



# MERCADO INMOBILIARIO SANTIAGO R.M.

Informe de actividad  
4º Trimestre 2015

## 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



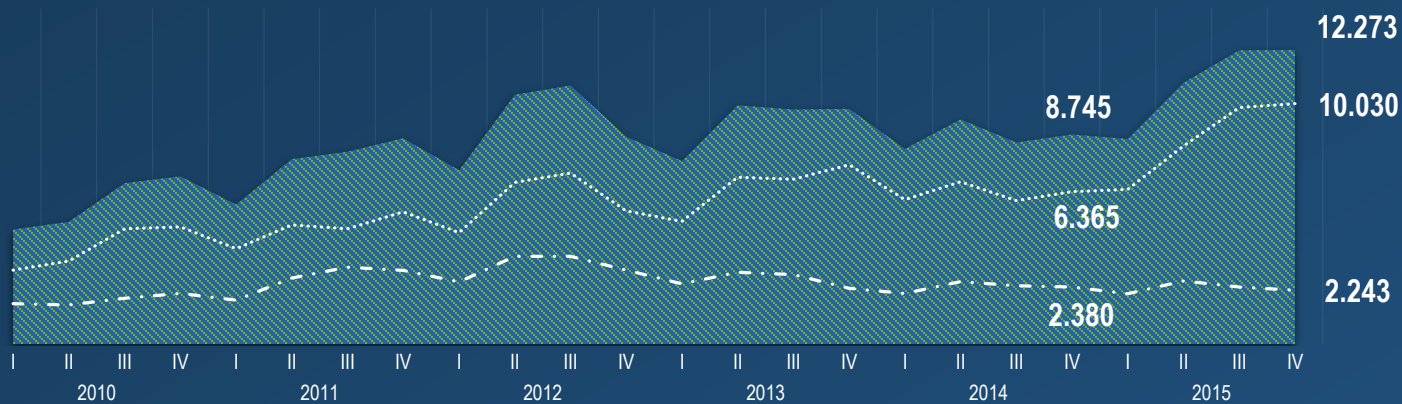


# VENTA de VIVIENDAS



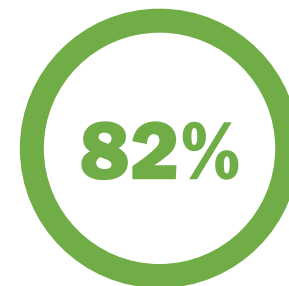


La venta de viviendas en Santiago aumentó **40,3%** en comparación con el cuarto trimestre de 2014.

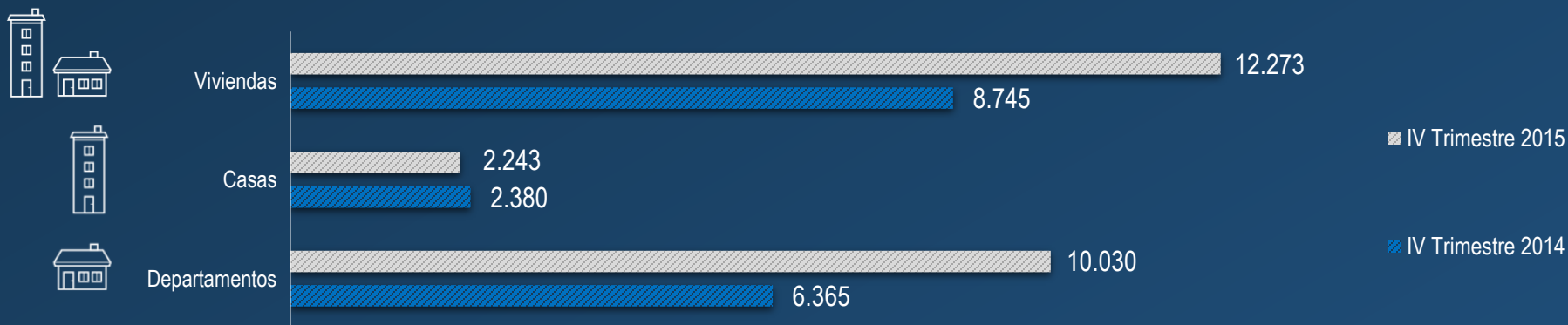




El resultado se explica por el aumento en la venta de departamentos **(57,6%)** y el descenso en la comercialización de casas **(-5,8%)**.



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



Durante 2015, la venta de viviendas en Santiago aumentó **26,8%** en comparación con 2014. De esta manera, se alcanzó el mayor registro de ventas de la última década.

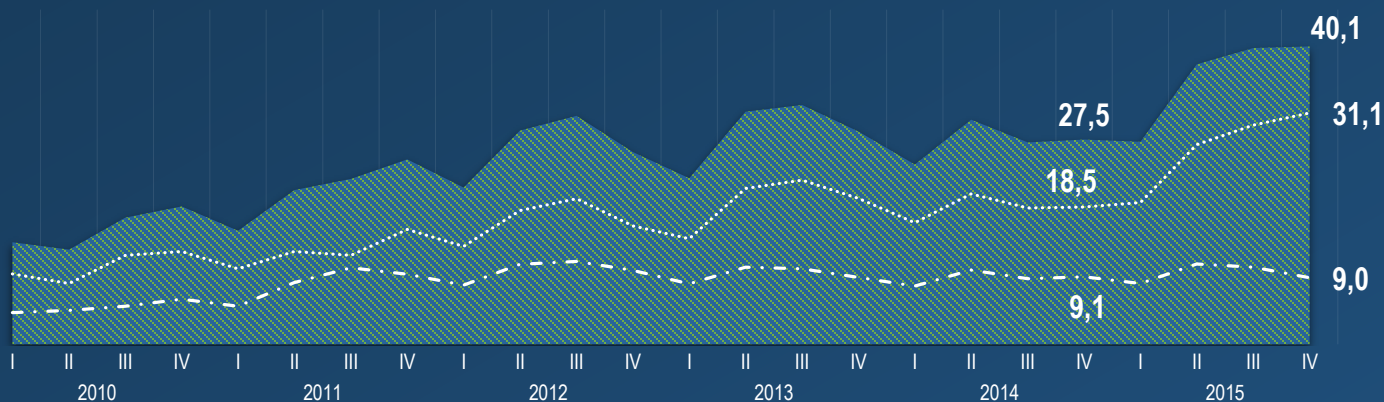
- Lo anterior motivado, exclusivamente, por el buen desempeño del mercado de departamentos (37,7%).



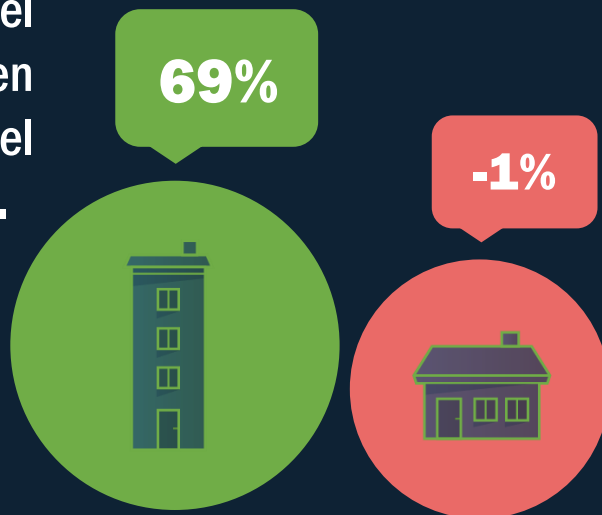


Aumentó **45,5%** en comparación con el cuarto trimestre de 2014.

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



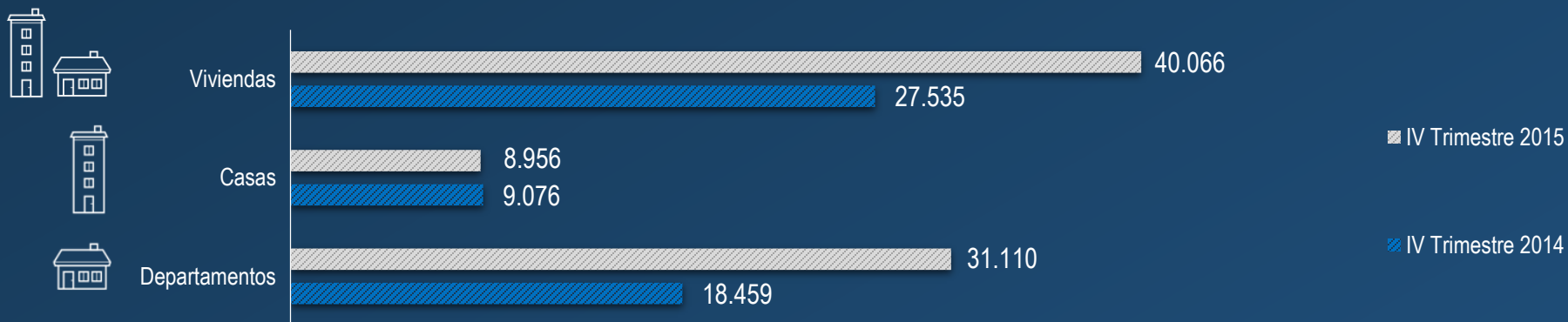
El resultado se explica por el aumento observado en departamentos (**68,5%**) y el descenso en casas (**-1,3%**).



Efecto precio significativo en el mercado de departamentos:



- Valor de ventas aumentó más que el número de unidades vendidas.





Durante 2015, el valor de las ventas aumentó **32,8%** en comparación con 2014.

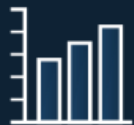
- Efecto precio acumulado durante el año de aproximadamente 6% .





