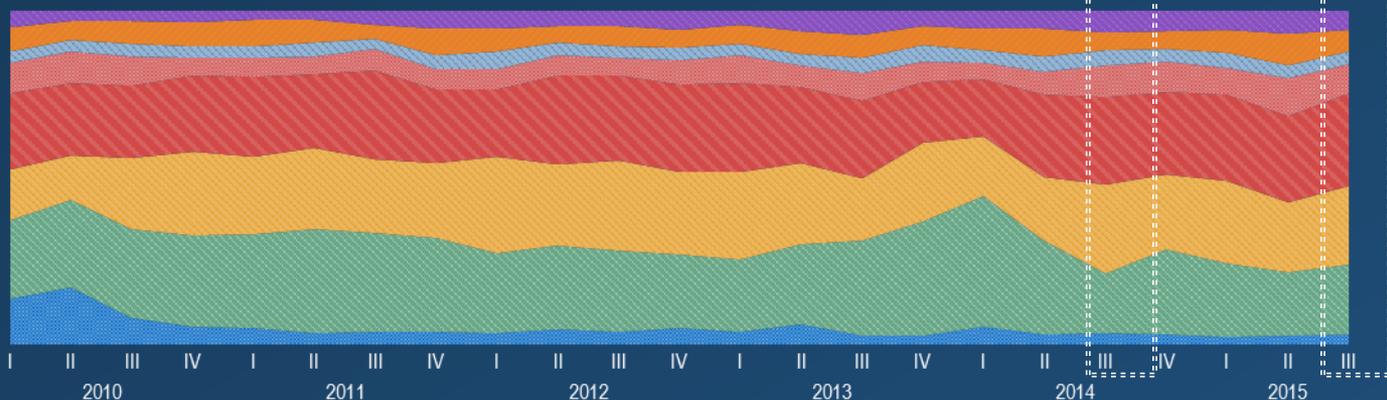
## VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF

Tramos **1.000 - 1.500 UF** y **2.000 - 3.000 UF** ganaron participación (**3 y 2 P.P.** respectivamente).

- Tramos de mayor valor (más de **4.000 UF**) concentraron **16%** de la demanda. Similar a 2014.



- Mayor que 8.000
- 5.000-8.000
- 4.000-5.000
- 3.000-4.000
- 2.000-3.000
- 1.500-2.000
- 1.000-1.500
- Menor que 1.000



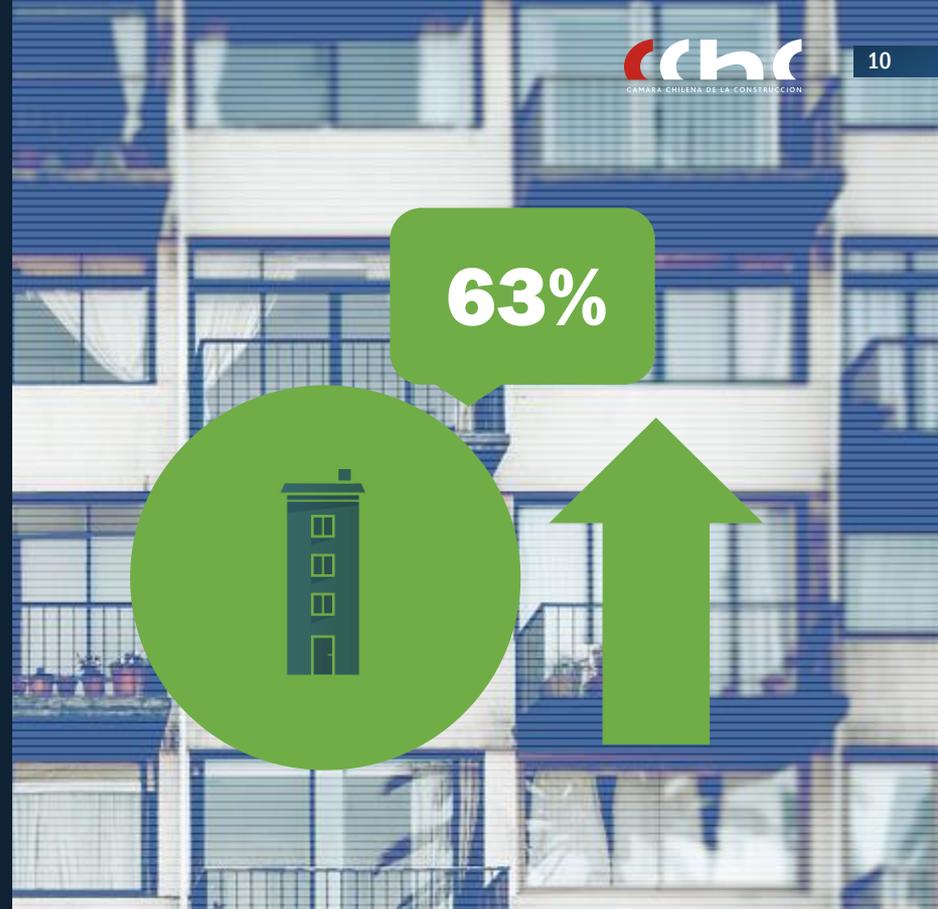


DEPTOS

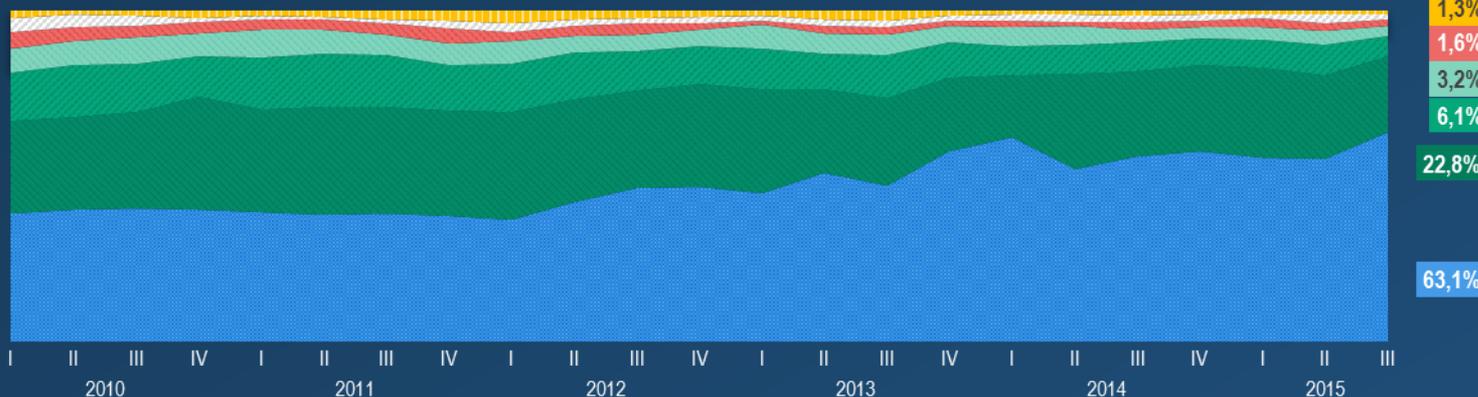
## VENTA DE DEPARTAMENTOS POR SUPERFICIE EN M2

Unidades de menor tamaño (menos de **50 m<sup>2</sup>**) aumentaron participación desde **56%** a **63%**.

- Departamentos de mayor tamaño (más de 120 m<sup>2</sup>) concentraron solo **5%** de la demanda, un punto menos que en 2014.



