



MERCADO INMOBILIARIO SANTIAGO R.M.

Informe de actividad
4º Trimestre 2016

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

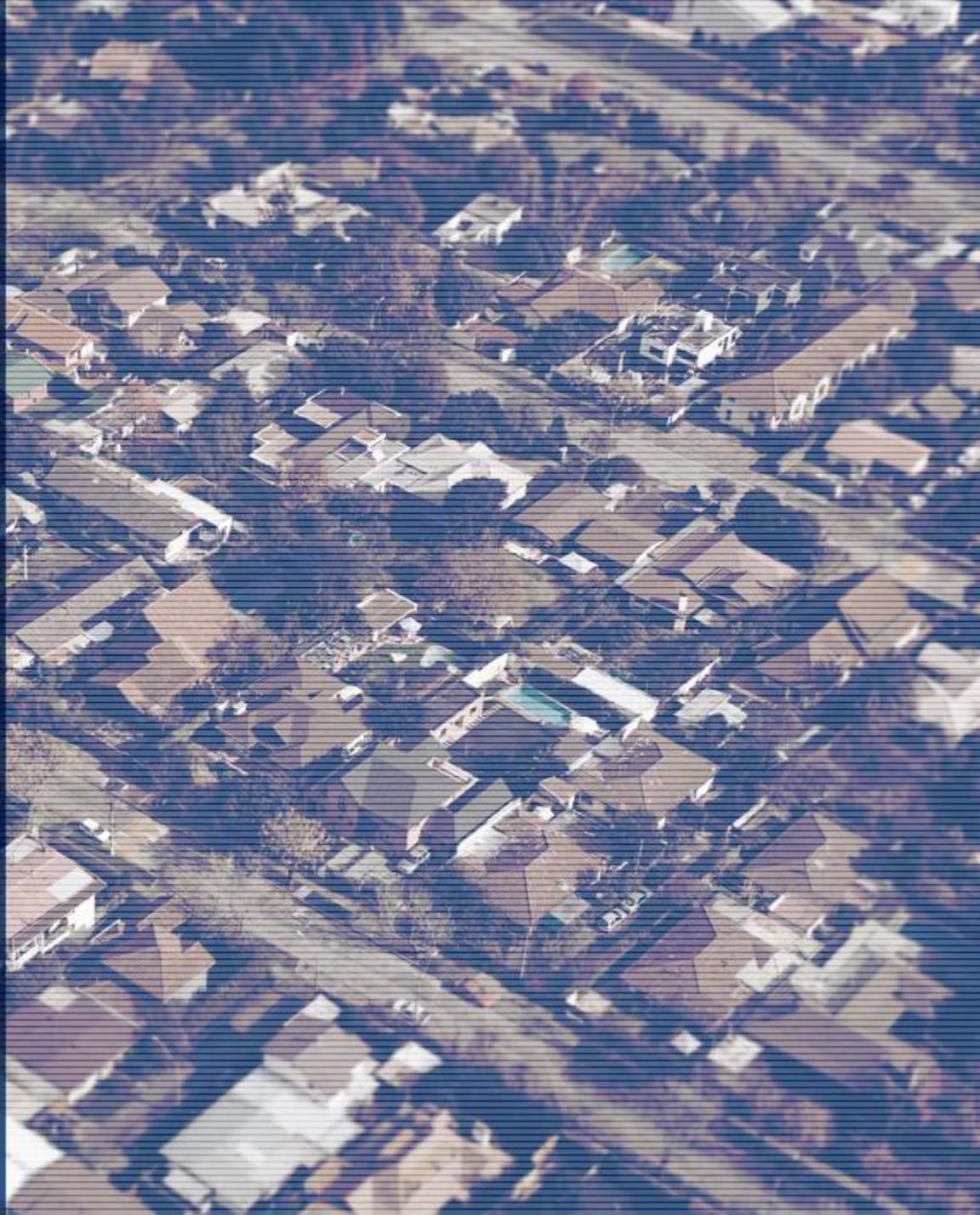
MATERIALES



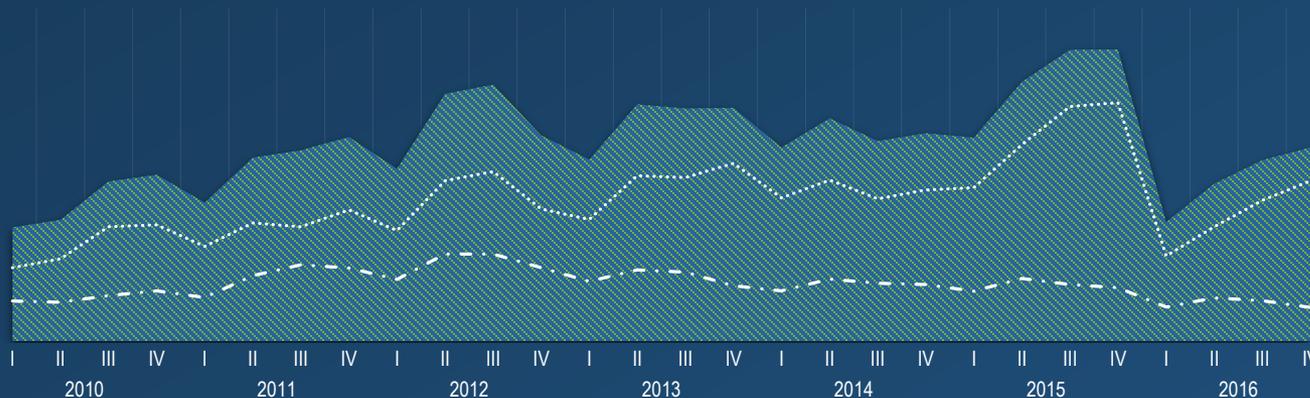
PERSPECTIVAS



VENTA de VIVIENDAS



La venta de viviendas en Santiago disminuyó **34%** en comparación con el cuarto trimestre de 2015.