# VENTA de DEPARTAMENTOS



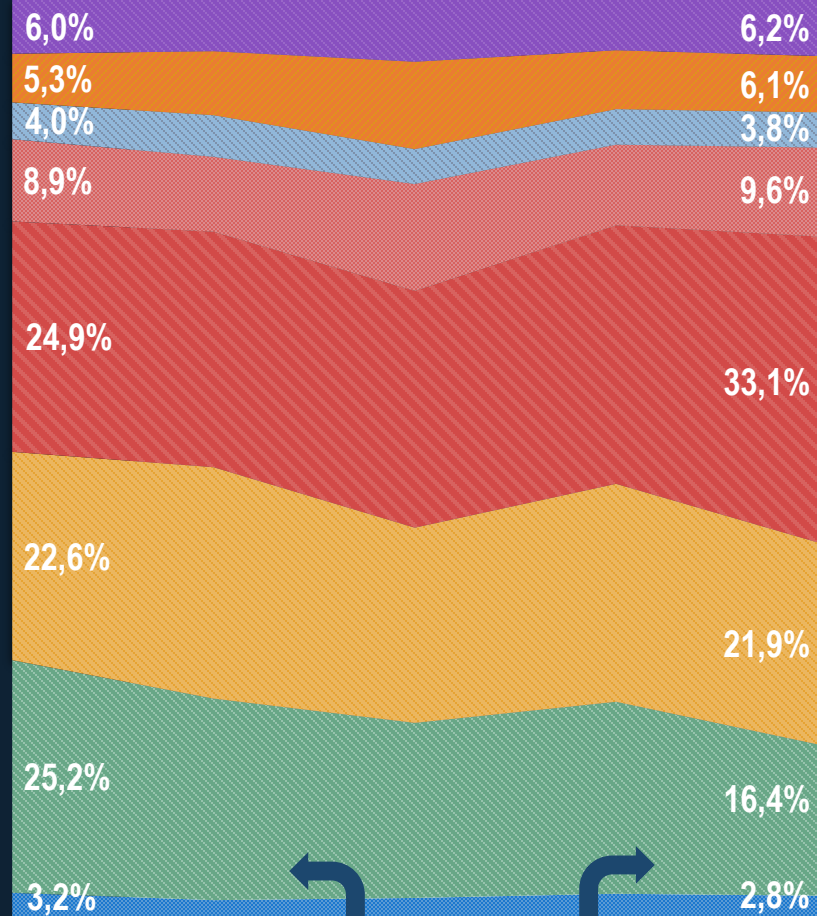


DEPTOS

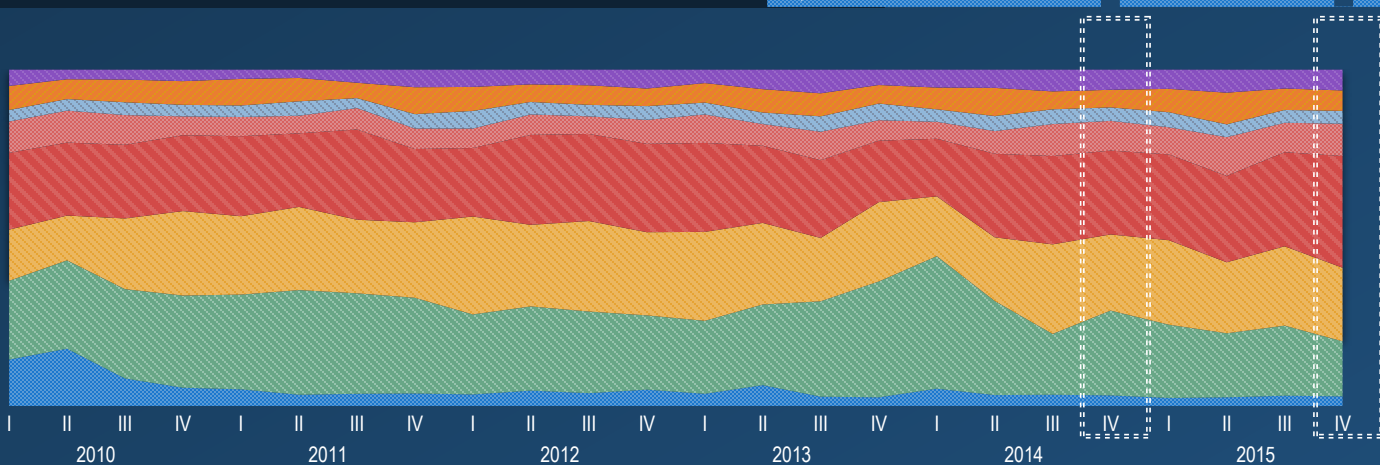
## VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF

Tramo **2.000-3.000 UF** fue el que ganó mayor participación en el último año (**8 puntos porcentuales**), en detrimento del tramo **1.000-1.500 UF** que perdió casi 9 puntos.

- 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

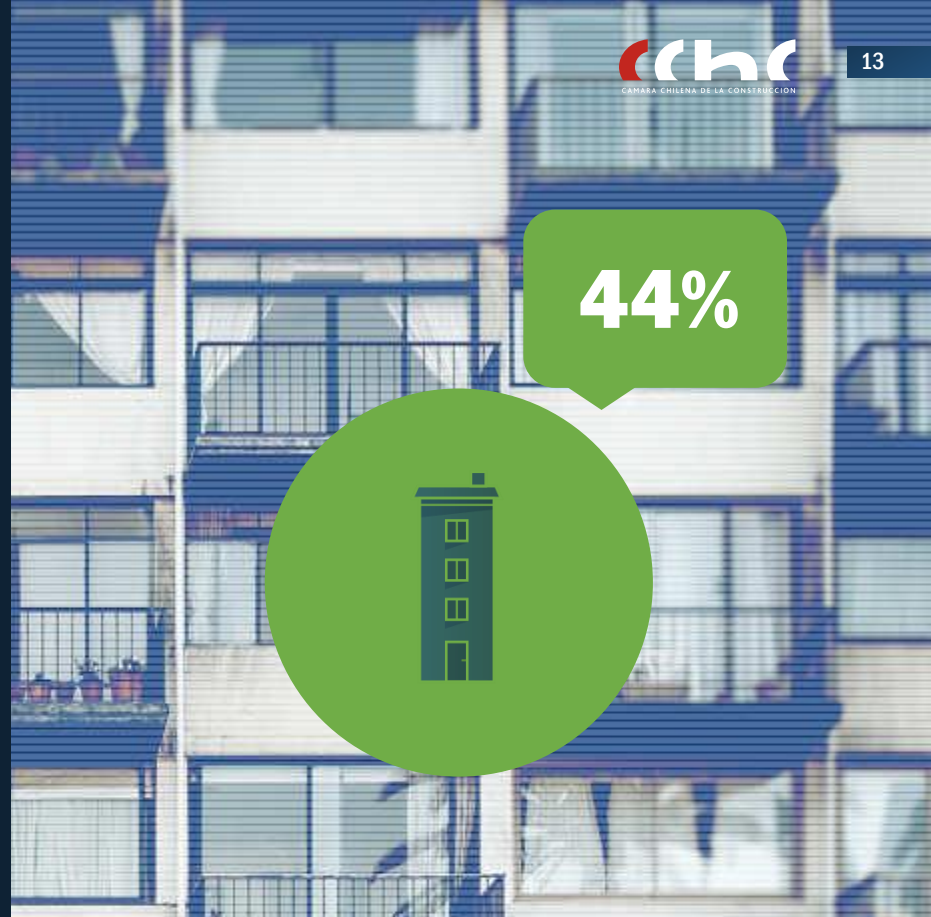




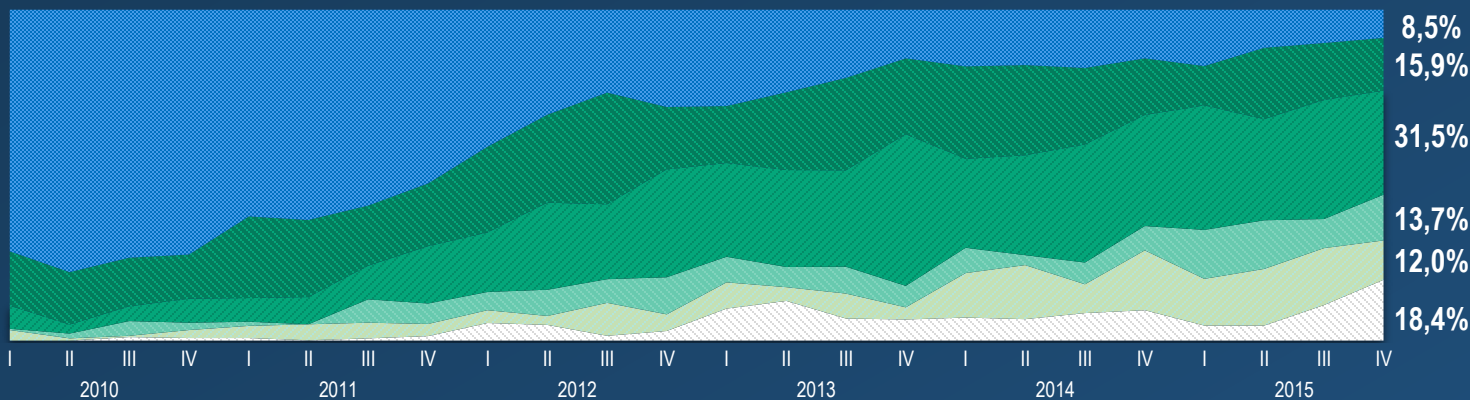


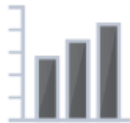
Unidades sin ejecución y en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones) concentran **44%** de la demanda.

- La venta de departamentos **TERMINADOS** concentró solo **9%** de las unidades comercializadas en el cuarto trimestre.



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



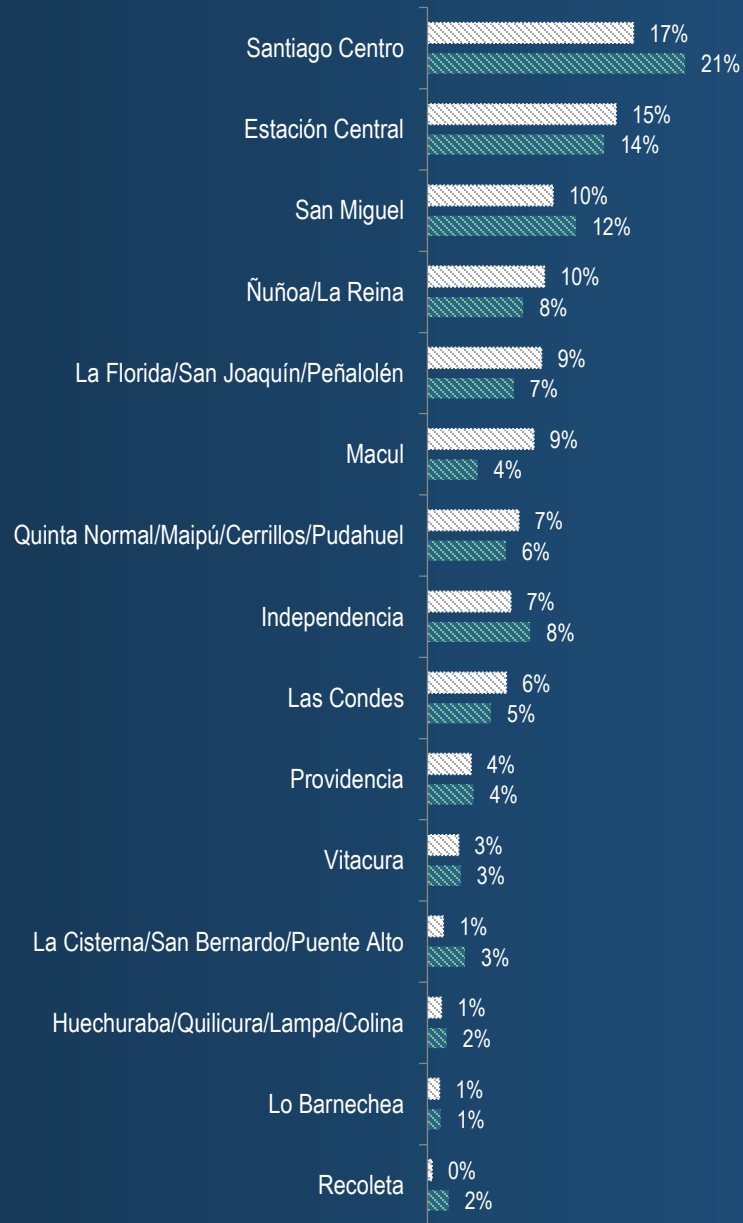
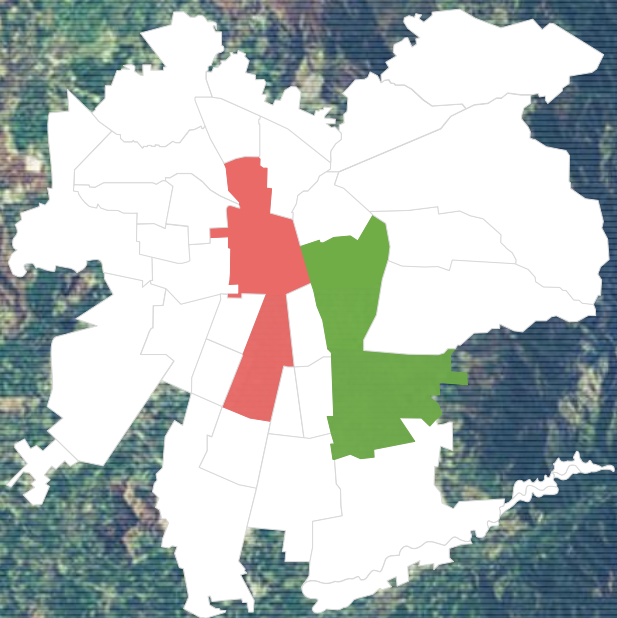


DEPTOS

## VENTA DE DEPARTAMENTOS POR COMUNA

**MACUL, LA FLORIDA Y ÑUÑO A** fueron las que más aumentaron su participación (entre **5 y 2 puntos porcentuales**).

- Por el contrario, junto con **SANTIAGO CENTRO**, San Miguel, La Cisterna e Independencia perdieron 2 puntos de participación en el último año.