- Mayor que 180
- 140-180
- 120-140
- 90-120
- 70-90
- 50-70
- Menor que 50



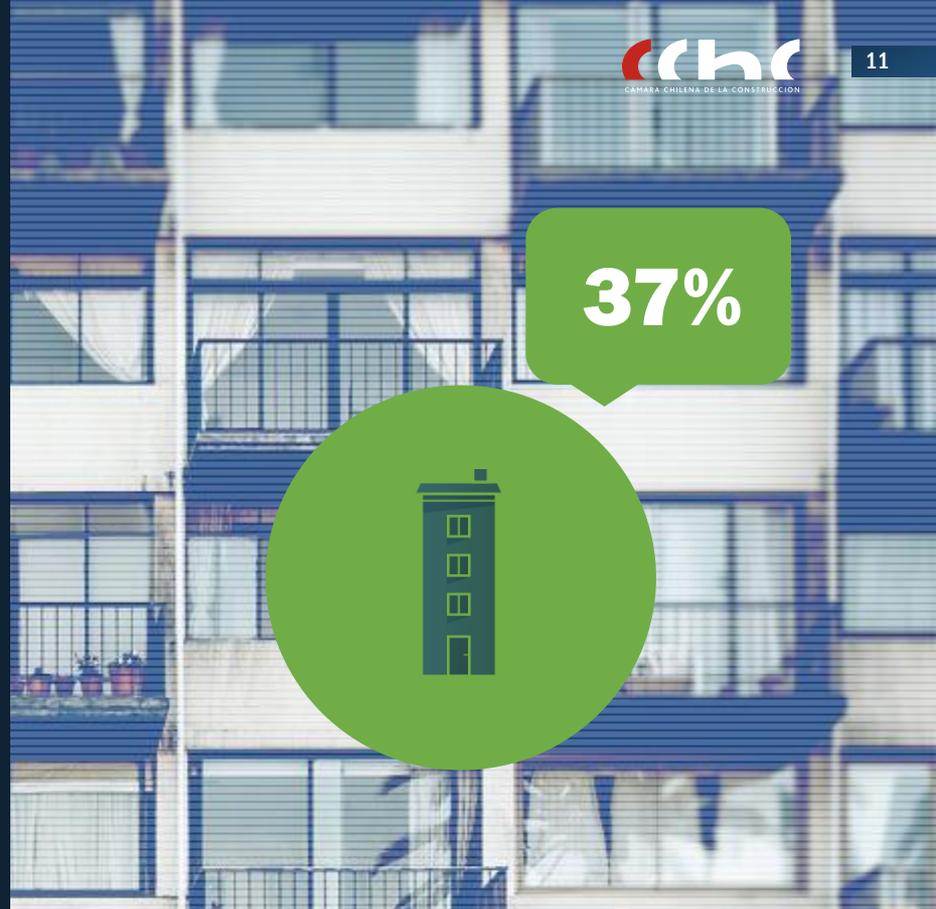


DEPTOS

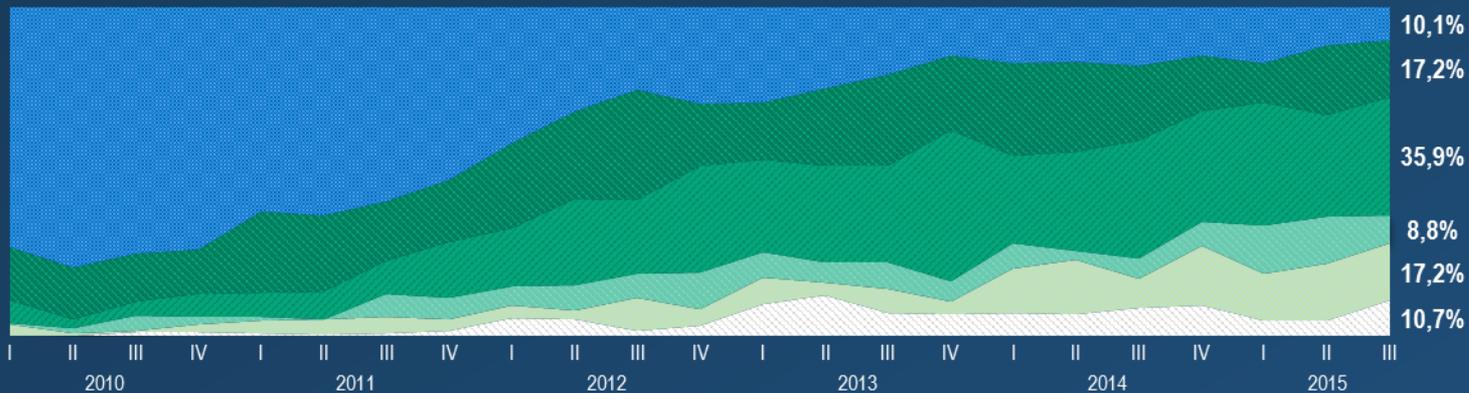
## VENTA DE DEPARTAMENTOS POR ESTADO DE OBRA

Unidades sin ejecución y en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones) concentran **37%** de la demanda.

- La venta de departamentos **TERMINADOS** concentró solo **10%** de las unidades comercializadas en el tercer trimestre.



- Terminado
- Terminaciones
- Obra gruesa
- Fundaciones
- Excavaciones
- Sin ejecución



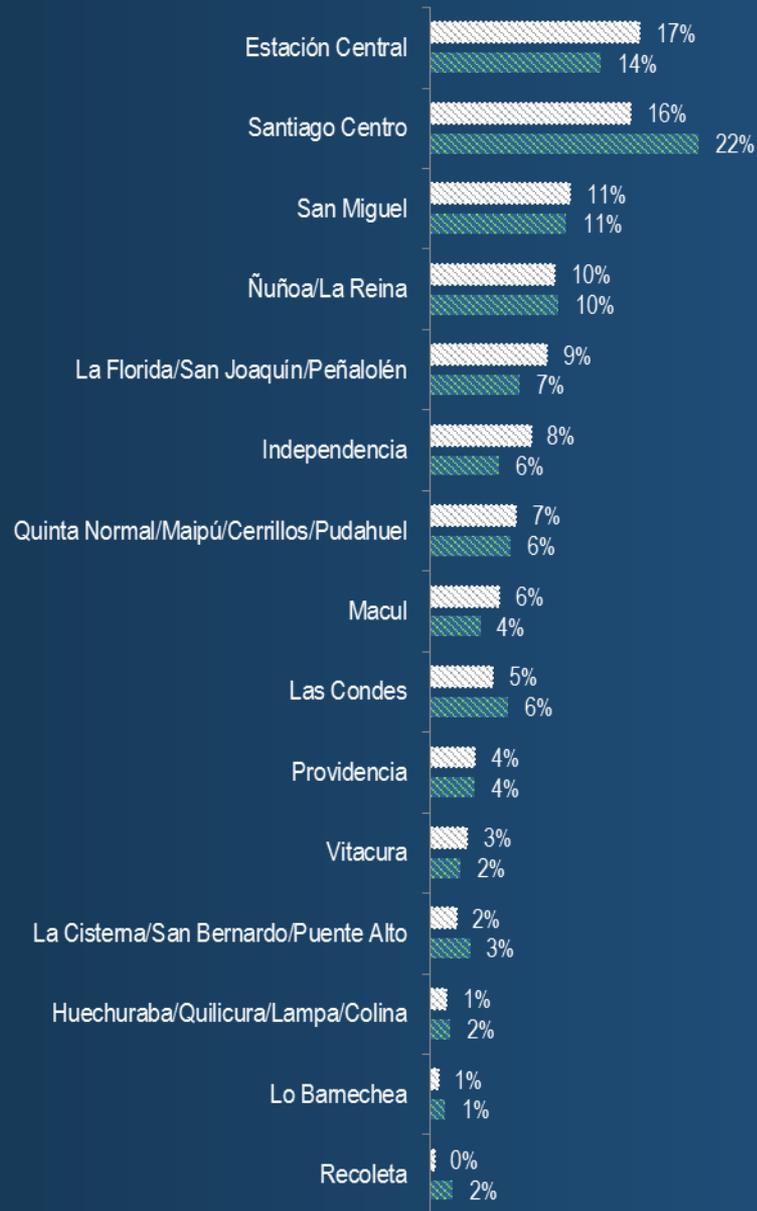
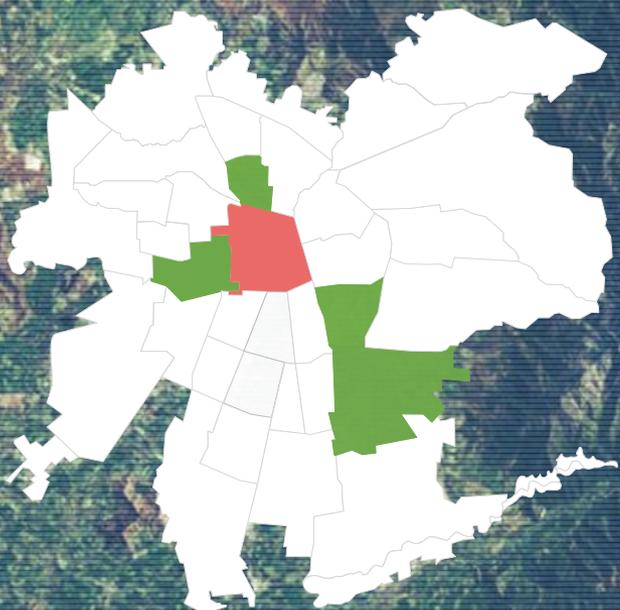


DEPTOS

## VENTA DE DEPARTAMENTOS POR COMUNA

**ESTACIÓN CENTRAL, INDEPENDENCIA Y LA FLORIDA** fueron las que más aumentaron su participación (entre **2 y 3 P.P.**).

- Se confirma que **SANTIAGO CENTRO** ya no es la comuna con mayor demanda por DEPARTAMENTOS: perdió **5 puntos** de participación en el último año.