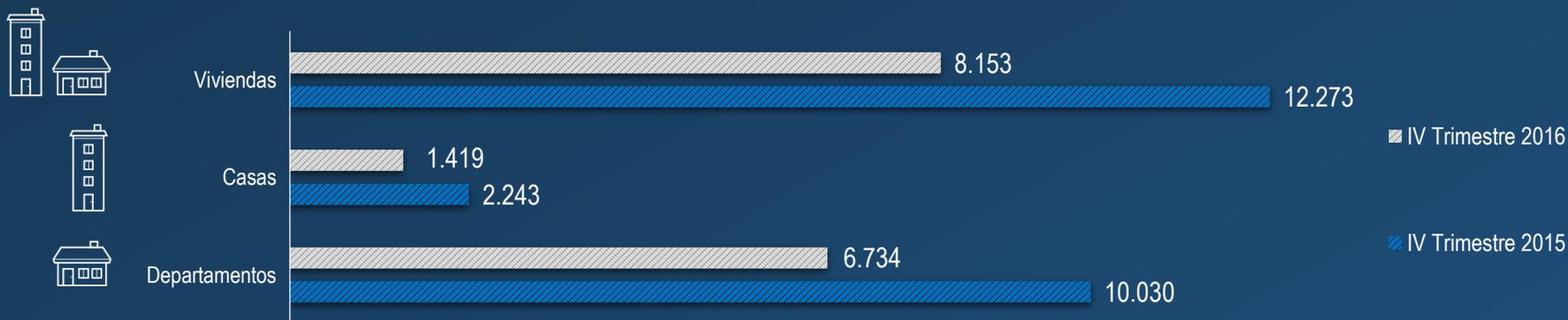




El resultado se explica por descensos en la venta de departamentos **(-33%)** y de casas **(-37%)**.

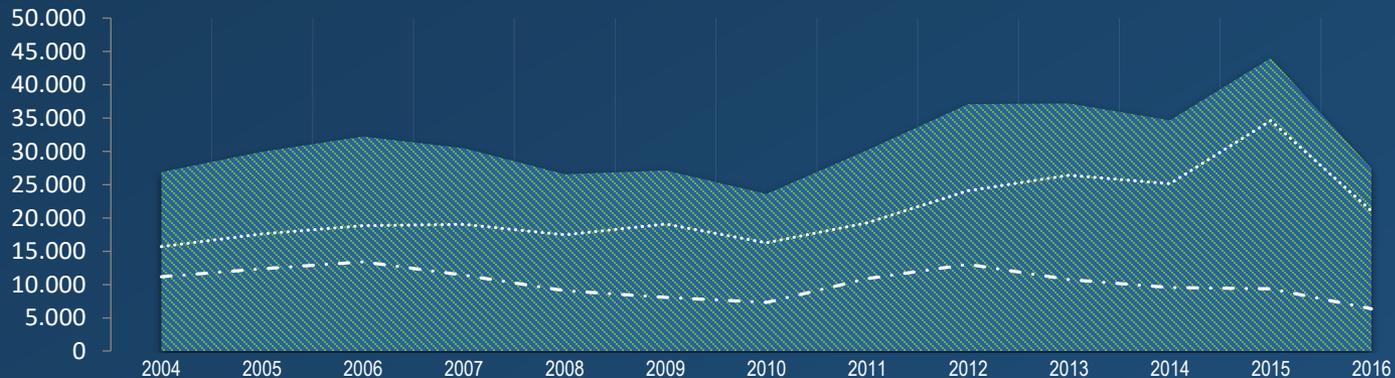


de las UNIDADES VENDIDAS fueron DEPARTAMENTOS, participación superior en **UN PUNTO** a la registrada en igual período de 2015.



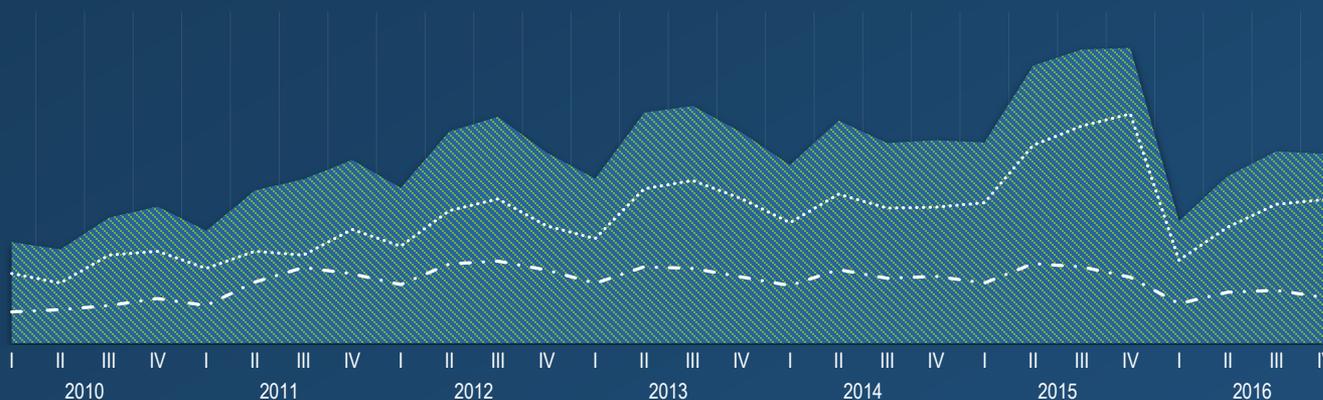
Durante 2016, la venta de viviendas en Santiago disminuyó **38%** en comparación con 2015.

- **Departamentos: -39%**
- **Casas: -32%**



El monto transado disminuyó **36%** en comparación con el cuarto trimestre de 2015.

- Inferior al descenso en unidades, por lo cual existió efecto precio negativo en torno a 2%.



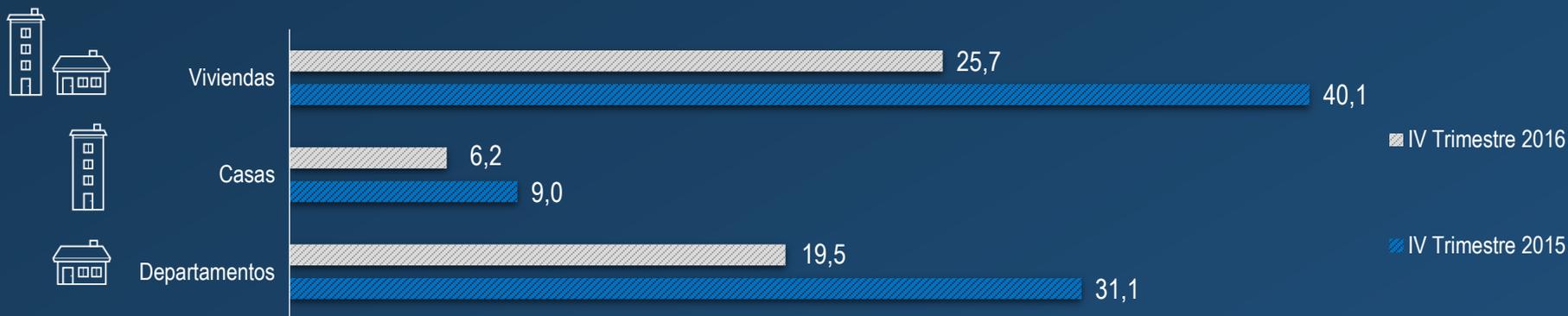
El resultado se explica por los descensos observados en departamentos **(-37%)** y en casas **(-31%)**.