■ IV Trimestre 2015

■ IV Trimestre 2014





# VENTA de CASAS

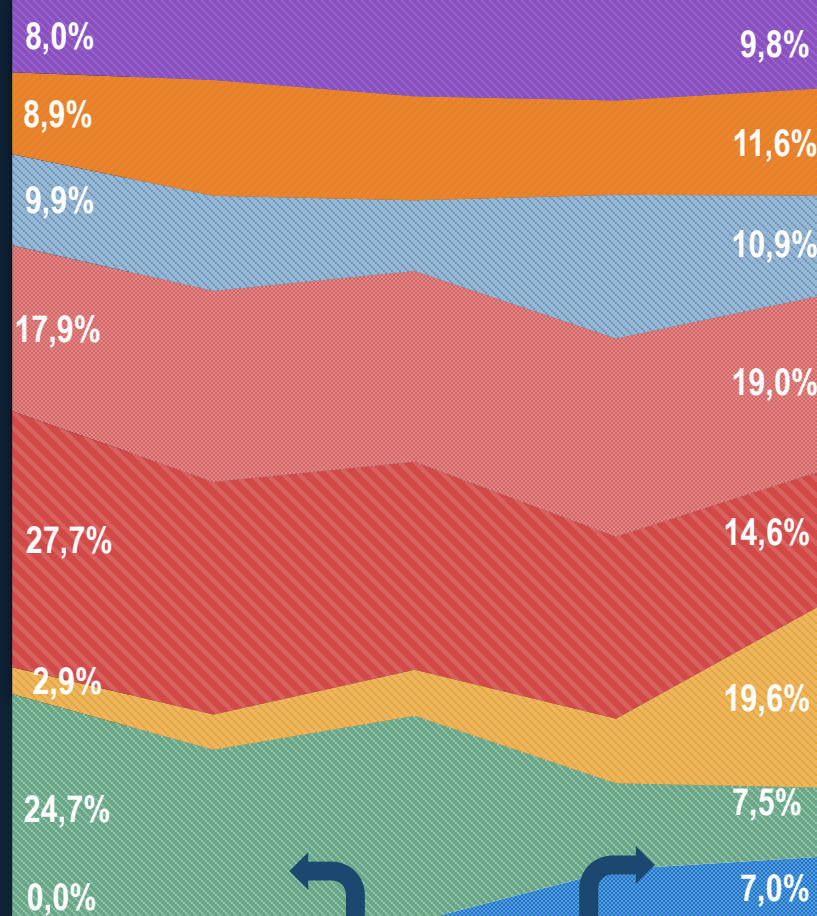




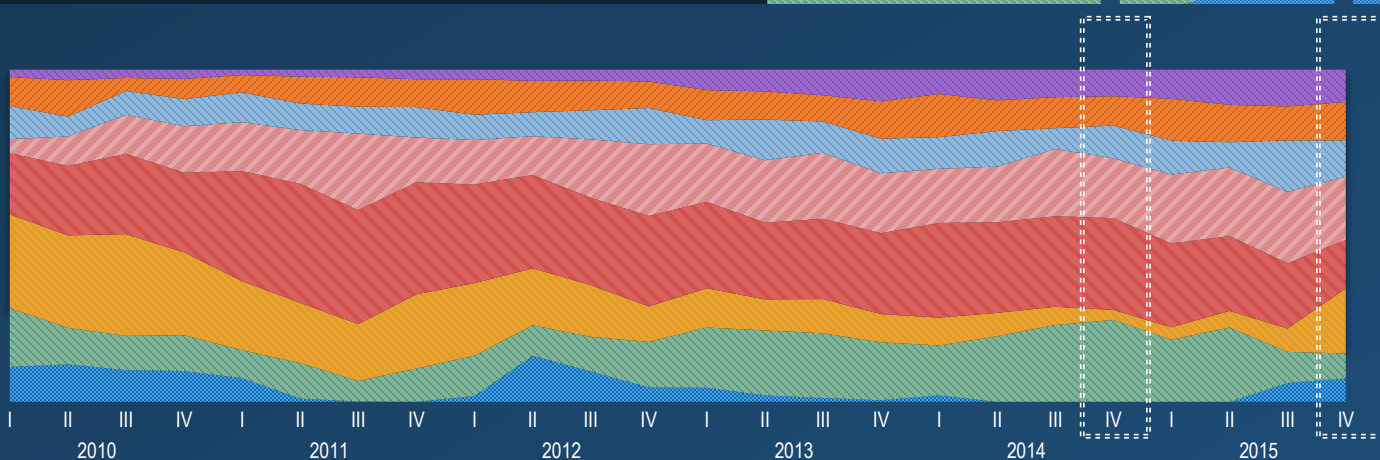
## VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF

Tramo **1.500-2.000 UF** fue el que más aumentó su participación en el último año, seguido por las unidades de mayor valor (más de 4.000 UF).

- 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



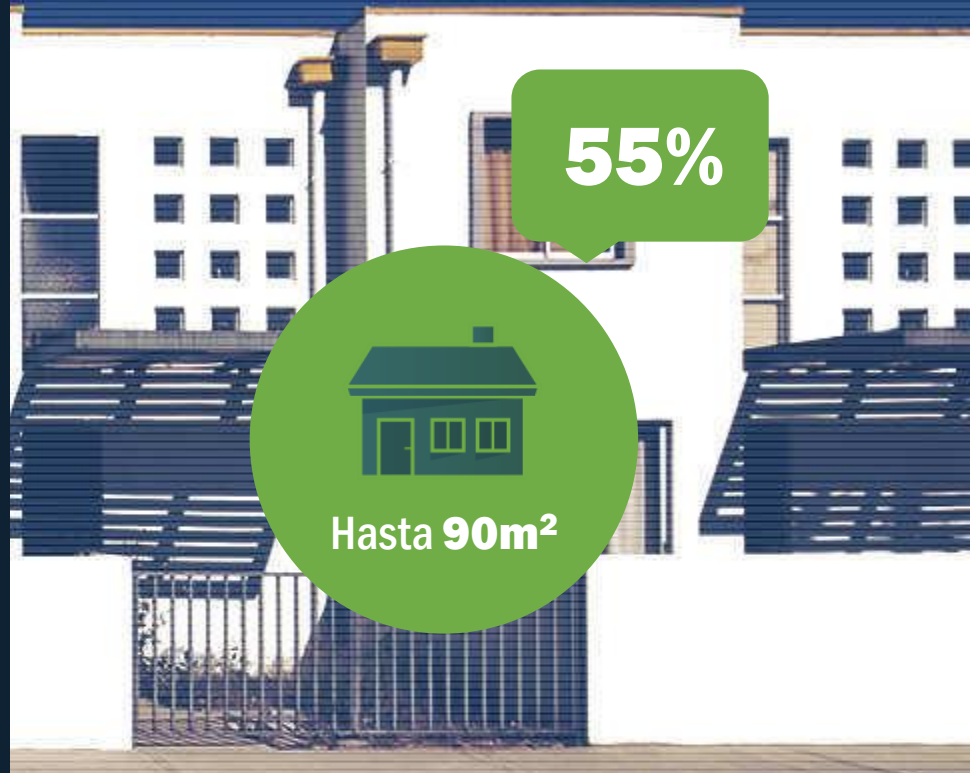


CASAS

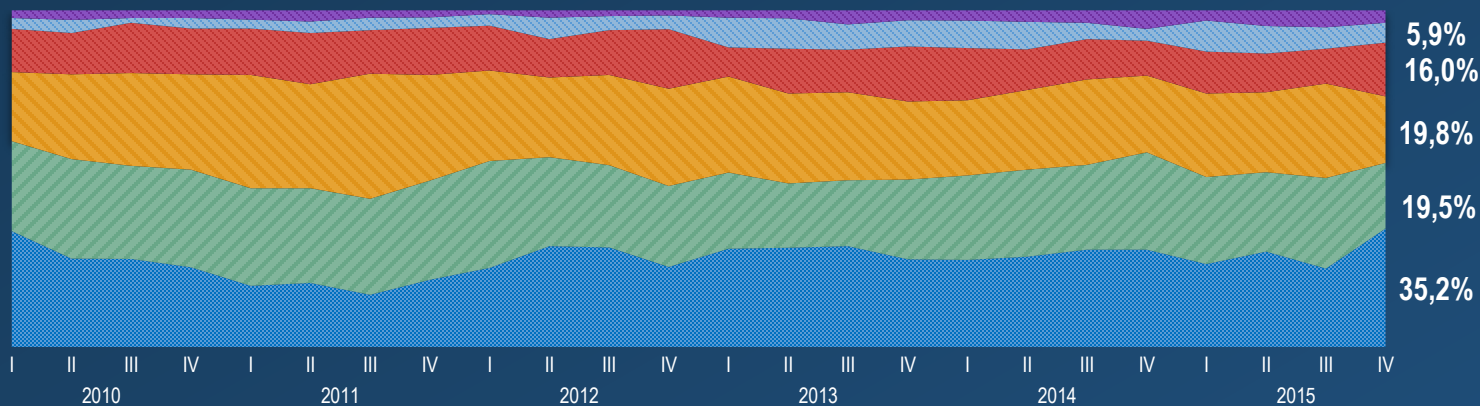
## VENTA DE CASAS POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M2

Unidades de hasta **90 m<sup>2</sup>** concentraron **55%** de la demanda (**3 p.p.** menos que en 2014).

- Casas de mayor tamaño (más de 120 m<sup>2</sup> ) capturaron **26%** de la demanda, **6 puntos** más que en 2014.



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



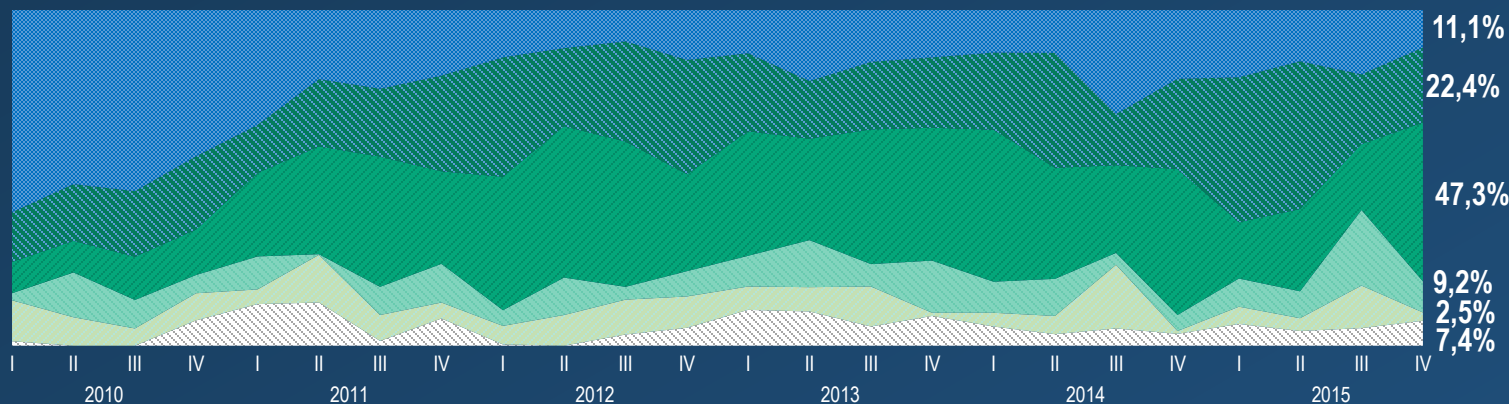


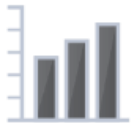
Unidades terminadas y en terminaciones concentraron **34%** de la demanda (**13 p.p.** menos que en 2014).