III Trimestre 2015

III Trimestre 2014



# VENTA de CASAS

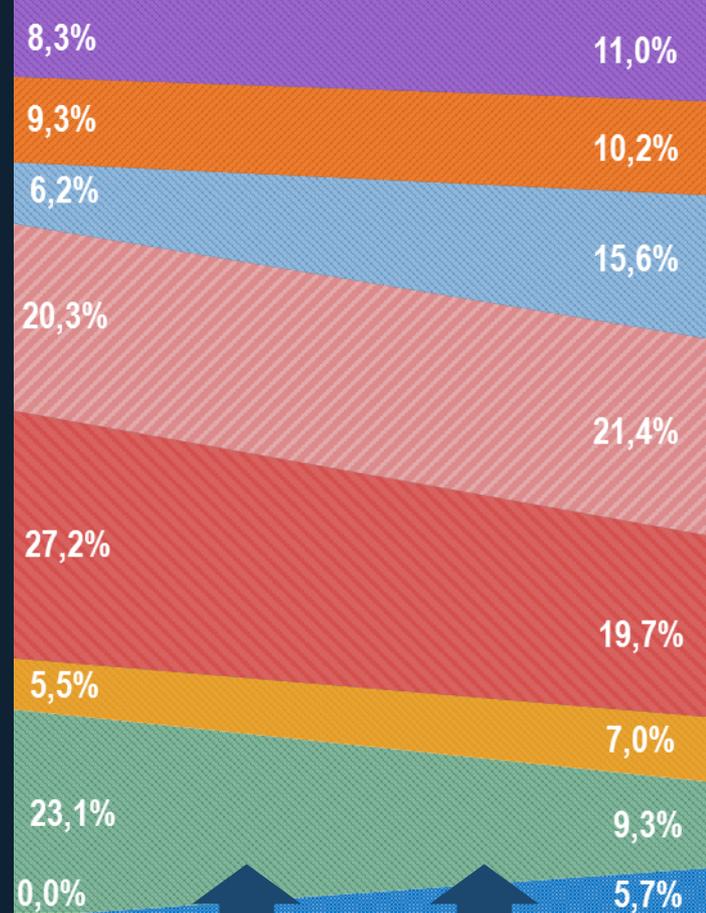




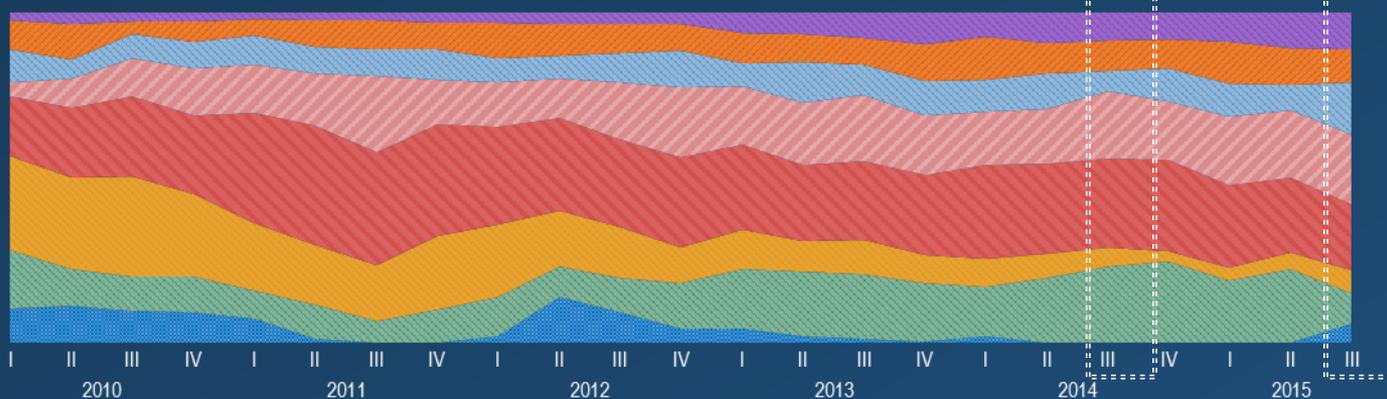
## VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF

Unidades de mayor valor (más de **4.000 UF**) fueron las que más aumentaron su participación en la demanda (**13 P.P.** más que en 2014).

- Tras casi 2 años sin presencia significativa, volvieron a comercializarse unidades de valor inferior a **1.000 UF**.



- Mayor que 8.000
- 5.000-8.000
- 4.000-5.000
- 3.000-4.000
- 2.000-3.000
- 1.500-2.000
- 1.000-1.500
- Menor que 1.000



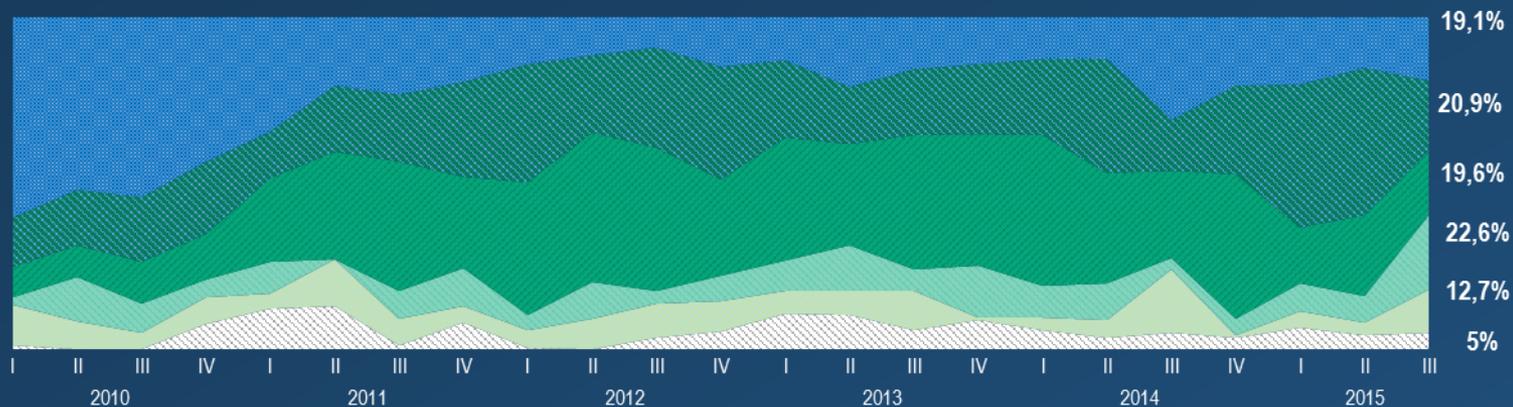


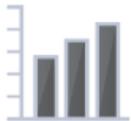
Unidades terminadas y en terminaciones concentraron **40%** de la demanda (**6 P.P.** menos que en 2014).

- Unidades en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones) concentran **36%** de la demanda, 13 P.P. más que en 2014.



- Terminado
- Terminaciones
- Obra gruesa
- Fundaciones
- Excavaciones
- Sin ejecución



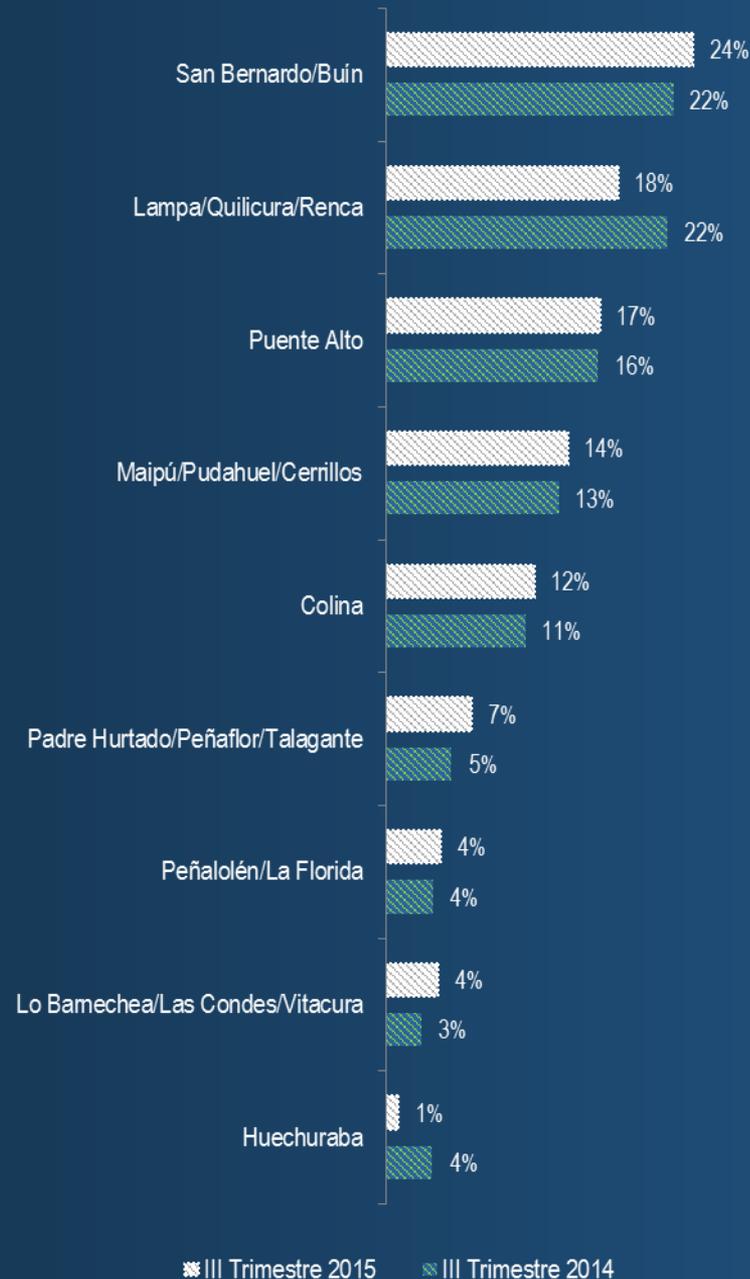
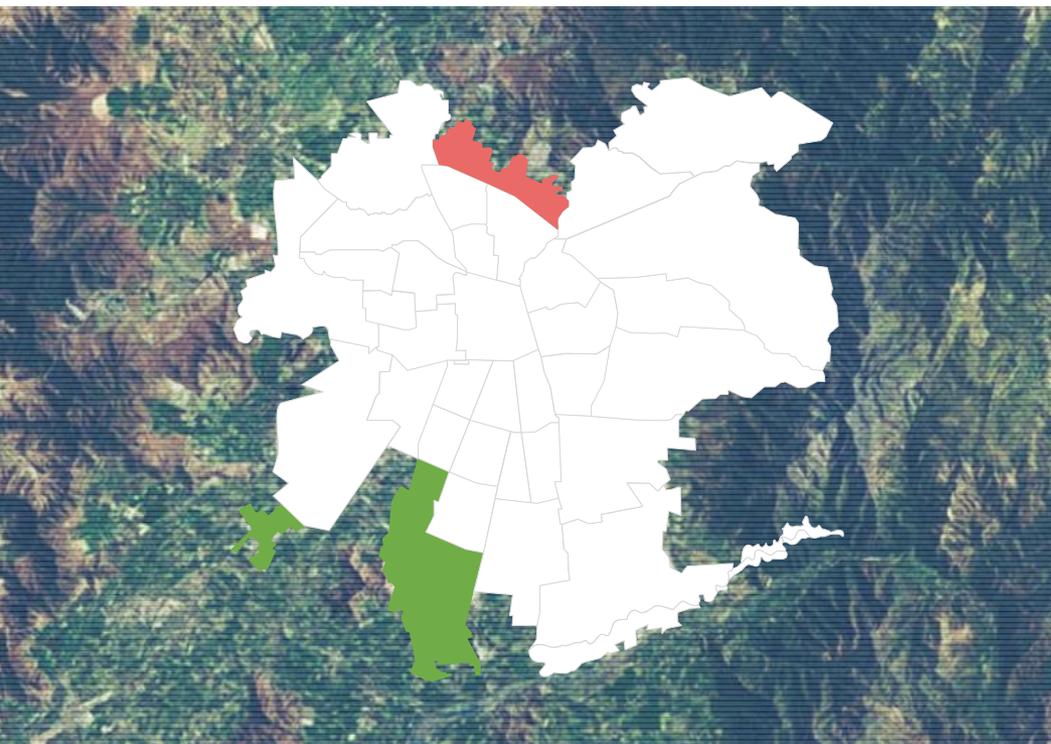


CASAS

VENTA DE CASAS  
POR COMUNA

Las agrupaciones de **SAN BERNARDO** y **PADRE HURTADO** ganaron **2 P.P.** de participación.