Efecto precio positivo en el mercado de casas:

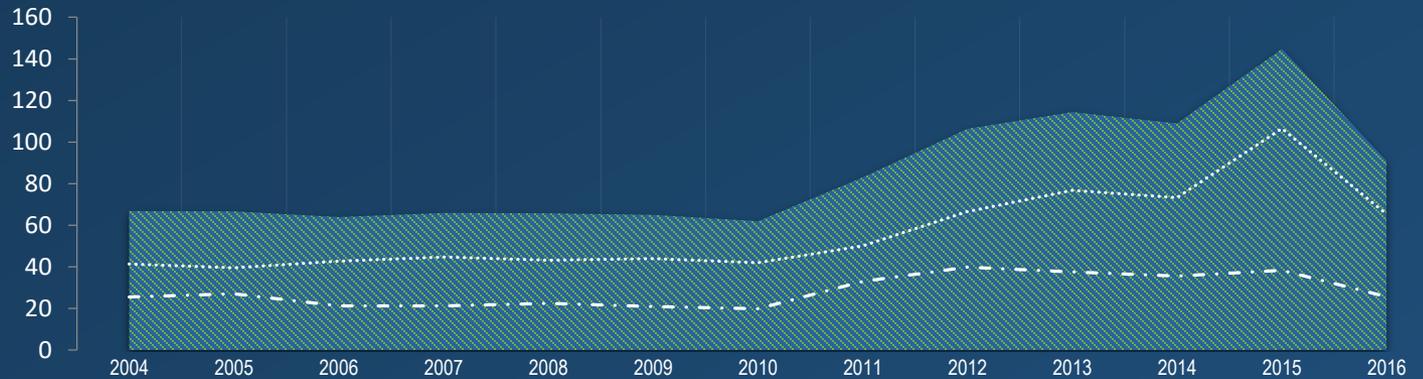


- Valor de ventas disminuyó menos que el número de unidades vendidas.



Durante 2016, el valor de la venta de viviendas en Santiago disminuyó **37%** en comparación con 2015.

- **Departamentos: -39%**
- **Casas: -33%**





VENTA de DEPARTAMENTOS



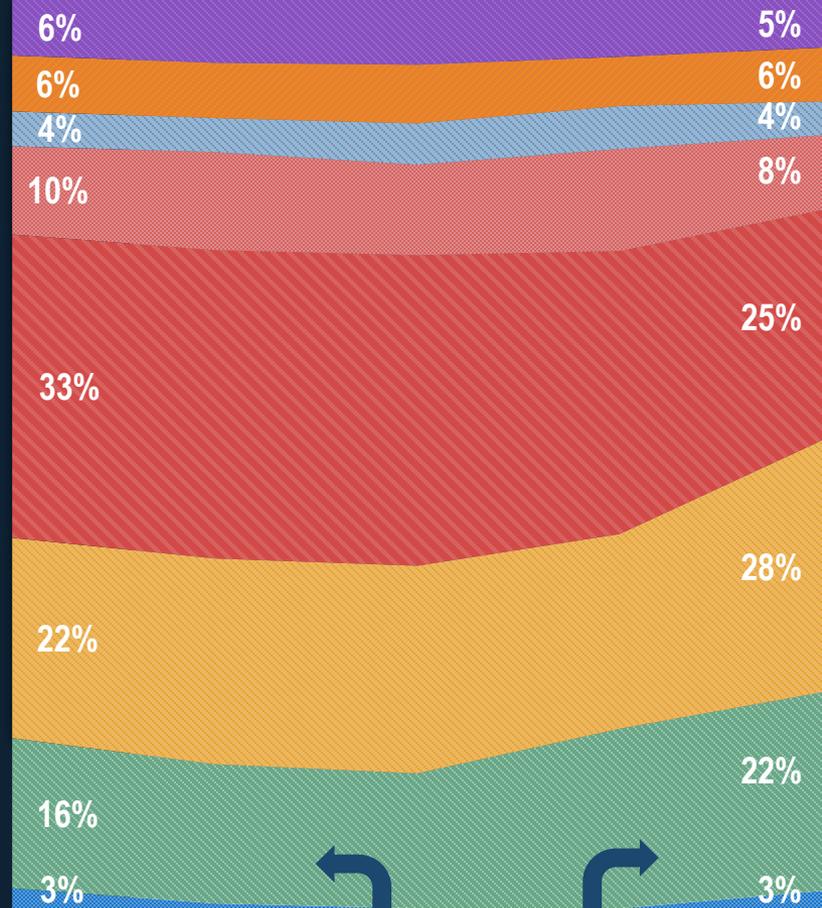


DEPTOS

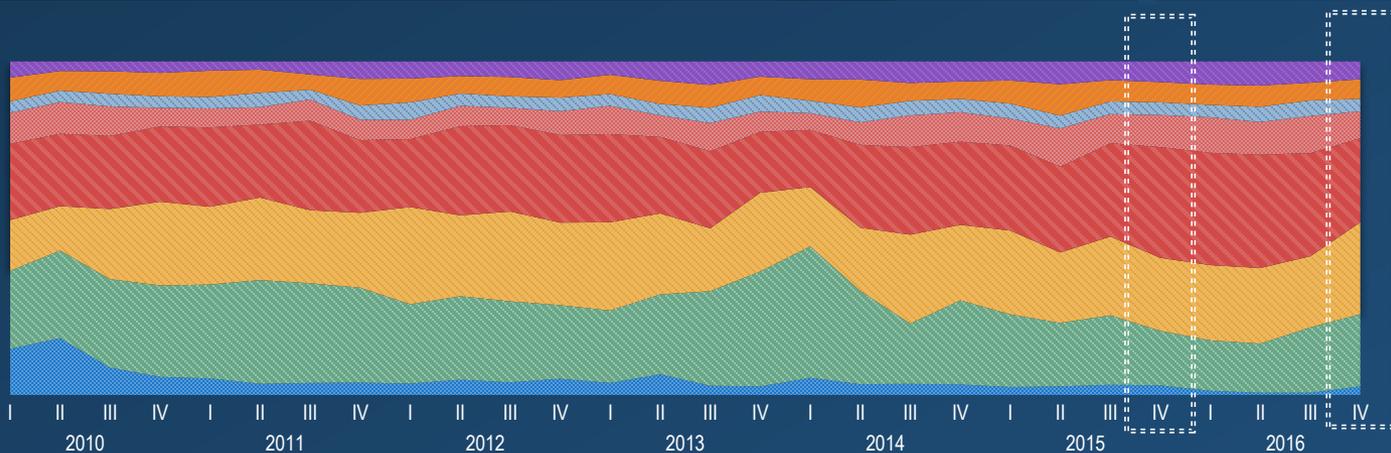
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF

Tramos **1.000-1.500 UF** y **1.500-2.000 UF** fueron los que ganaron más participación con respecto a 2015 (**6 puntos porcentuales**), en detrimento de tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF).

- Tramos de mayor valor (más de **4.000 UF**) siguen concentrando **15%** de la demanda por departamentos.



- 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





Departamento estándar en el segmento “**1.000 a 2.000 UF**”:

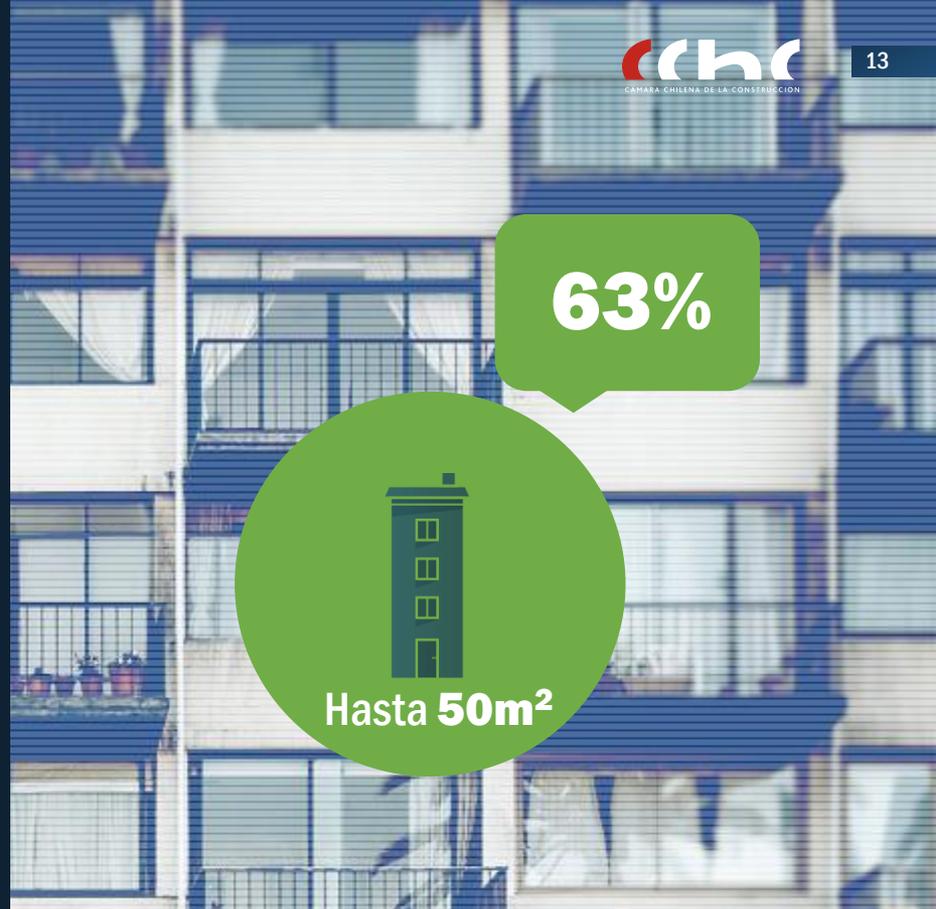
- Precio de venta (mediana) 1.500 UF
- Superficie útil (mediana) 44 m²
- Ubicación: San Miguel, Quinta Normal y Estación Central.
- Crédito hipotecario a 20 años con financiación 80%:
 - Dividendo: 214.000 \$
 - Renta mínima: 855.000 \$

Departamento estándar en el segmento “**2.000 a 4.000 UF**”:

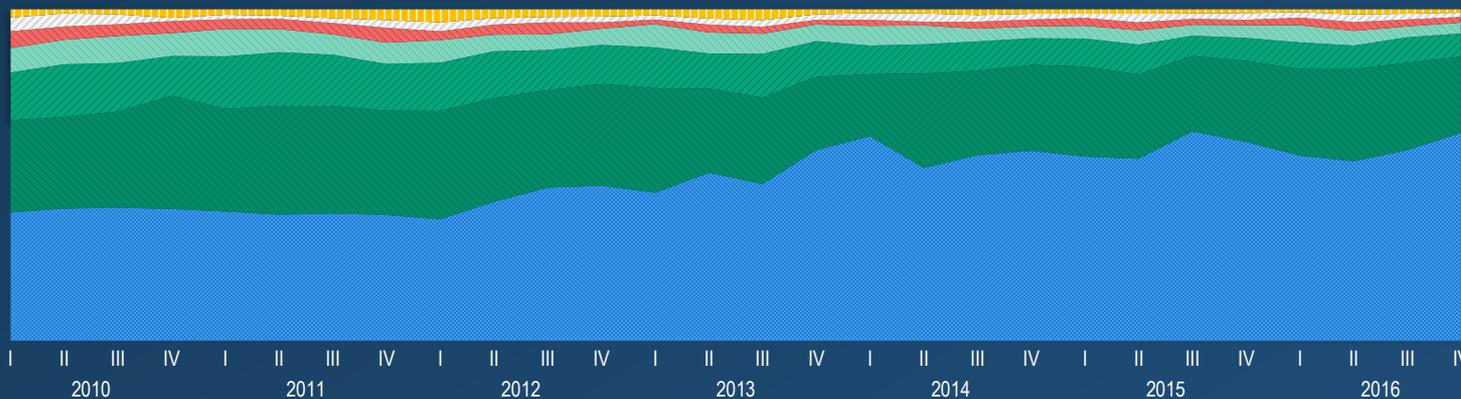
- Precio de venta (mediana) 2.600 UF
- Superficie útil (mediana) 52 m²
- Ubicación: Santiago, San Miguel, Macul y Ñuñoa
- Crédito hipotecario a 20 años con financiación 80%:
 - Dividendo: 371.000 \$
 - Renta mínima: 1.484.000 \$

Unidades de menor tamaño (menos de **50 m²**) aumentaron su participación hasta **63%**.