- Unidades sin ejecución y en etapas iniciales concentran **19%** de la demanda, 10 puntos más que en 2014.



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



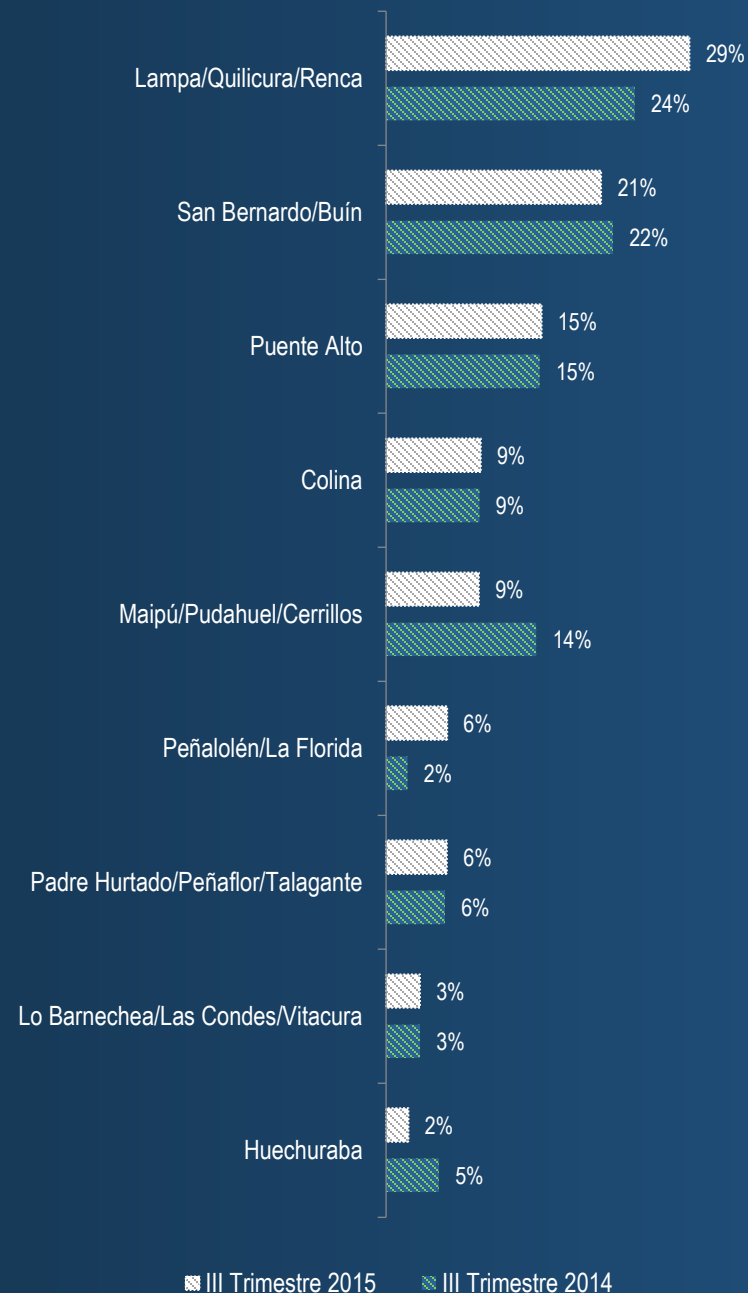
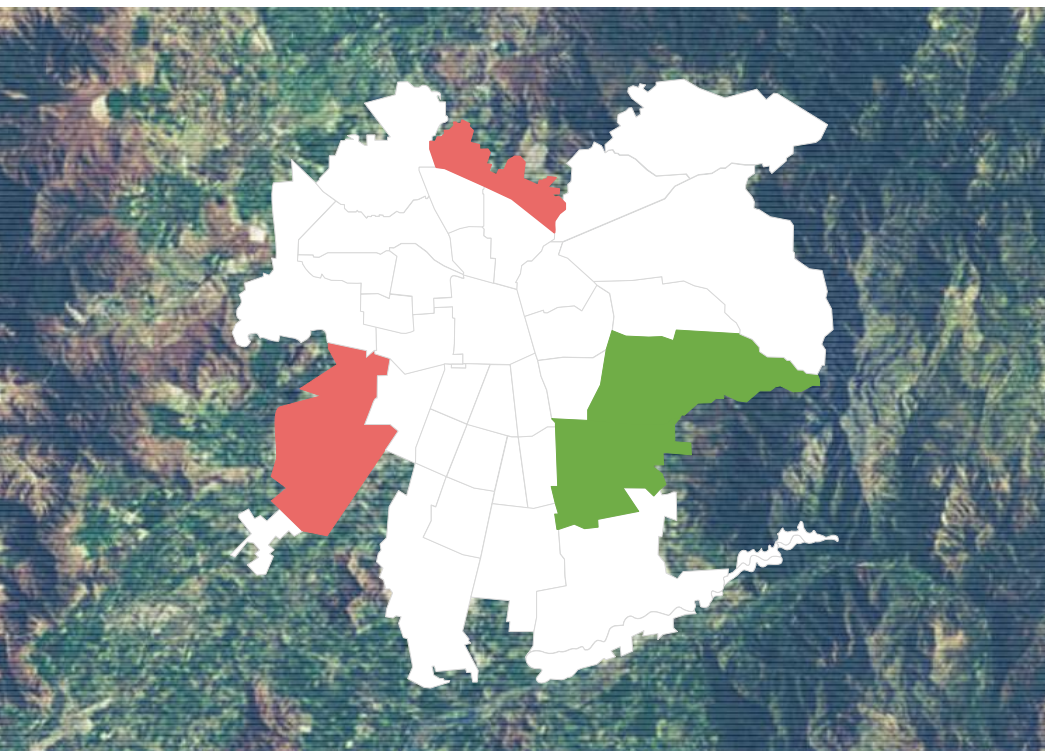


CASAS

## VENTA DE CASAS POR COMUNA

Las agrupaciones de **LAMPA** y **PEÑALOLÉN** ganaron **5 y 4 puntos** de participación respectivamente en el último año.

- Por el contrario, **HUECHURABA** y **MAIPÚ** redujeron su participación en la demanda en **3 y 5 p.p.** respectivamente.





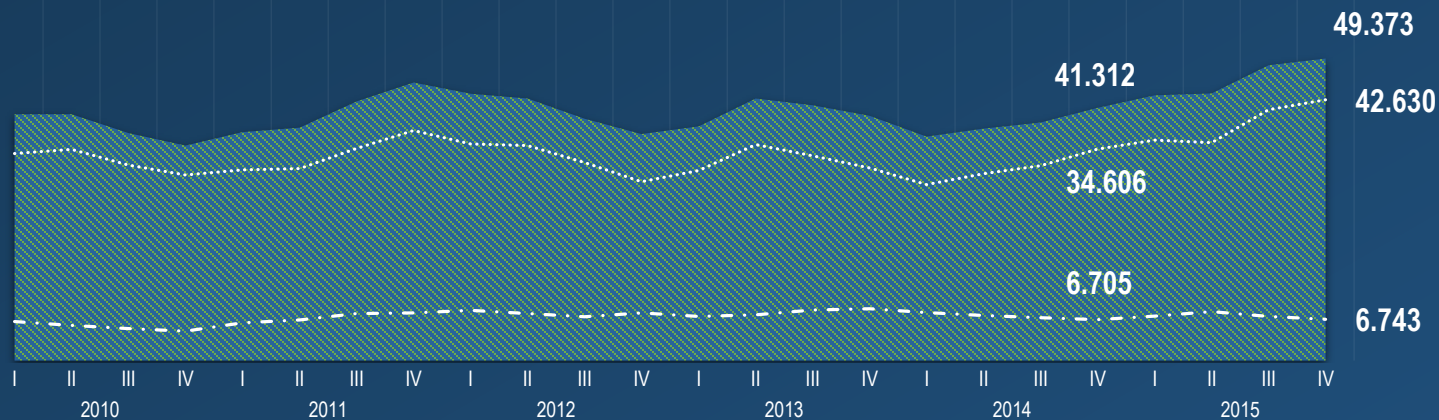
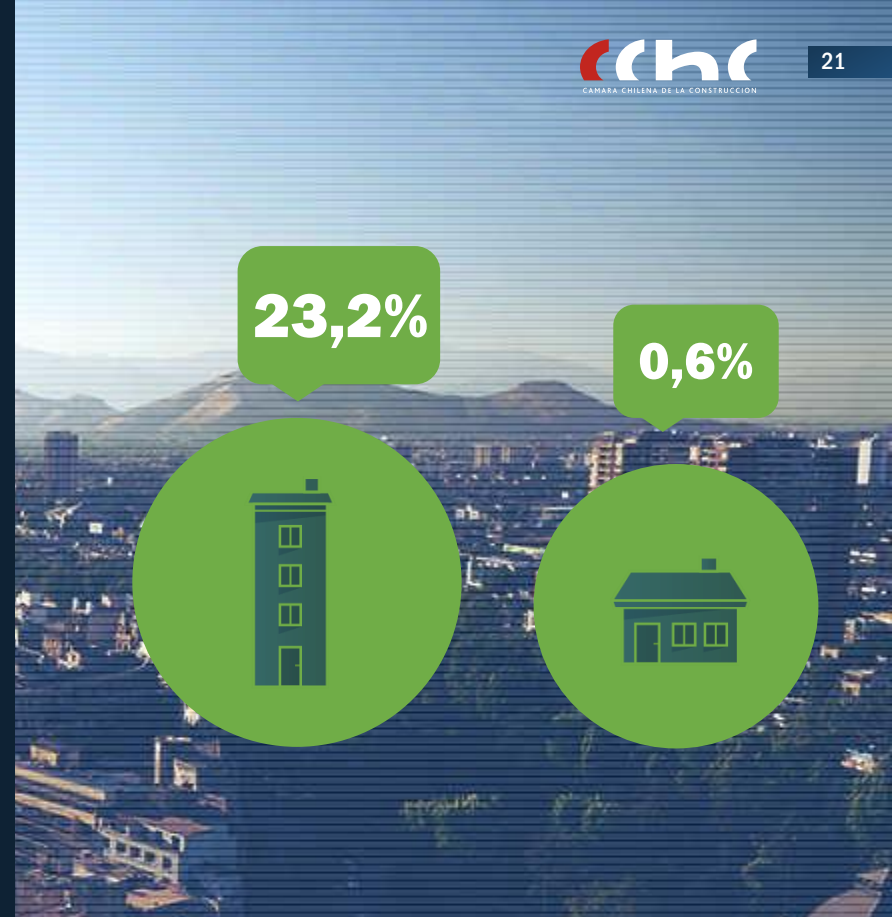
**OFERTA**