- **HUECHURABA** y **LAMPA** redujeron su participación en la demanda en **3 y 4 P.P** respectivamente.





**OFERTA**





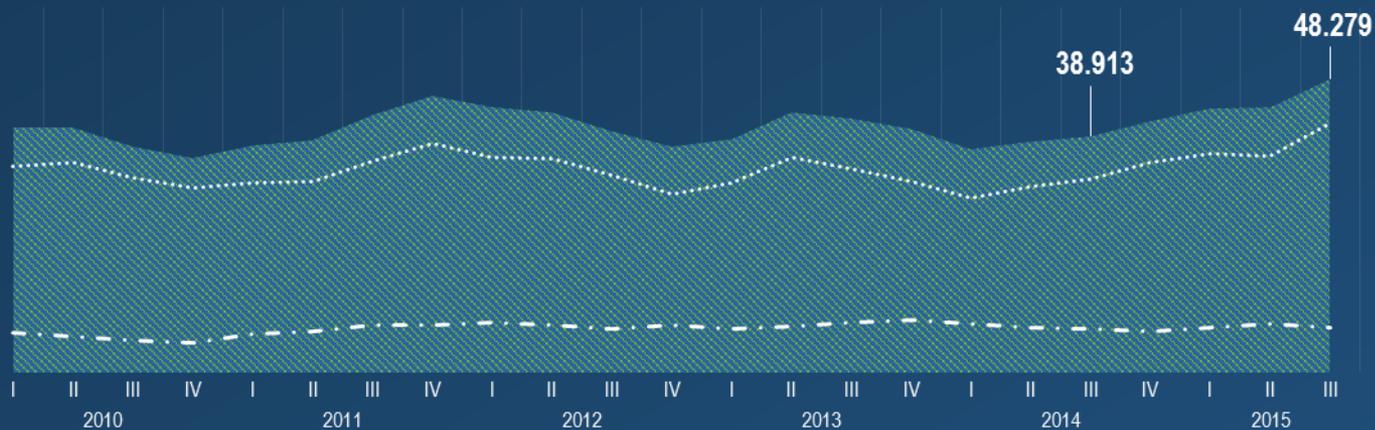
OFERTA

## OFERTA DE VIVIENDAS

### Unidades

Durante el tercer trimestre del año la oferta aumentó **24,1%** en doce meses.

- Participación oferta de departamentos alcanzó **85%** (3 P.P. más que en 2014).





OFERTA

## OFERTA DE DEPARTAMENTOS POR ESTADO DE OBRA

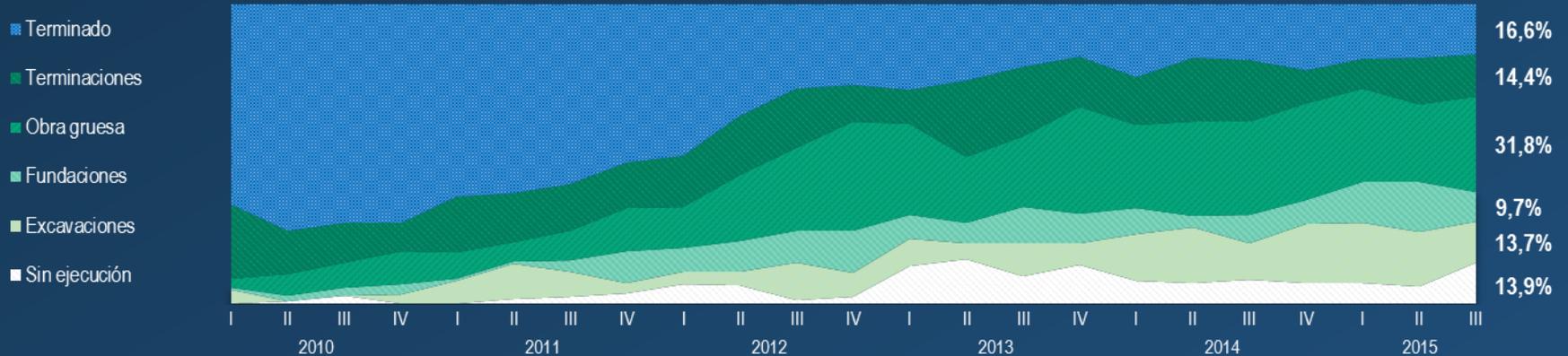
**14%** sin ejecución y **24%** en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones). **18 meses** para entrega.

- Solo **17%** de los DEPARTAMENTOS en oferta es para ENTREGA INMEDIATA.

**24%**



Unidades en etapas iniciales





OFERTA

## OFERTA DE CASAS POR ESTADO DE OBRA

**20%** terminada y **27%** en terminaciones  
(**3 meses** para entrega aproximadamente).

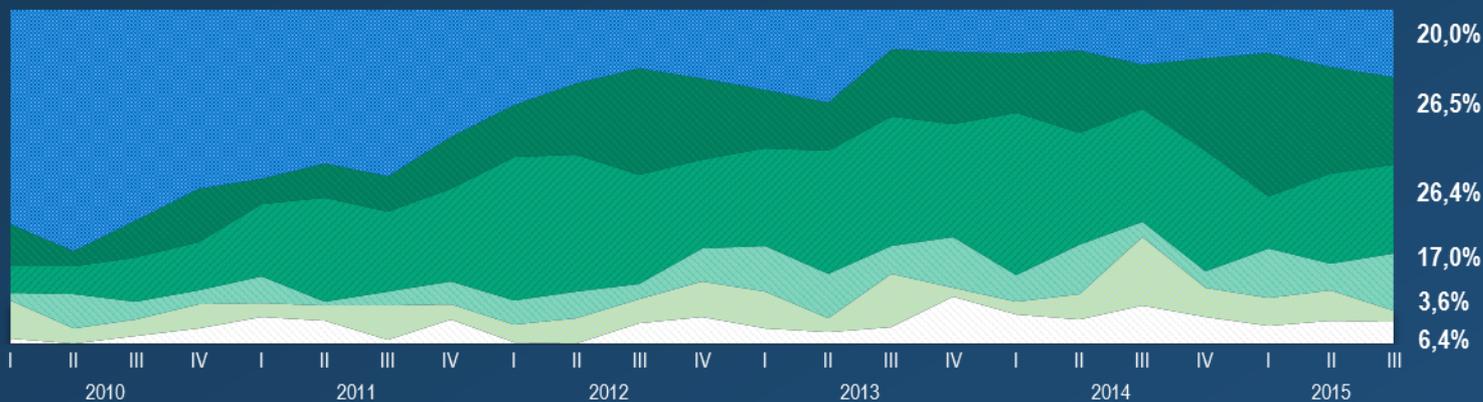
- Gana peso relativo FUNDACIONES frente a EXCAVACIONES y SIN EJECUCIÓN: maduración de la oferta que ingresó en meses anteriores.

47%



Unidades terminadas  
y en terminaciones

- Terminado
- Terminaciones
- Obra gruesa
- Fundaciones
- Excavaciones
- Sin ejecución