- Departamentos de mayor tamaño (más de 120 m²) siguen concentrando **5%** de la demanda por departamentos.



- 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 **23%** de la demanda.

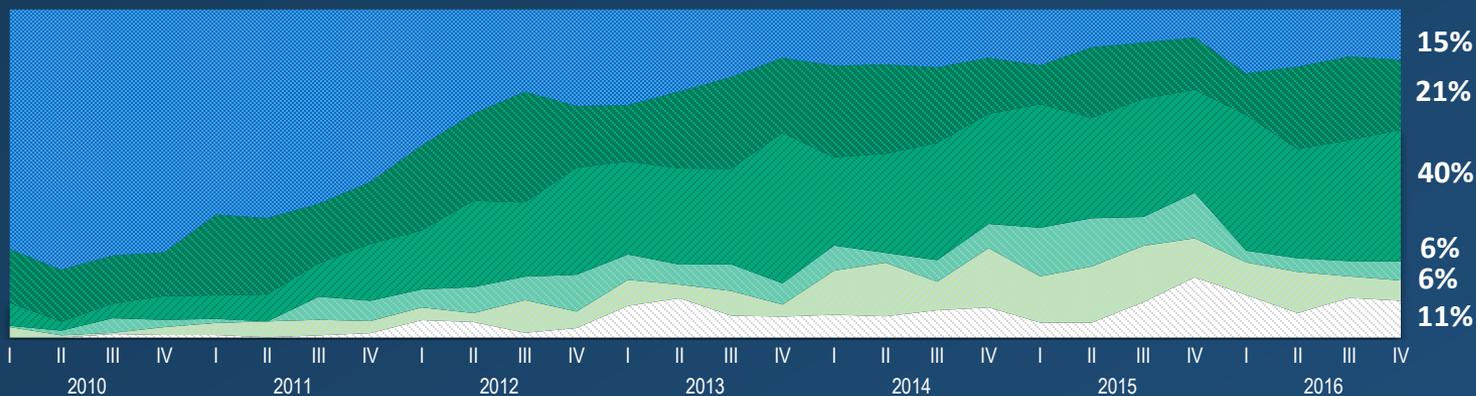
- La venta de departamentos TERMINADOS concentró solo **15%** de las unidades comercializadas en el trimestre.

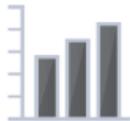
23%



Etapas iniciales

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



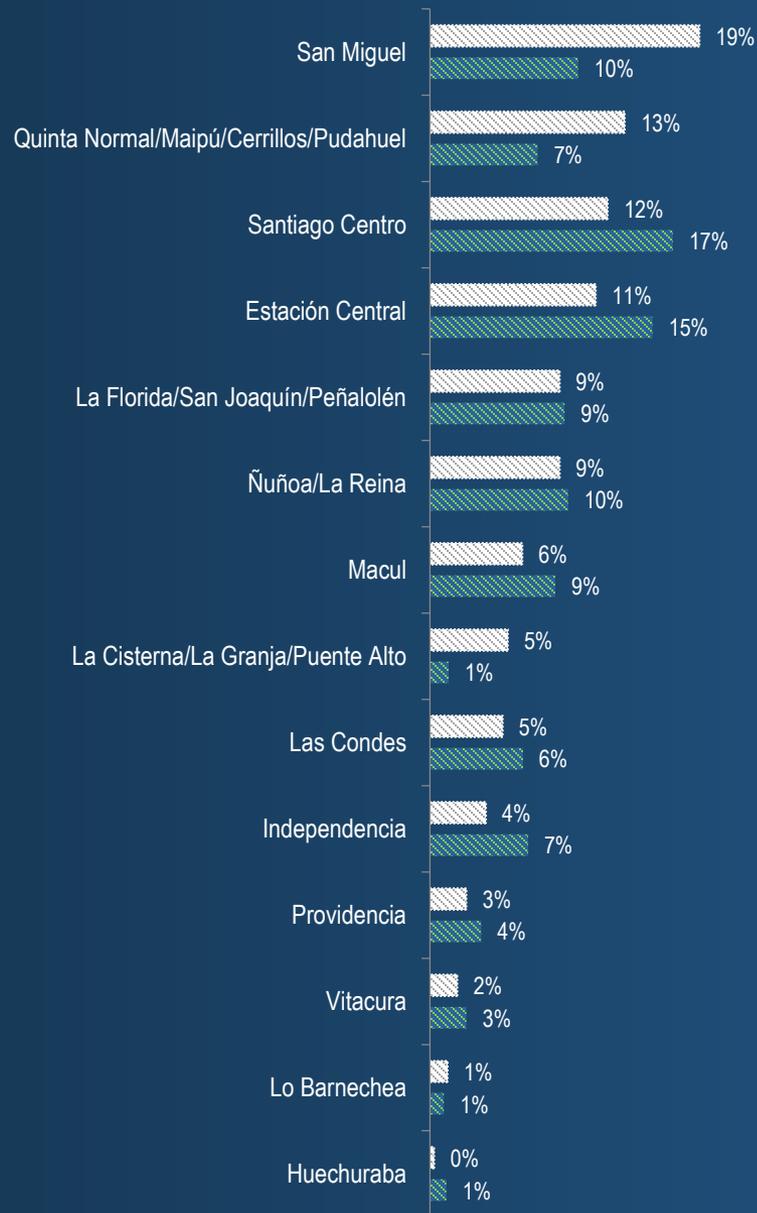
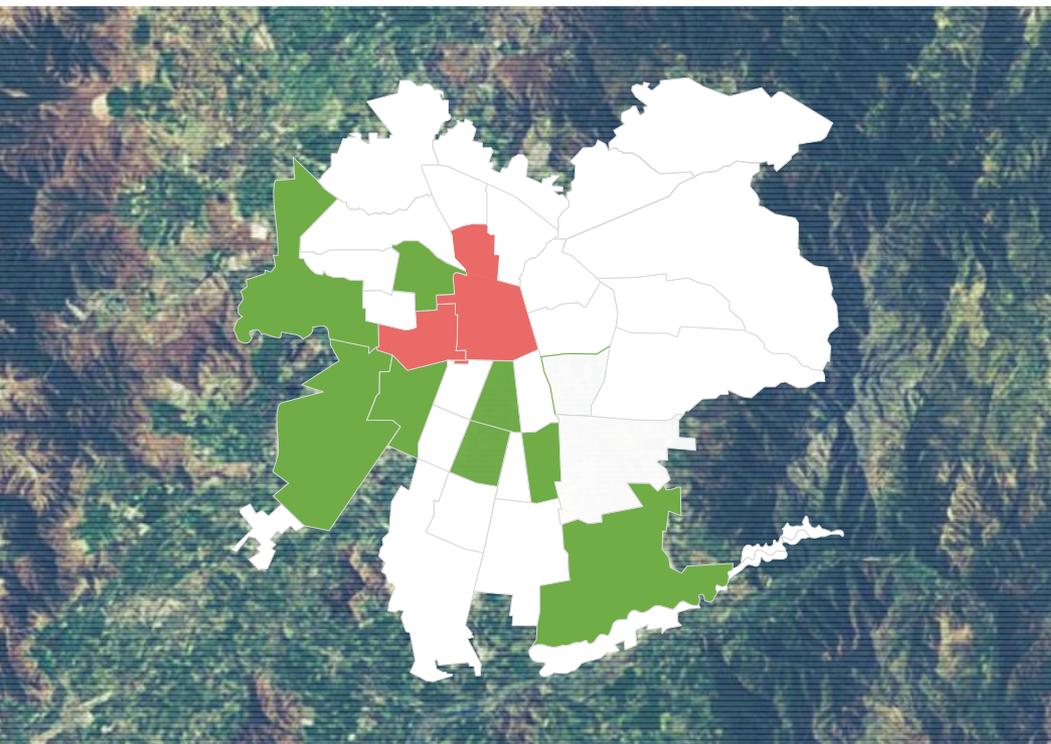


DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR COMUNA

SAN MIGUEL , LA CISTERNA Y QUINTA NORMAL fueron las que más aumentaron su participación (entre **4 y 9 puntos porcentuales**).

- Por el contrario, Santiago, Independencia y Estación Central perdieron entre 3 y 5 puntos de participación en el último año.



■ IV Trimestre 2016

■ IV Trimestre 2015



VENTA de CASAS



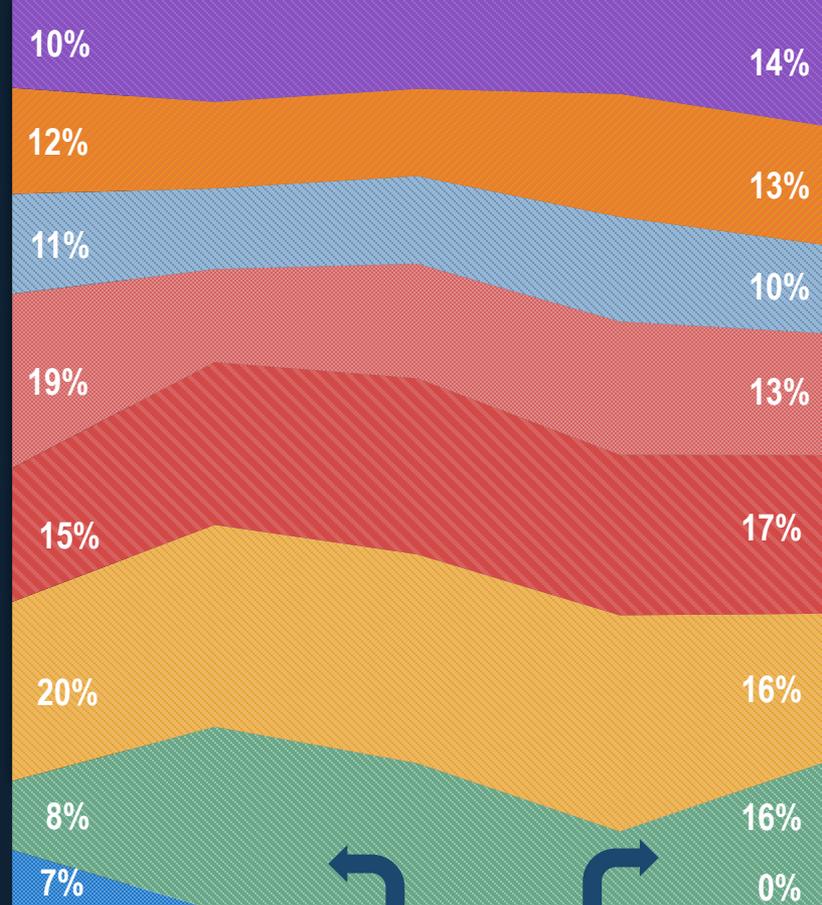


CASAS

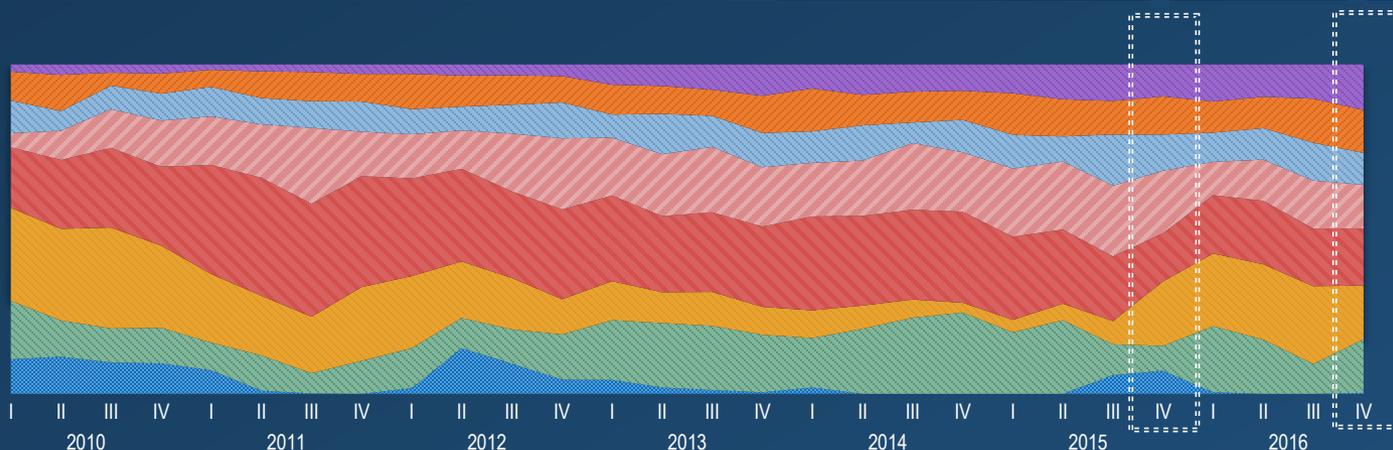
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF

Tramo **1.000-1.500 UF** fue el que más aumentó su participación en el último año: 8 puntos porcentuales.

- Tramos intermedios (1.500-2.000 y 3.000-4.000 UF) fueron los que más redujeron su participación en la demanda por casas.



- 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





Casa estándar en el segmento “**1.000 a 1.500 UF**”:

- Precio de venta (mediana) 1.280 UF
- Superficie útil (mediana) 43 m²
- Ubicación: San Bernardo, Buin, Lampa y Quilicura
- Crédito hipotecario a 20 años con financiación 80%:
 - Dividendo: 183.000 \$
 - Renta mínima: 730.000 \$

Casa estándar en el segmento “**1.500 a 4.000 UF**”:

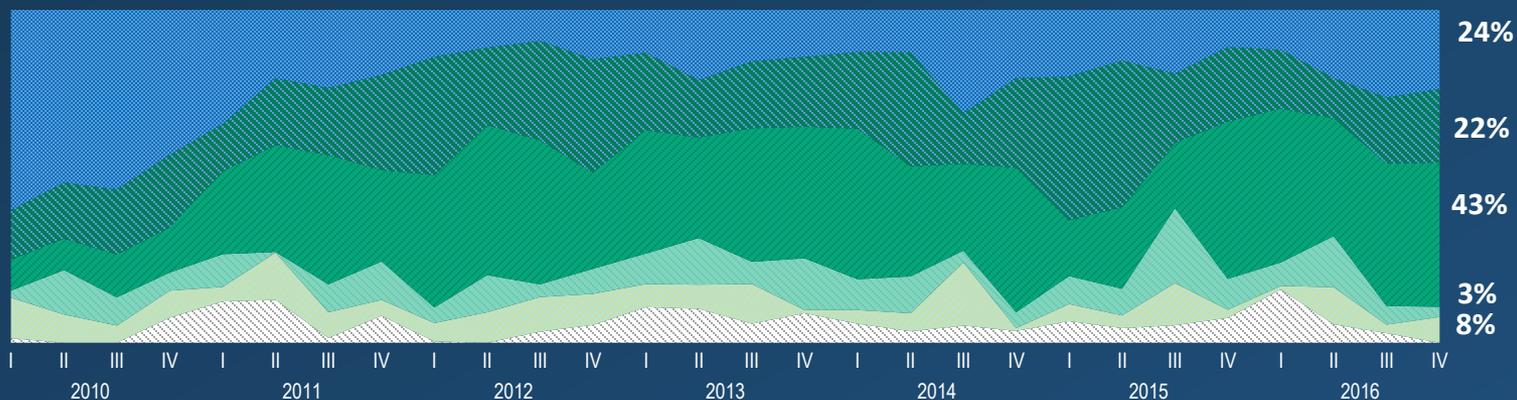
- Precio de venta (mediana) 2.550 UF
- Superficie útil (mediana) 71 m²
- Ubicación: Lampa, Puente Alto, Padre Hurtado y Buin
- Crédito hipotecario a 20 años con financiación 80%:
 - Dividendo: 364.000 \$
 - Renta mínima: 1.455.000 \$

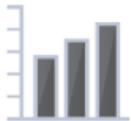
Unidades terminadas y en terminaciones concentraron **46%** de la demanda (**13 p.p.** más que en 2015).

- Unidades sin ejecución y en etapas iniciales concentran **10%** de la demanda, 8 puntos menos que en 2015.