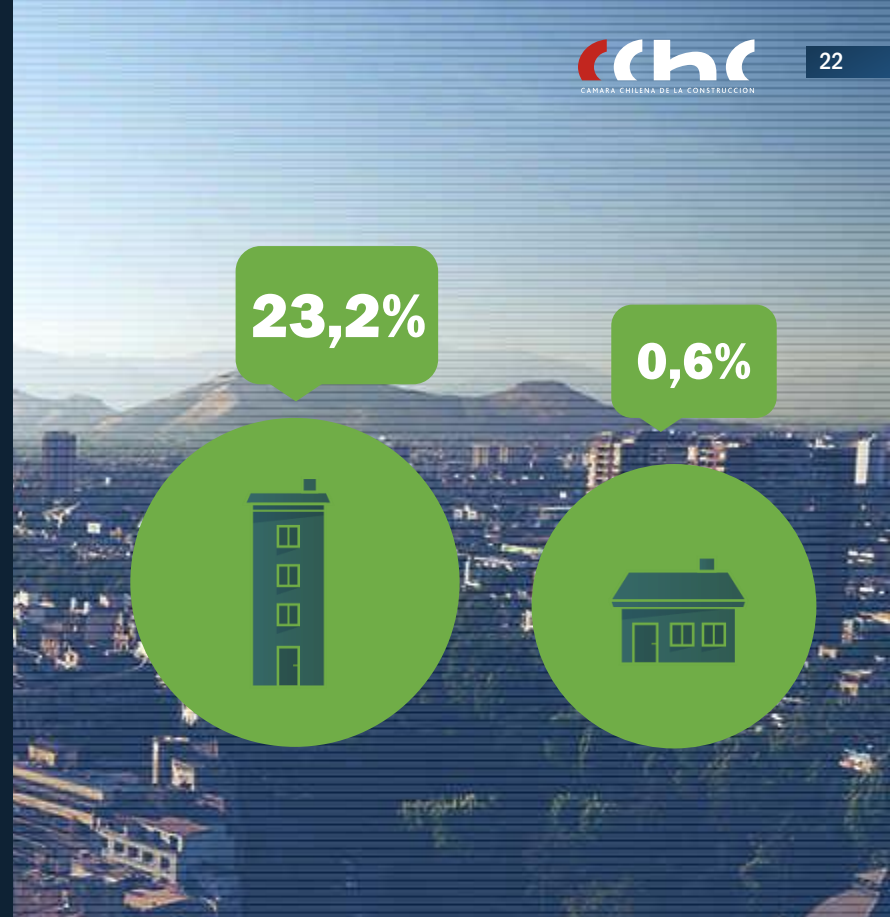
Durante el cuarto trimestre del año la oferta aumentó **19,5%** en doce meses.

- Participación oferta de departamentos alcanzó **86%** (2 p.p. más que en 2014).



Durante 2015, la oferta de viviendas promedió 46.171 unidades, lo que supone un incremento de 19,3% con respecto a 2014.

- Avance concentrado en mercado de departamentos, frente a estancamiento de casas.





OFERTA

## OFERTA DE DEPARTAMENTOS POR ESTADO DE OBRA

**19%** sin ejecución y **21%** en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones). Fecha de entrega entre **18 y 24 meses**.

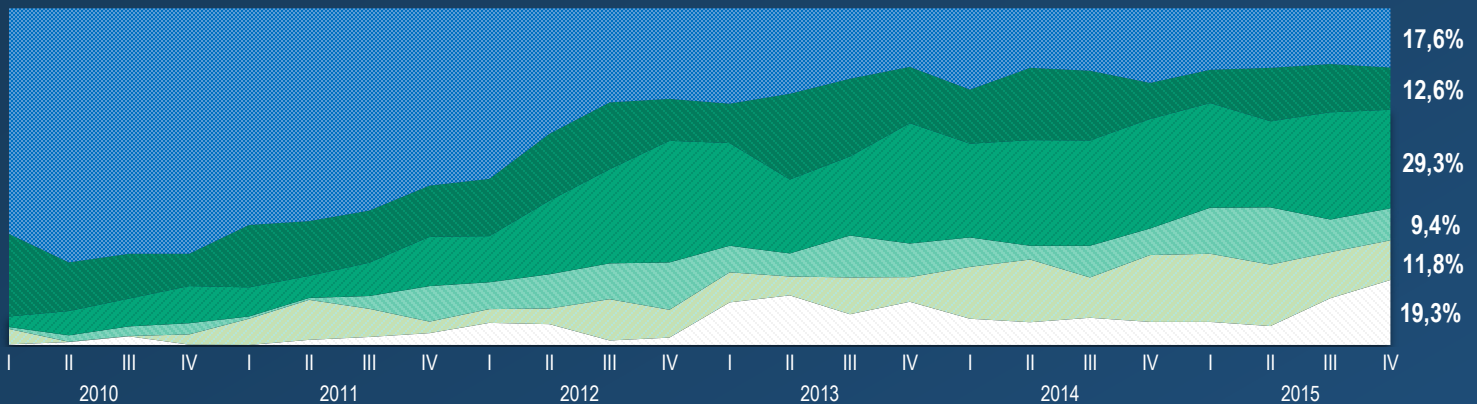
- Solo **18%** de los DEPARTAMENTOS en oferta es para ENTREGA INMEDIATA.

**40%**



Sin ejecución o en etapas iniciales

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







OFERTA

## OFERTA DE CASAS POR ESTADO DE OBRA

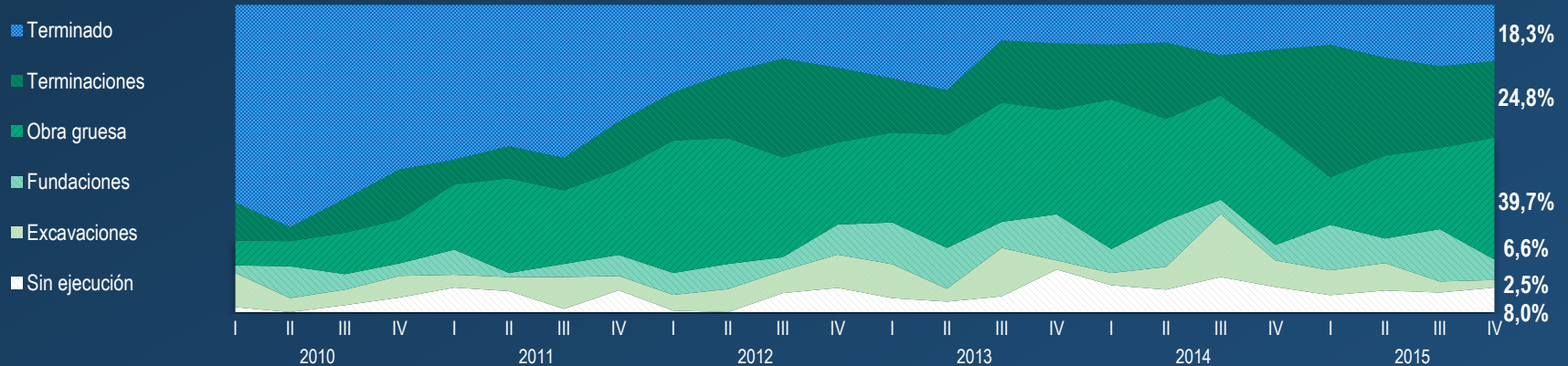
**18%** terminada y **25%** en terminaciones  
(**3 meses** para entrega aproximadamente).

- Gana peso relativo OBRA GRUESA frente a etapas iniciales: maduración de la oferta y escaso ingreso de proyectos nuevos.

43%



Unidades terminadas  
y en terminaciones





# VELOCIDAD de VENTA





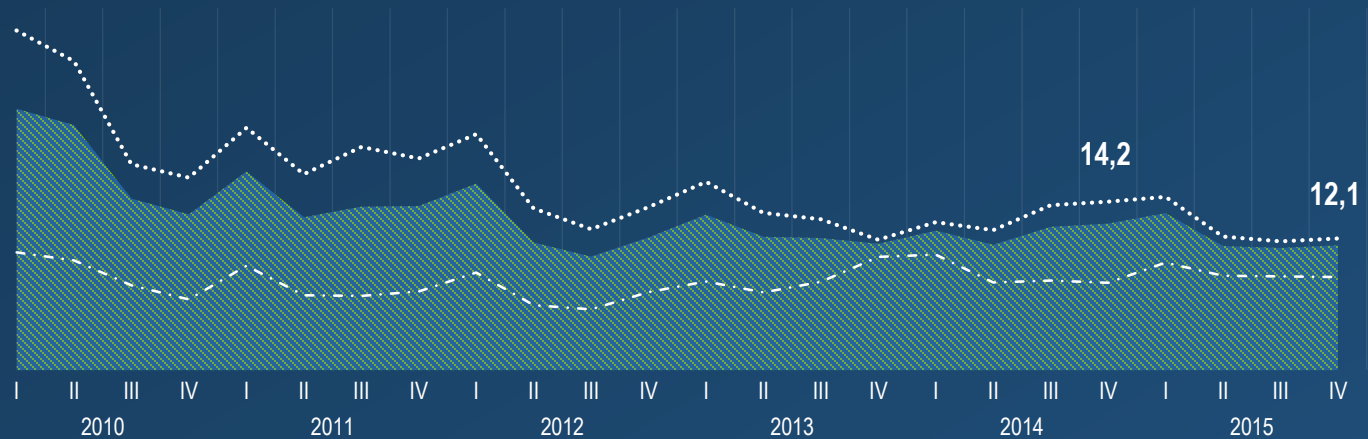


## MESES PARA AGOTAR LA OFERTA

### VELOCIDAD DE VENTA

Durante el cuarto trimestre del año la velocidad de venta de viviendas promedió **12,1** meses para agotar la oferta.

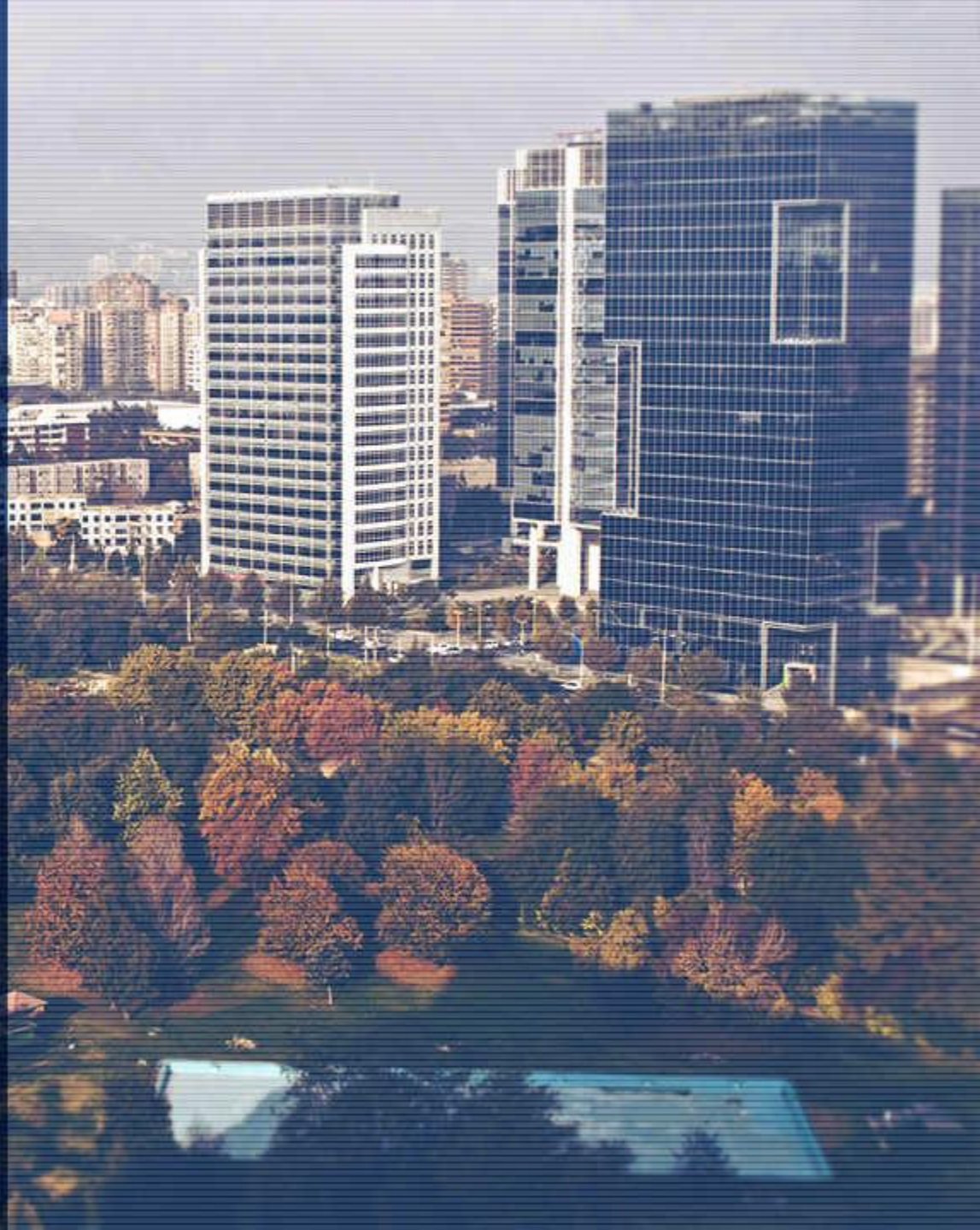
- En departamentos la velocidad de ventas alcanzó a **12,8** meses, mientras que en casas fue de **9** meses.