# VELOCIDAD de VENTA



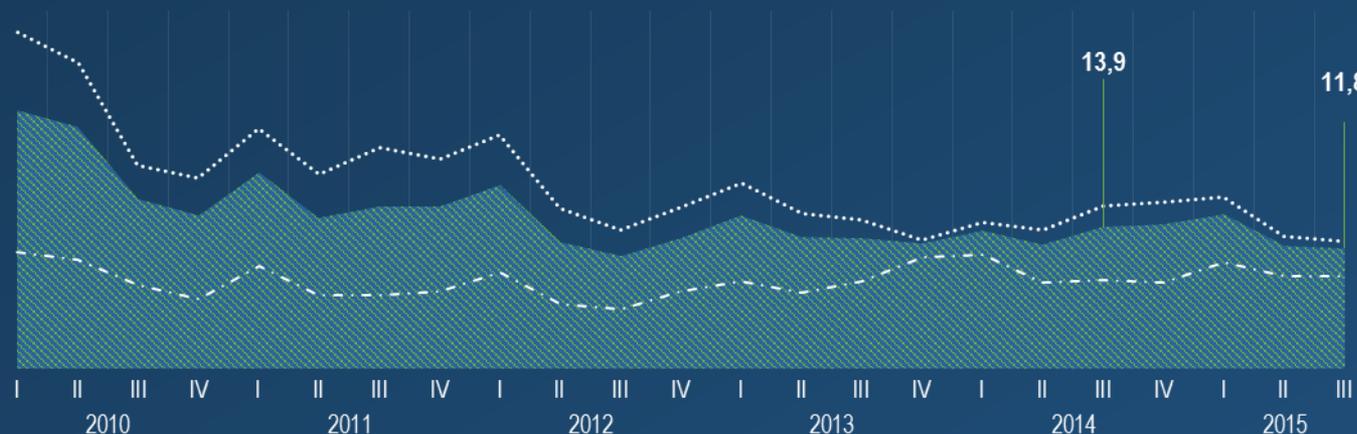


VELOCIDAD DE VENTA

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA

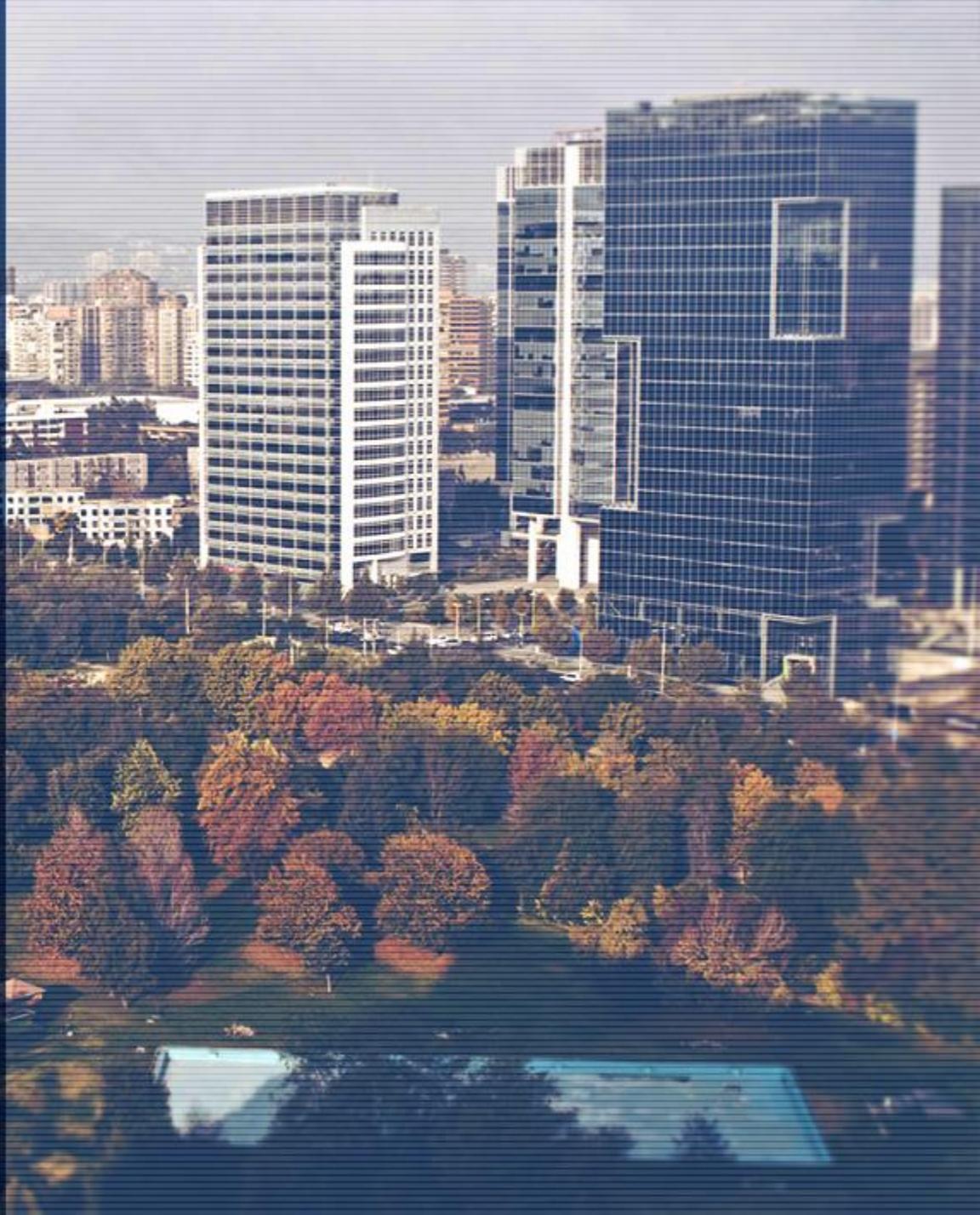
Durante el tercer trimestre del año la velocidad de venta de viviendas promedió **11,8** meses para agotar la oferta.

- En departamentos la velocidad de ventas alcanzó a **12,5** meses, mientras que en casas fue de **9,1** meses.





# PRECIO





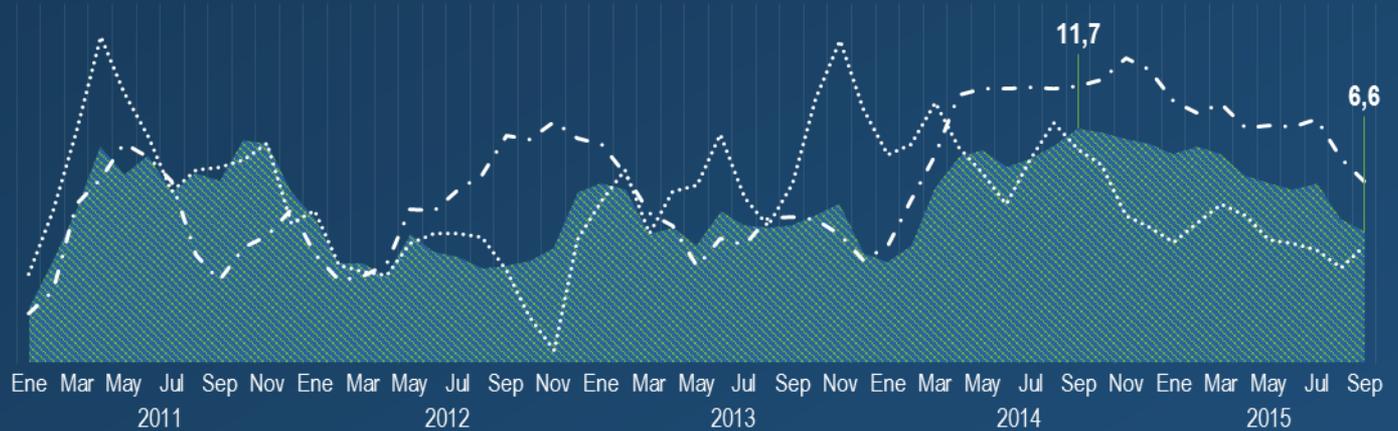
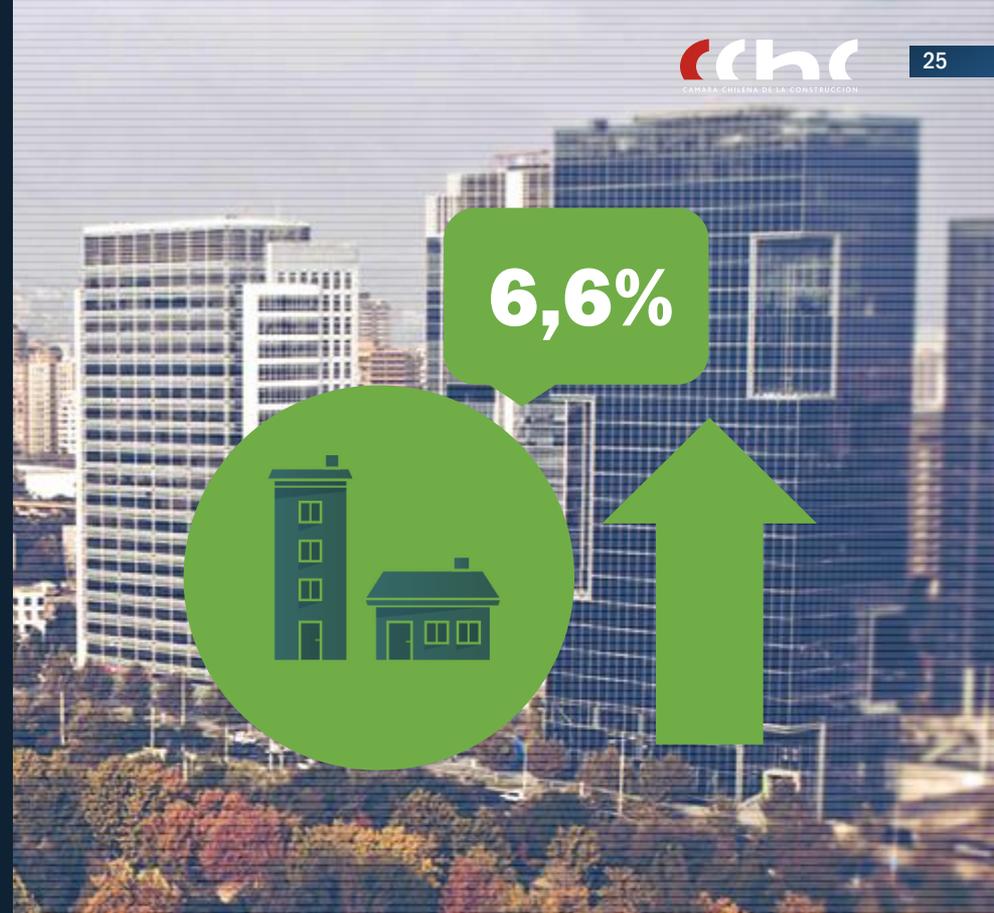
# INDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)

Variaciones anuales (%)

PRECIO

En el trimestre móvil julio – septiembre el precio de los viviendas registró un alza de **6,6%**.

- En el período destacó el avance en doce meses del precio de departamentos.





PRECIO

## ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS Variaciones anuales (%)

- **SANTIAGO CENTRO** y zona **NOR-ORIENTE** aceleraron levemente su alza de precios (**4%** y **13,8%** respectivamente).
- Zonas **NOR-PONIENTE** y **SUR** desaceleraron el alza de sus precios (**5,8%** y **11%** respectivamente).





PRECIO

## ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS

Variaciones anuales (%)

- Zonas **NOR-ORIENTE** y **SUR** aceleraron el alza de sus precios (**7,3%** y **9,4%** respectivamente).
- Zona **NOR-PONIENTE** mantuvo variación anual próxima a **4%**.





# VARIABLES de ENTORNO





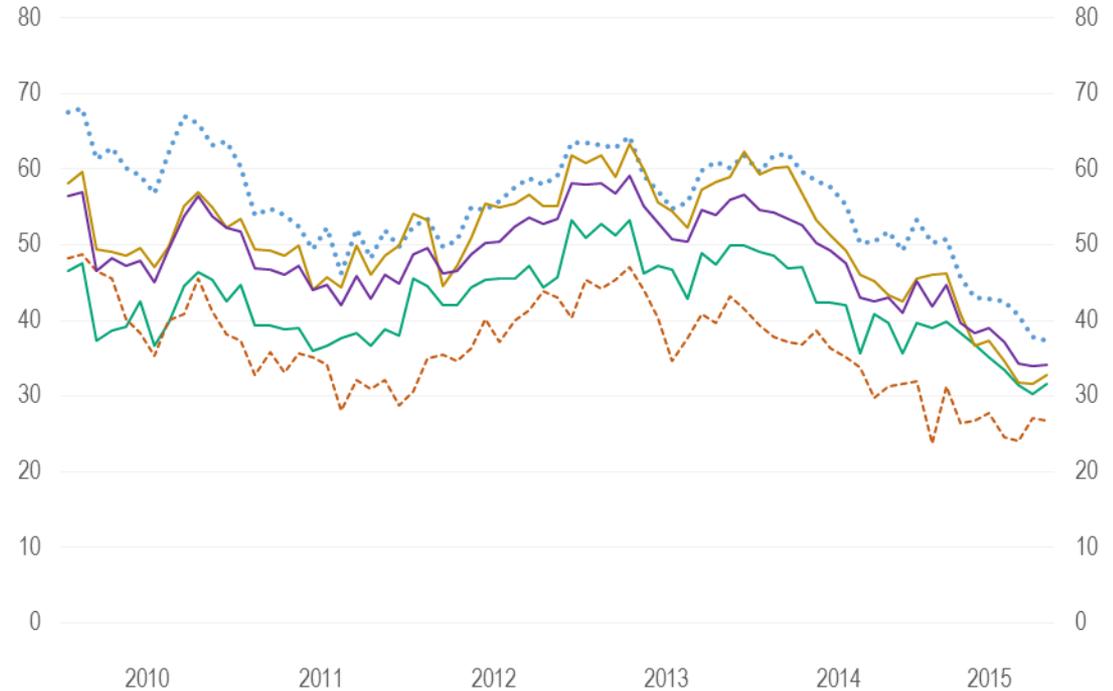
## CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS  
Índice percepción  
de la economía

## CONSUMIDORES PESIMISTAS por 16 meses consecutivos.

- Leve mejoría en septiembre debido a factores estacionales, no supone cambio de tendencia.

### ÍNDICE DE PERCEPCIÓN DE LA ECONOMÍA (IPEC)



(\*) 50 puntos: Nivel de equilibrio (percepciones positivas = percepciones negativas)

— Persona actual — País a 5 años — País a 12 meses — País actual — IPEC

Fuente: Adimark



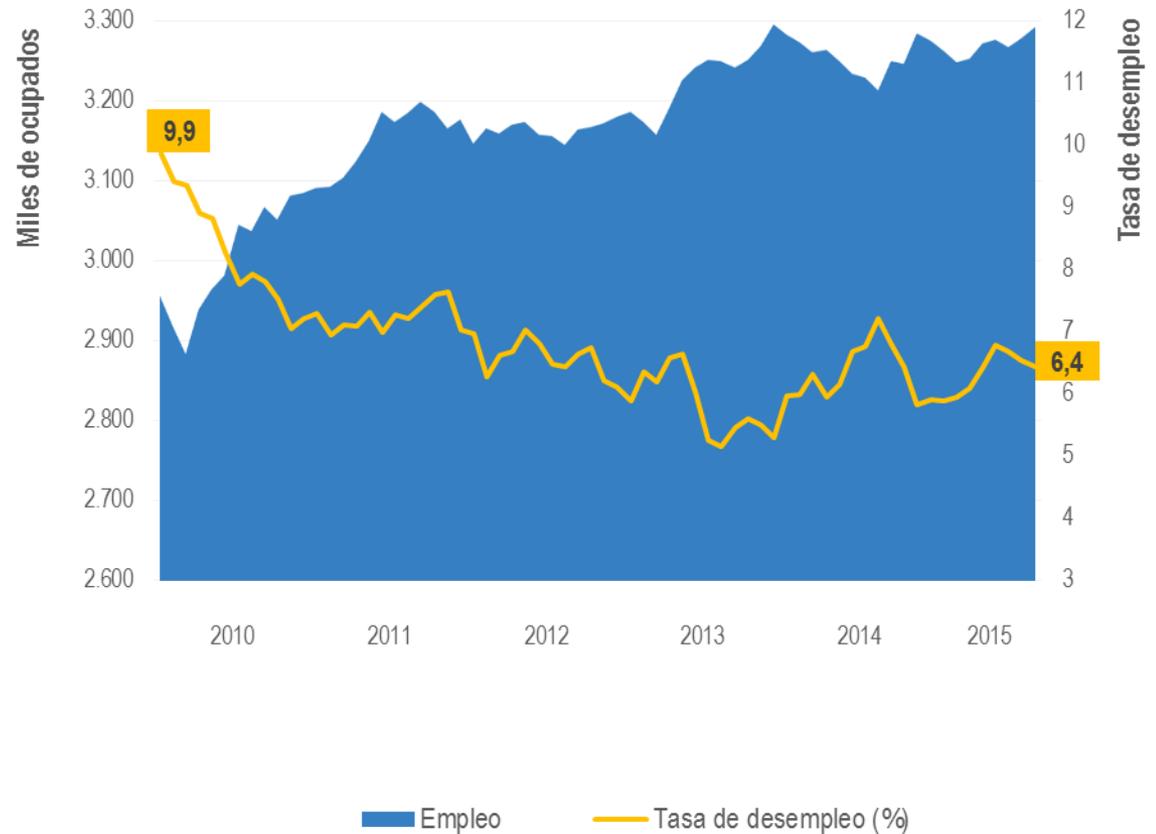
## CONDICIONES PERSONALES

## DESEMPLEO

El DESEMPLEO se mantiene en niveles reducidos desde una perspectiva histórica.

- Se acelera la creación neta de empleo durante el tercer trimestre, la cual se concentra casi exclusivamente en la categoría asalariados.

### EMPLEO Y TASA DE DESEMPLEO REGION METROPOLITANA



Fuente: INE



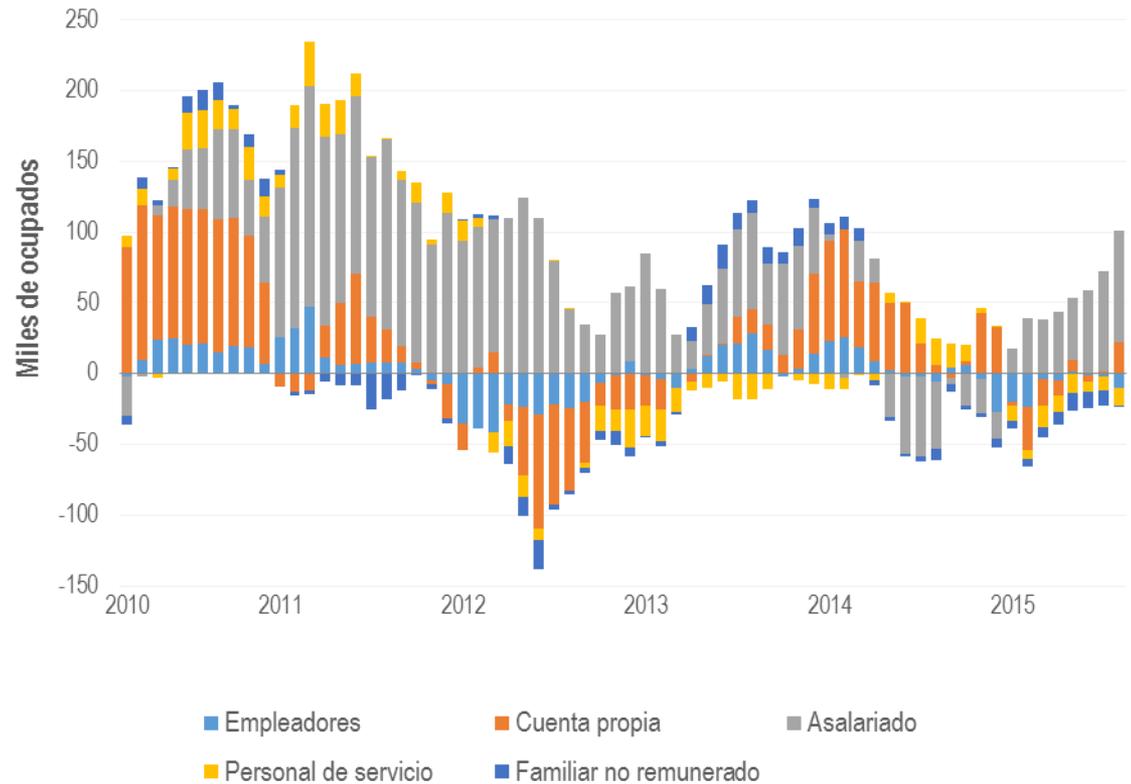
## CONDICIONES PERSONALES

## DESEMPLEO

El DESEMPLEO se mantiene en niveles reducidos desde una perspectiva histórica.

- Se acelera la creación neta de empleo durante el tercer trimestre, la cual se concentra casi exclusivamente en la categoría asalariados.