# PRECIOS





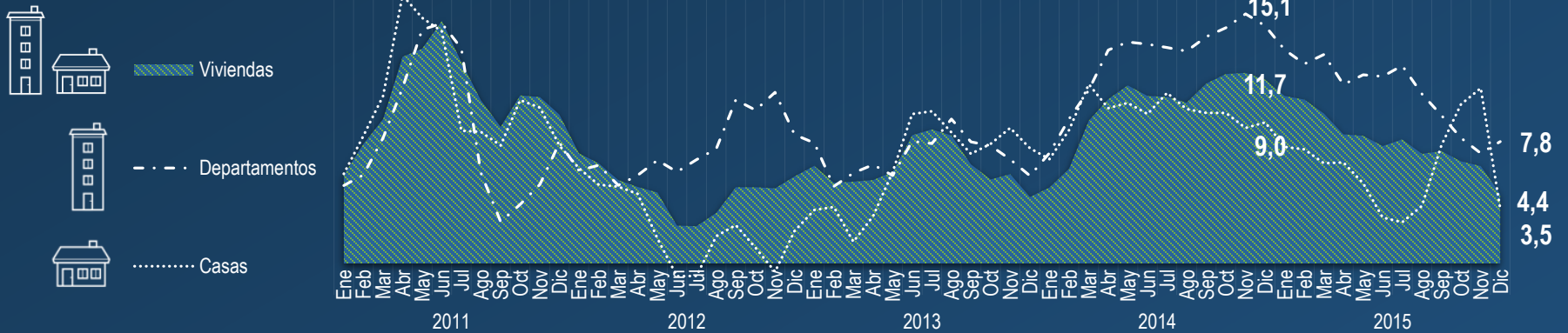
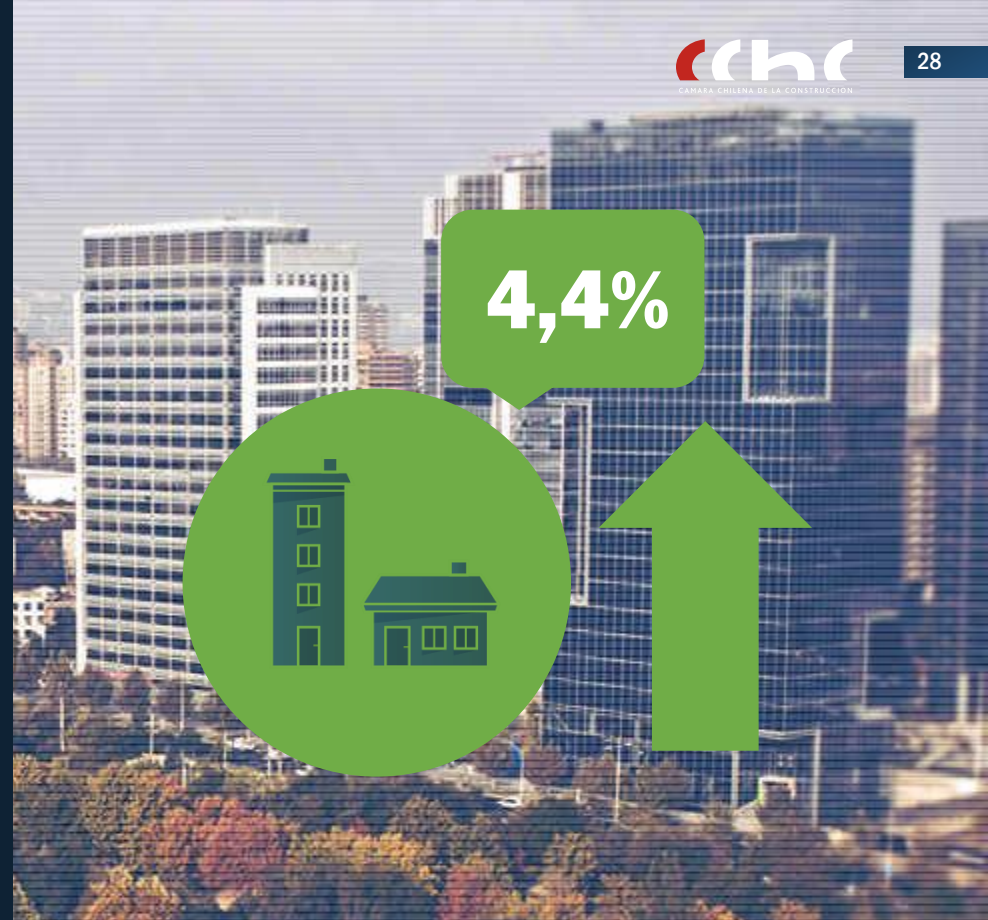
# INDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)

## Variaciones anuales (%)

PRECIO

En el trimestre móvil octubre - diciembre el precio de las viviendas registró un alza de **4,4%**.

- Departamentos aceleró levemente el alza de sus precios: 7,8% anual.
- Casas se desaceleró significativamente: 3,5% anual frente a 11,2% del período anterior.



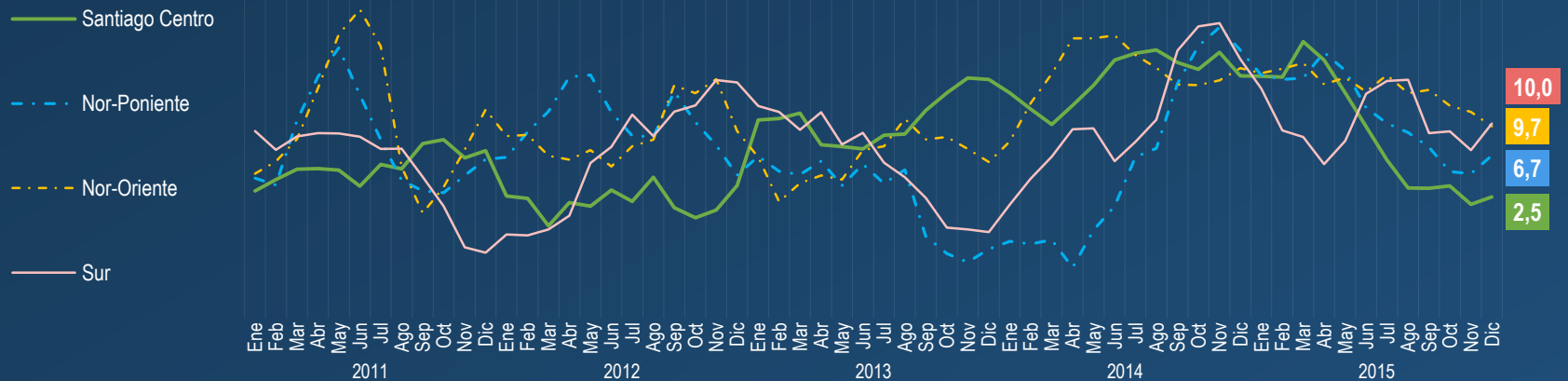
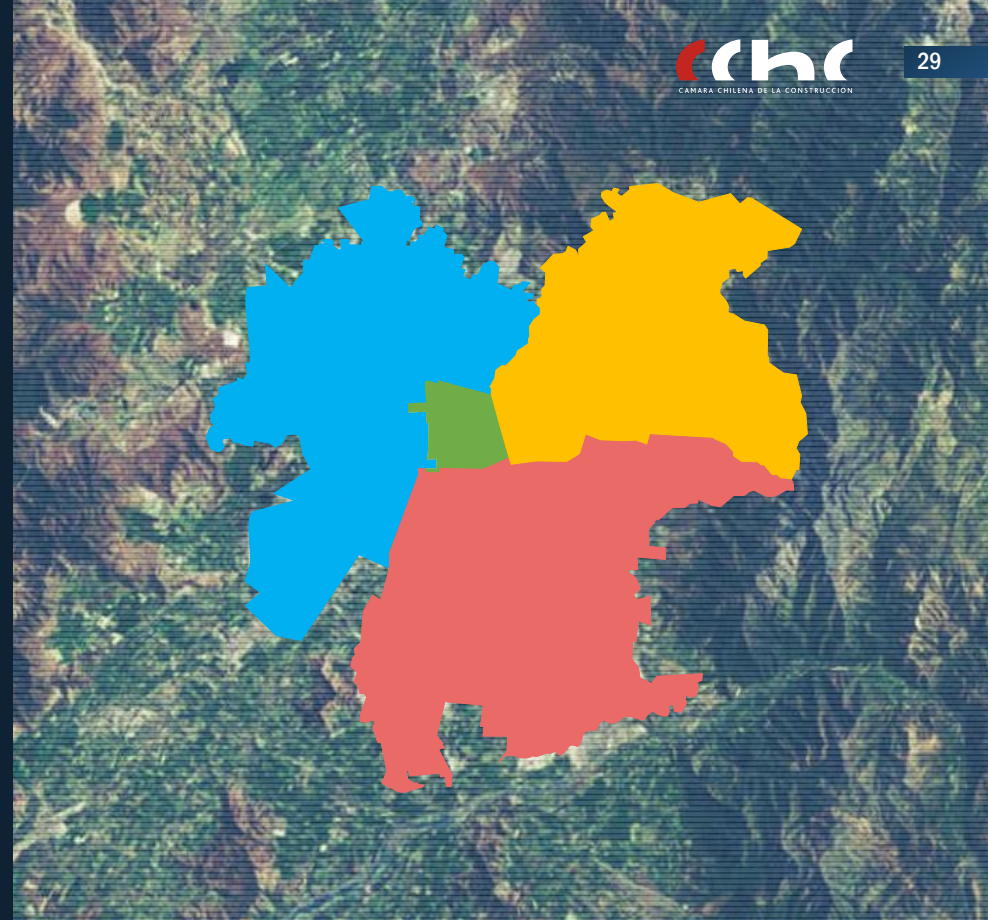




PRECIO

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

- **SANTIAGO CENTRO** y zonas **NOR-PONIENTE** y **SUR** aceleraron el alza anual de sus precios (**2,5%**, **6,7%** y **10%** respectivamente).
- Zona **NOR-ORIENTE** desaceleró el alza anual de sus precios (**9,7%** frente a **11,2%** en el periodo anterior).