### REGIÓN METROPOLITANA: OCUPADOS POR CATEGORÍA (VARIACIÓN ANUAL ABSOLUTA)



Fuente: INE

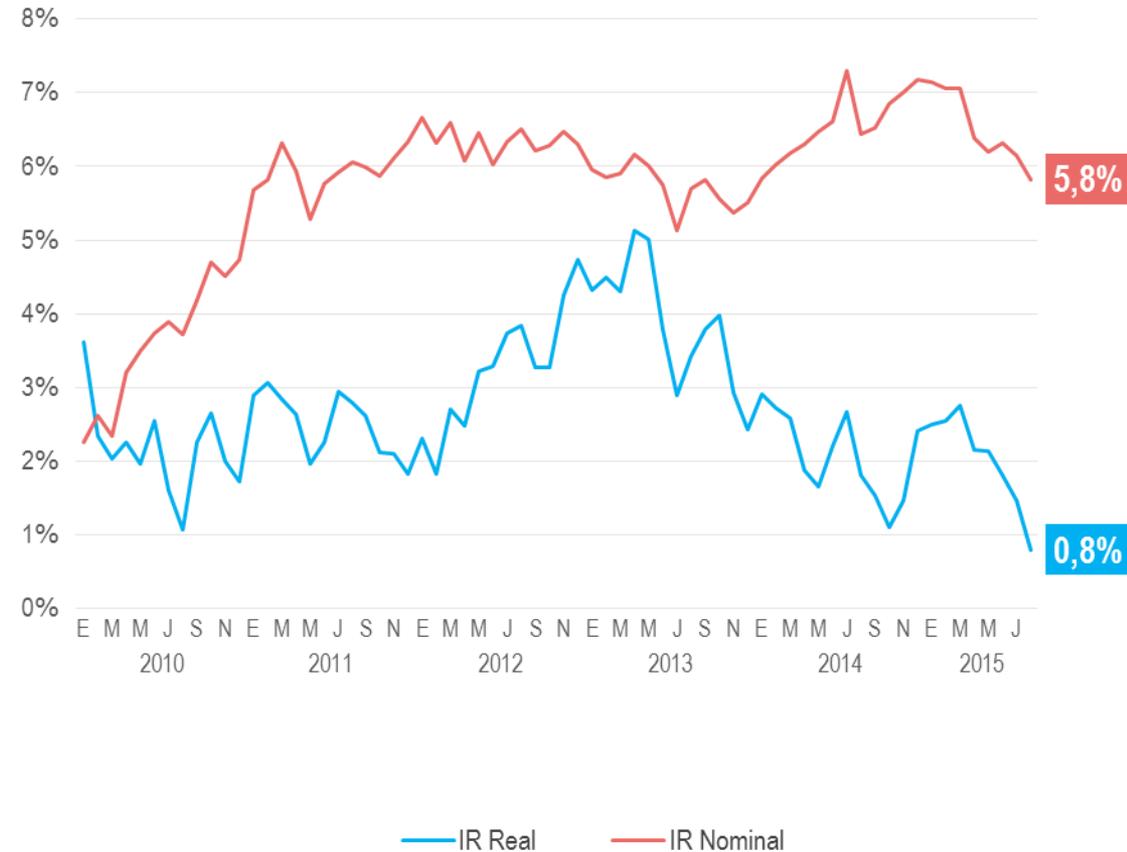


## CONDICIONES PERSONALES

## REMUNERACIONES

REMUNERACIONES se desaceleran tanto en términos **NOMINALES** (menores presiones salariales) como **REALES** (inflación todavía elevada).

### ÍNDICE REAL DE REMUNERACIONES VARIACIÓN EN DOCE MESES (%)



Fuente: INE

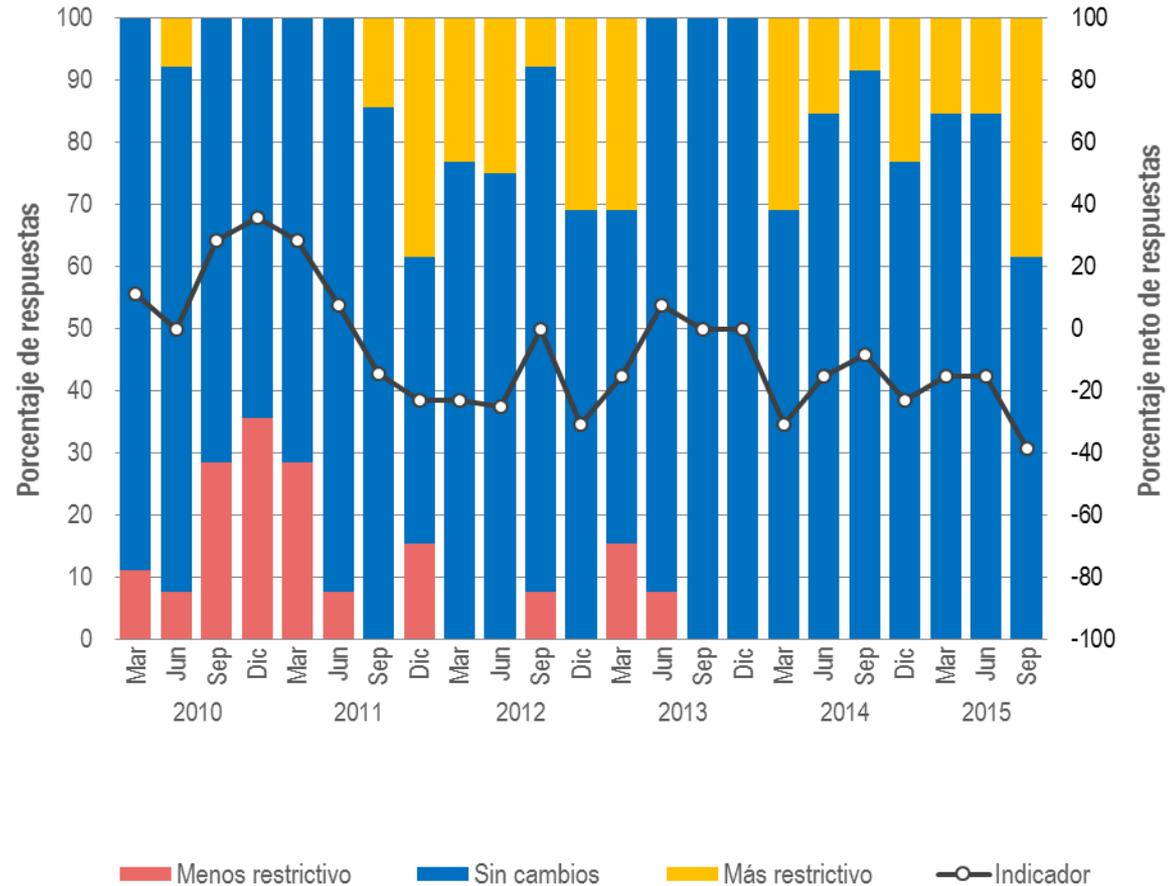


## CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

## DEMANDA POR CRÉDITOS

Se agudiza la restricción crediticia en el segmento hipotecario. Nivel más negativo desde crisis financiera de 2008.

### ESTÁNDARES DE APROBACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Banco Central de Chile



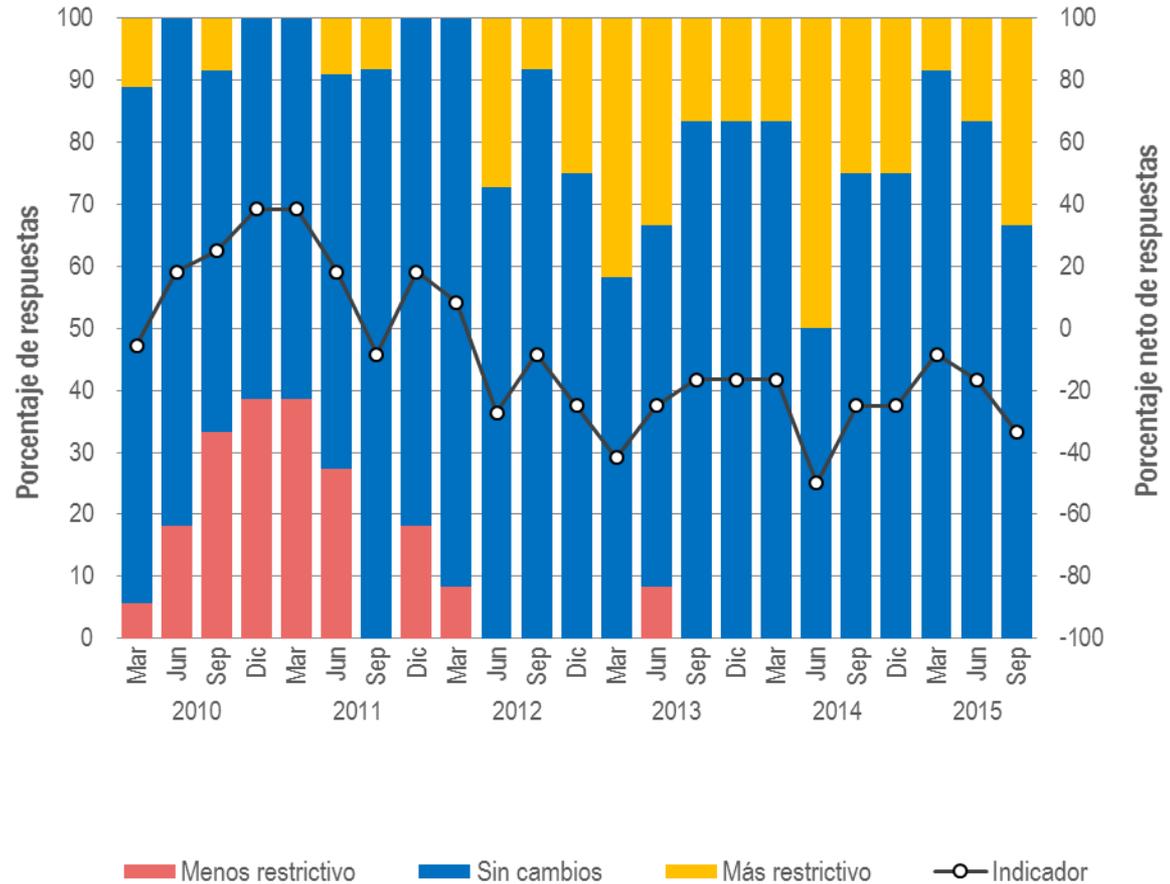
## CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

## ACCESO A CRÉDITOS

Para empresas inmobiliarias también se agudiza la **RESTRICCIÓN CREDITICIA**.

- Peores perspectivas para el sector, mayor riesgo de clientes y cambios normativos explican este deterioro.

### ESTÁNDARES DE APROBACIÓN DE CRÉDITOS A EMPRESAS INMOBILIARIAS



Fuente: Banco Central de Chile



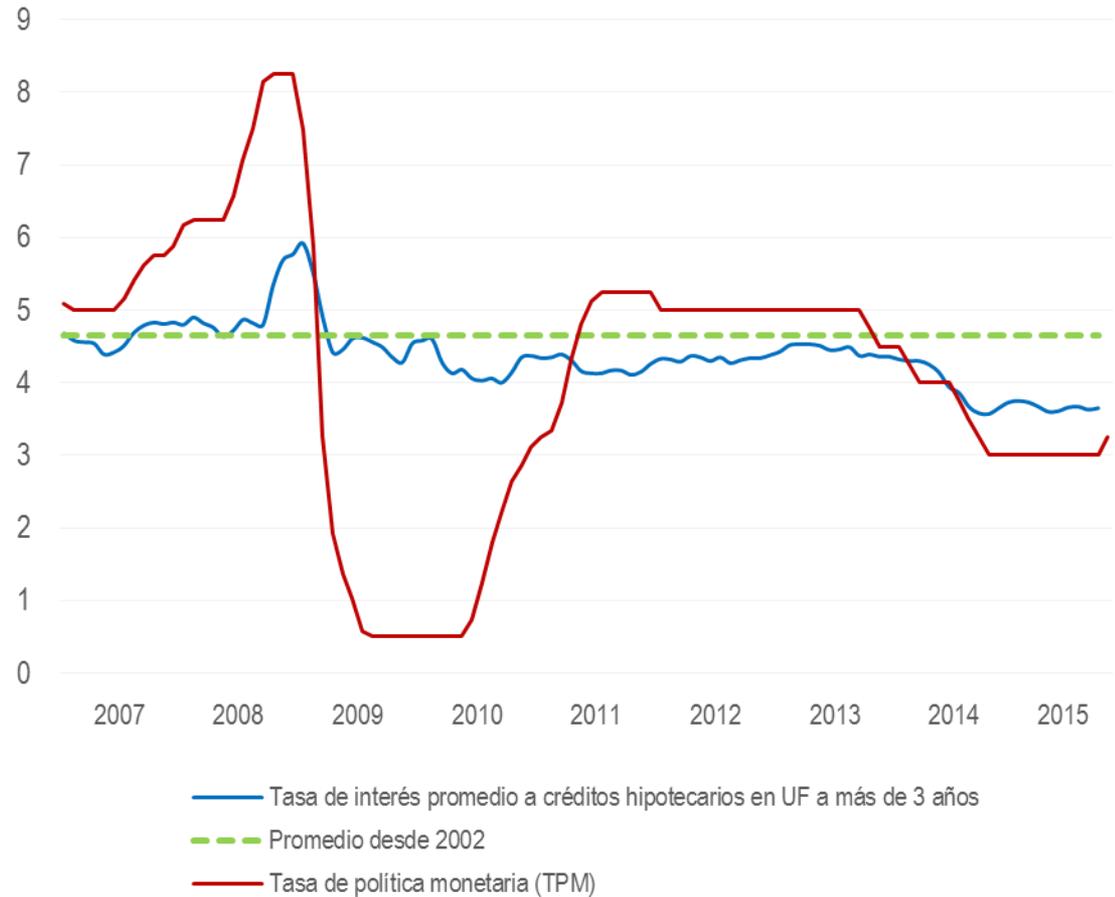
## CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

## TASAS HIPOTECARIAS

**TASA HIPOTECARIA PROMEDIO** se mantiene en niveles reducidos desde una perspectiva histórica.

- Alza de tasa de referencia en octubre y cambios normativos supondrán presiones al alza

EVOLUCIÓN DEL COSTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA  
Tasas en UF a más de 3 años. Cifras en porcentaje



Fuente: Banco Central



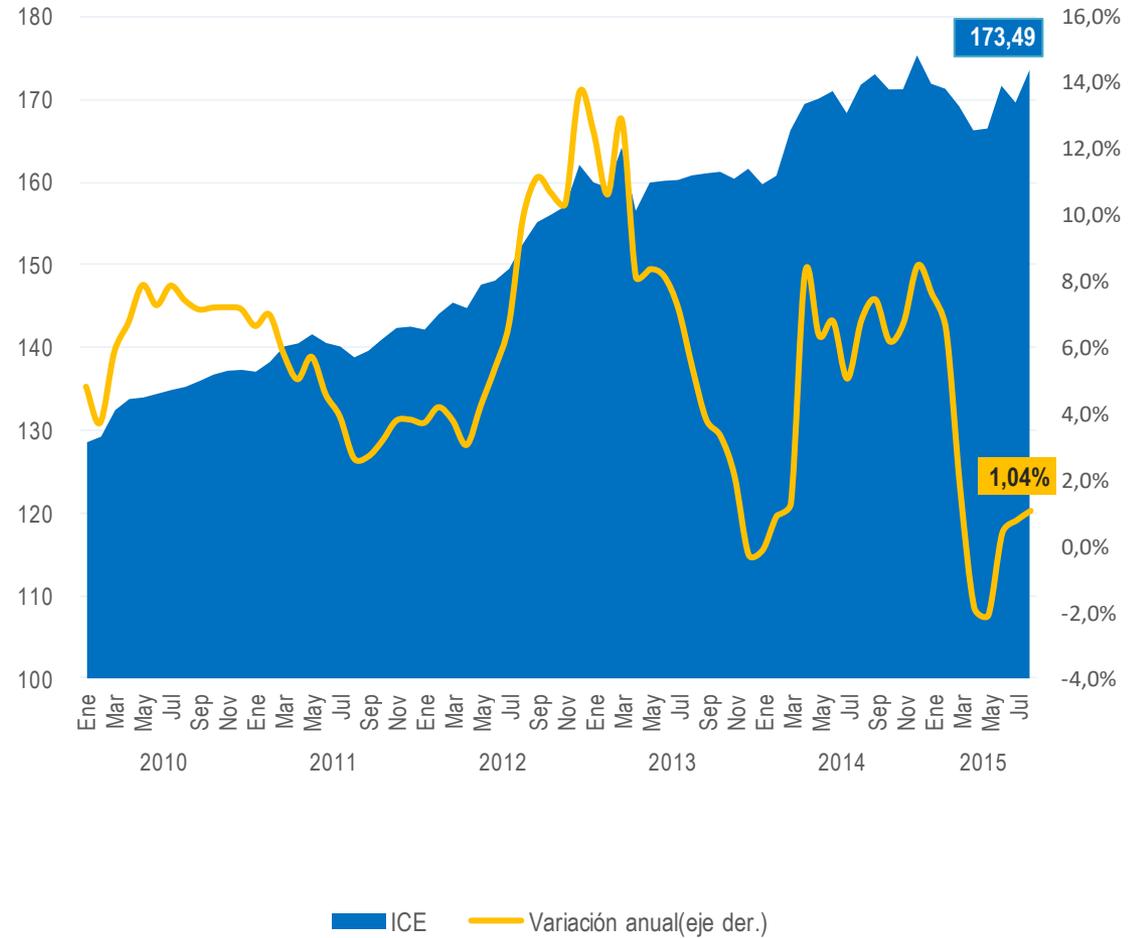
CONDICIONES de  
FINANCIAMIENTO

ACCESO A  
CRÉDITOS



INSUMOS

ÍNDICE DE COSTO DE EDIFICACION TIPO MEDIO (ICE)  
Base enero 2007=100



Fuente: CChC

# MERCADO INMOBILIARIO GRAN SANTIAGO

## INDICADORES CLAVE



### DEMANDA

VIVIENDAS VENDIDAS **45,6%**

DEPTOS **64,8%** CASAS **-1,8%**

MONTOS TRANSADOS **46,8%**

DEPTOS **61%** CASAS **17,5%**



### OFERTA

STOCK DISPONIBLES **24,1%**

DEPTOS **28,8%**

CASAS **2,8%**



### VELOCIDAD DE VENTA

VIVIENDAS **11,8** meses

DEPTOS **12,5** meses

CASAS **9,1** meses



### PRECIO

VIVIENDAS **6,6%**

DEPTOS **9,1%**

CASAS **5,8%**

## VARIABLES DE ENTORNO



### CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS

DESEMPLEO

REMUNERACIONES



### CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

DEMANDA POR CRÉDITOS

ACCESO A CRÉDITO

TASAS HIPOTECARIAS



### INSUMOS

ÍNDICE COSTO EDIFICACIÓN

MATERIALES



## PERSPECTIVAS



## DIFICULTADES PARA ACCEDER A VIVIENDA

Son varios los factores que durante este año y los próximos harán más difícil el acceso a la vivienda:

1. **TASAS HIPOTECARIAS:** tendencia al alza, debido a que se acabó el efecto de una política monetaria más expansiva.
2. **AUMENTO DE PROVISIONES BANCARIAS,** según modificación del capítulo B-1 del Compendio de Normas Contables > Clientes más riesgosos (pie inferior a 10%) van a enfrentar un encarecimiento del crédito hipotecario.
3. **LEY DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO:** proyectos inmobiliarios deberán mitigar obras y además aportar al espacio público > TRASPASO DE COSTOS AL CLIENTE FINAL (aumento del precio de la vivienda).



# MERCADO INMOBILIARIO GRAN SANTIAGO

Informe de actividad  
3er trimestre 2015