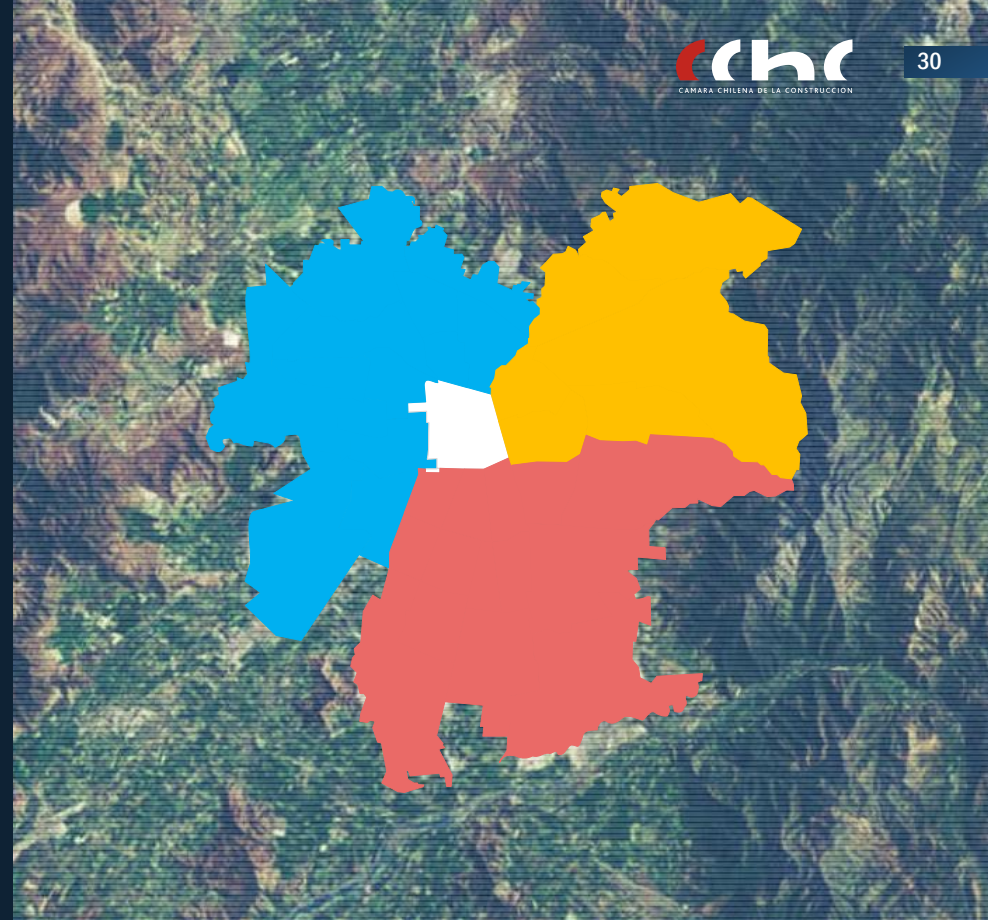


PRECIO

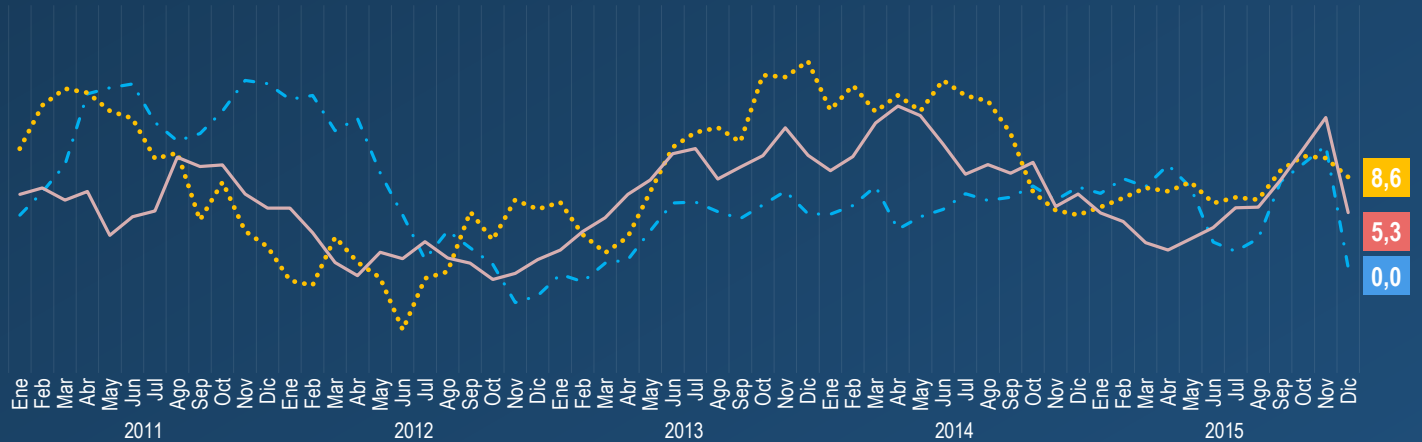
# ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS

Variaciones anuales (%)

- Todas las zonas desaceleraron el alza anual de sus precios: **0% NOR-PONIENTE**, **8,6% NOR-ORIENTE** Y **5,3% SUR**.



--- Nor-Poniente  
 ..... Nor-Oriente  
 — Sur





# VARIABLES de ENTORNO







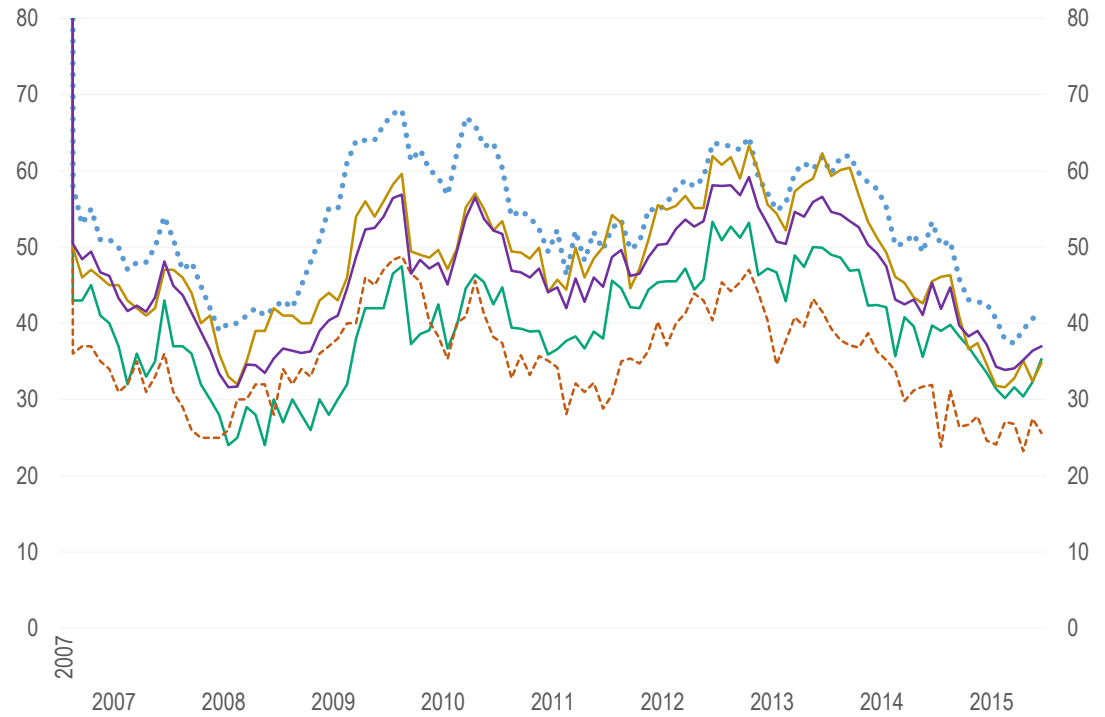
## CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS  
Índice percepción  
de la economía

## CONSUMIDORES PESIMISTAS por 19 meses consecutivos.

- Leve mejoría en el último trimestre del año, 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





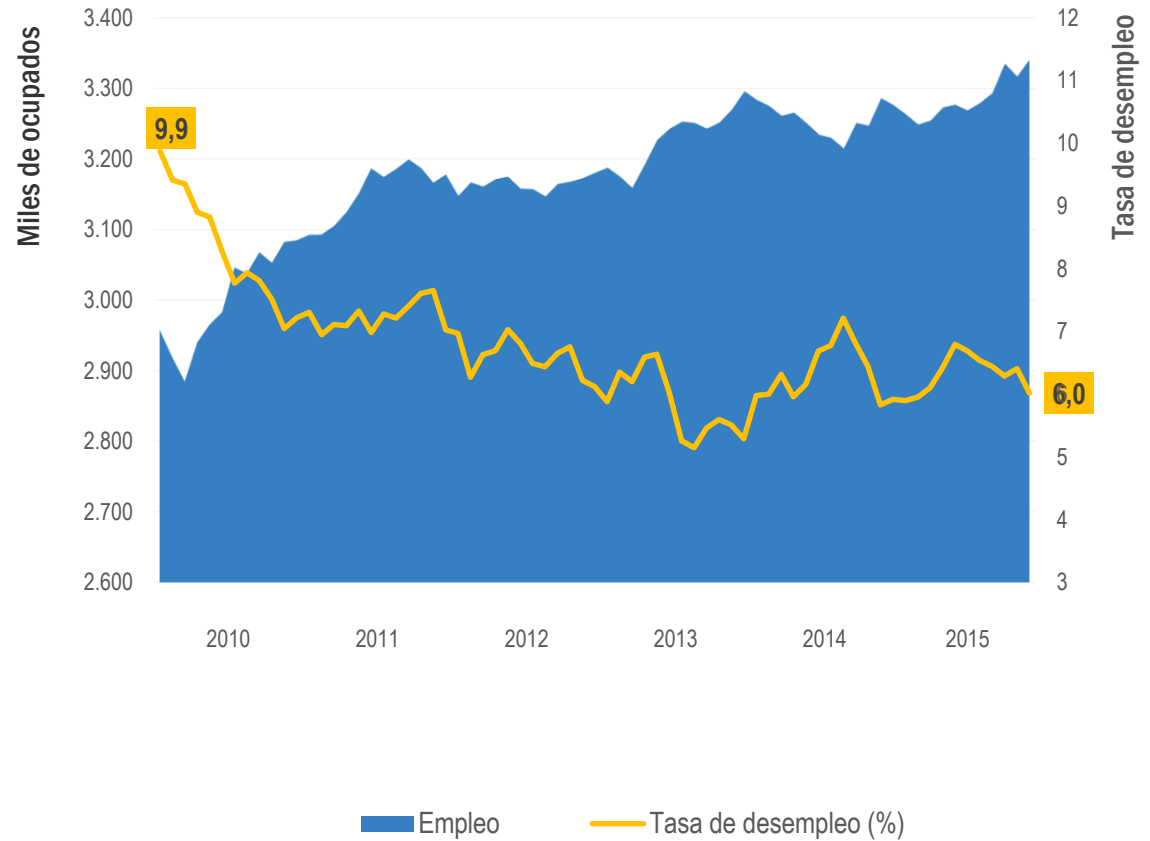
## CONDICIONES PERSONALES

## DESEMPLEO

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

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

### EMPLEO Y TASA DE DESEMPLEO REGION METROPOLITANA



Fuente: INE



## CONDICIONES PERSONALES

## REMUNERACIONES

REMUNERACIONES se desaceleran en términos NOMINALES (menores presiones salariales).

Leve mejoría en términos reales debido a menores tasas inflacionarias.

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



Fuente: INE

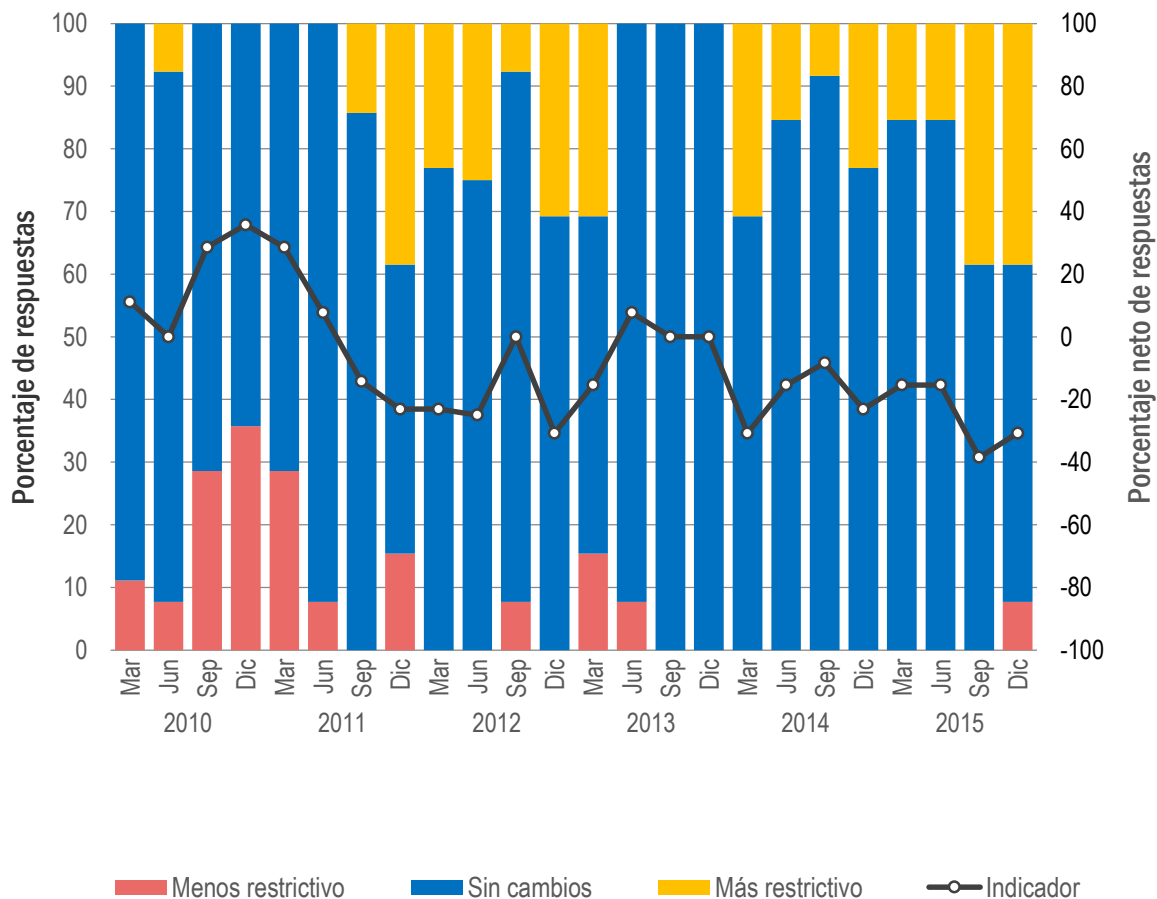


## CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

## DEMANDA POR CRÉDITOS

Se mantiene 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





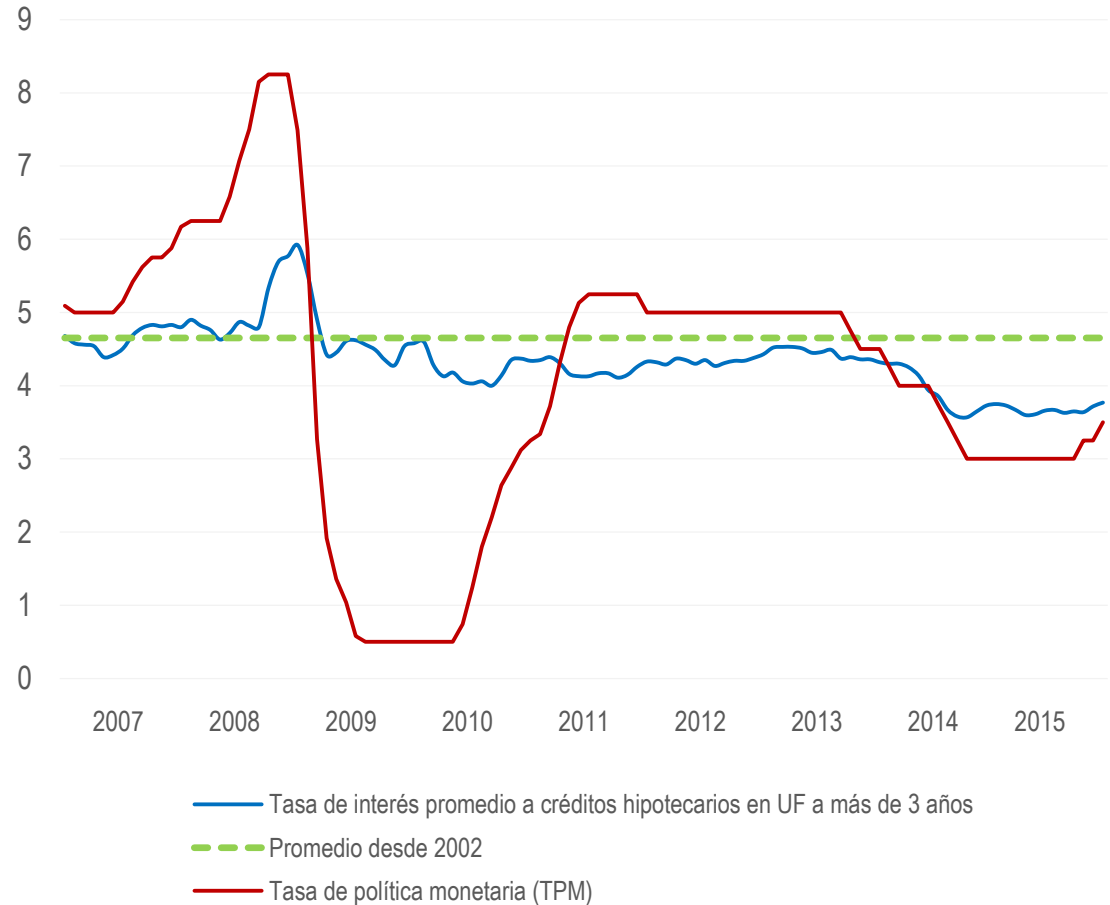
## CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

## TASAS HIPOTECARIAS

**TASAS HIPOTECARIAS** se mantienen en niveles reducidos desde una perspectiva histórica.

- Alzas de tasa de referencia en el último trimestre 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

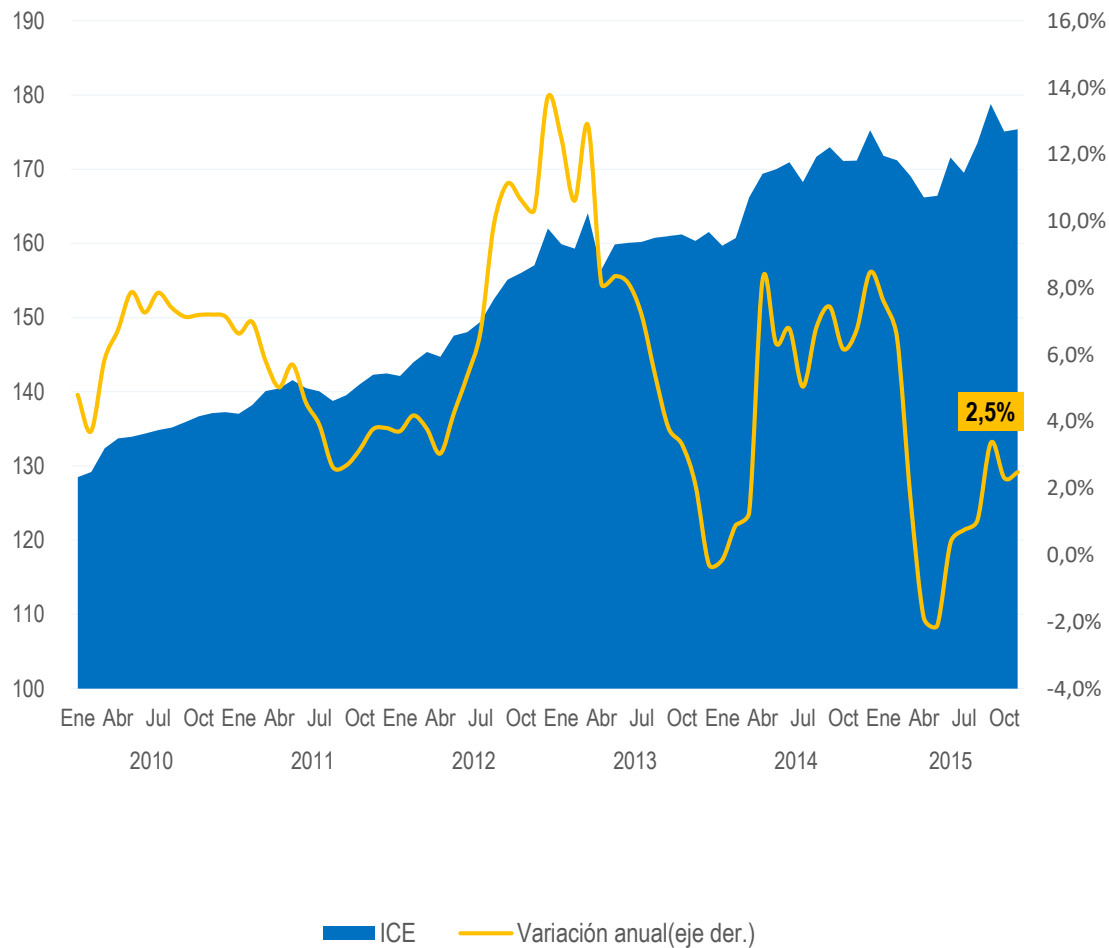


INSUMOS

## COSTO DE EDIFICACIÓN

Los costos de edificación aceleraron su alza anual durante la segunda mitad del año.

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



Fuente: CChC

## INDICADORES CLAVE



### DEMANDA

VIVIENDAS VENDIDAS **40,3%**

DEPTOS **57,6%** CASAS **-5,8%**

MONTOS TRANSADOS **45,5%**

DEPTOS **68,5%** CASAS **-1,3%**



### OFERTA

STOCK DISPONIBLE **19,5%**

DEPTOS **23,2%**

CASAS **0,6%**



### VELOCIDAD DE VENTA

VIVIENDAS **12,1** meses

DEPTOS **12,8** meses

CASAS **9** meses



### PRECIO

VIVIENDAS **4,4%**

DEPTOS **7,8%**

CASAS **3,5%**

## 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 SANTIAGO R.M.

Informe de actividad  
4º Trimestre 2015