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



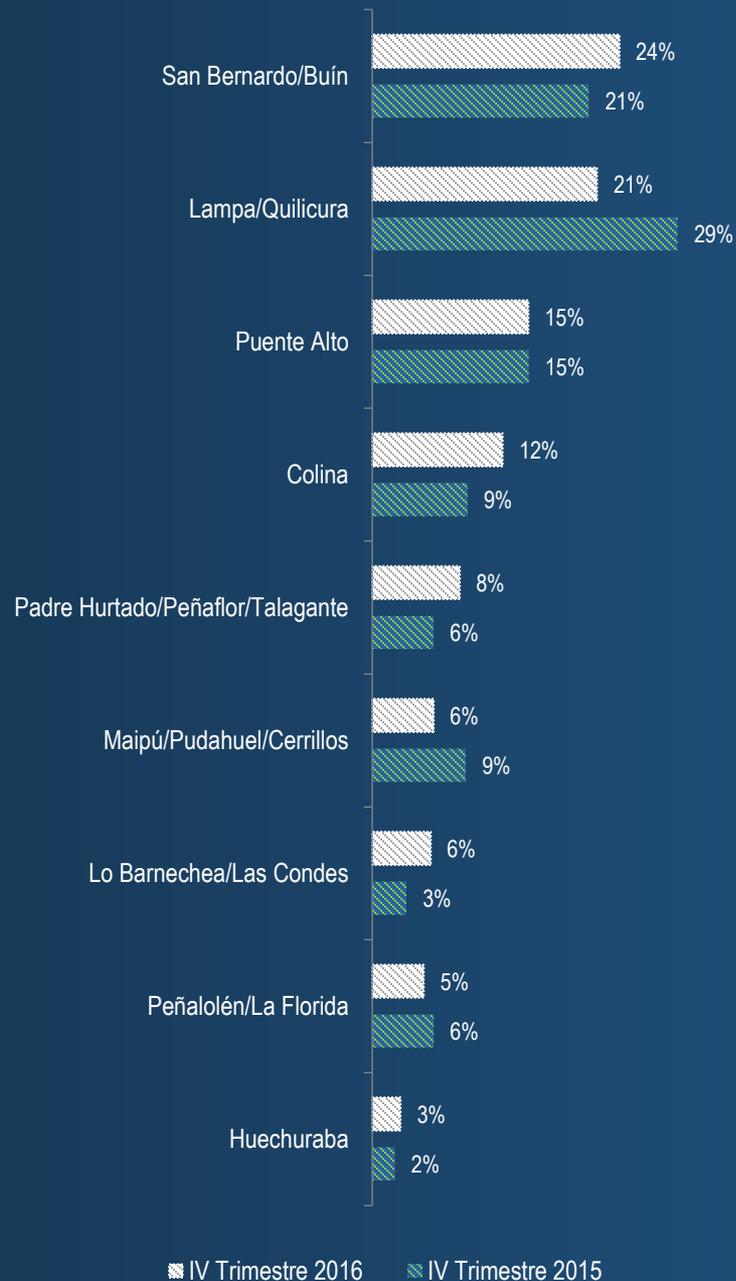
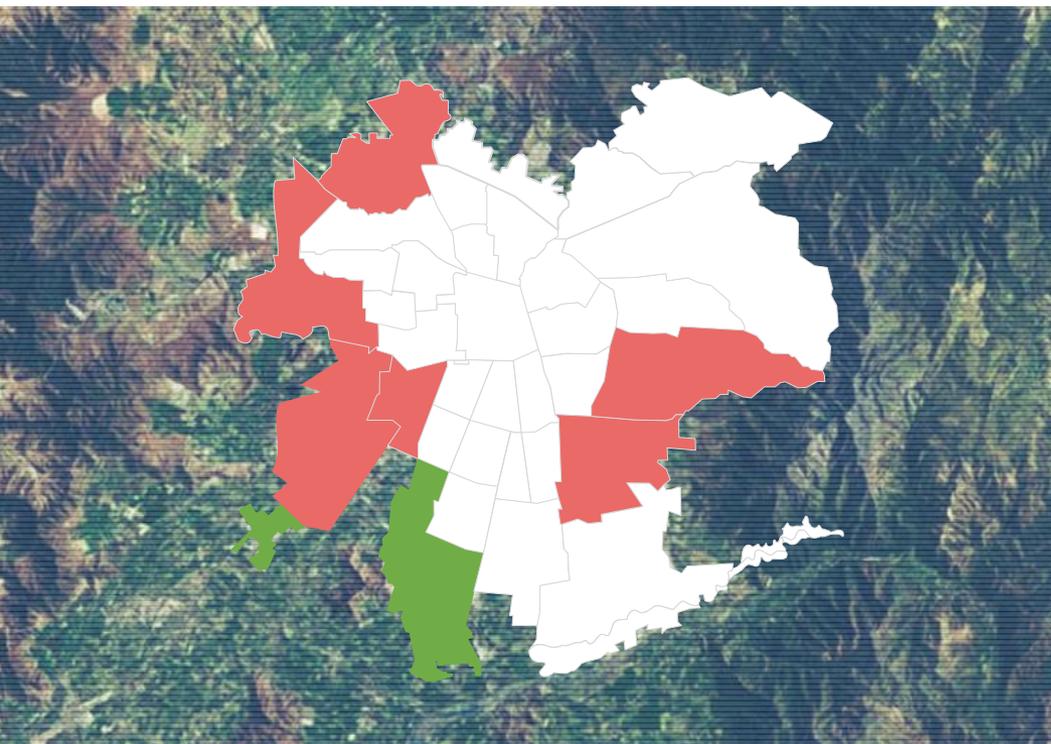


CASAS

VENTA DE CASAS
POR COMUNA

COLINA y las agrupaciones de **SAN BERNARDO** y **PADRE HURTADO** ganaron **3 puntos** de participación en el último año.

- Por el contrario, **LAMPA, MAIPÚ Y PEÑALOLÉN** redujeron su participación en la demanda entre **1 y 8 puntos**.





OFERTA





OFERTA

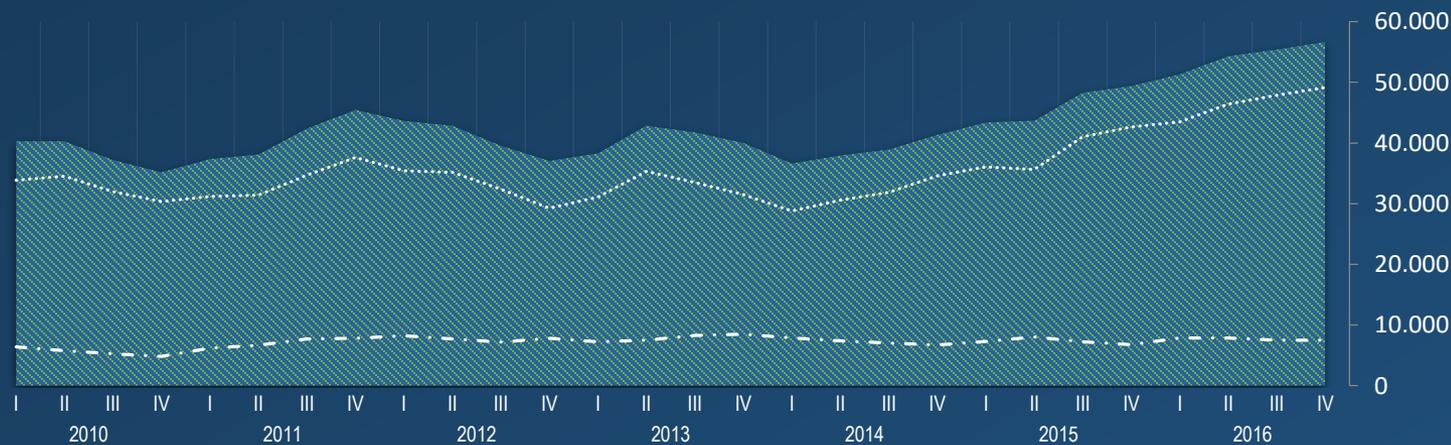
OFERTA DE VIVIENDAS

Unidades

4T 2016

Durante el cuarto trimestre del año la oferta aumentó **15%** en doce meses.

- Participación oferta de departamentos alcanzó **87%** (**1 p.p.** más que en 2015).





OFERTA

OFERTA DE CASAS POR ESTADO DE OBRA

21% terminada y **33%** en terminaciones
(**3 meses** para entrega aproximadamente).

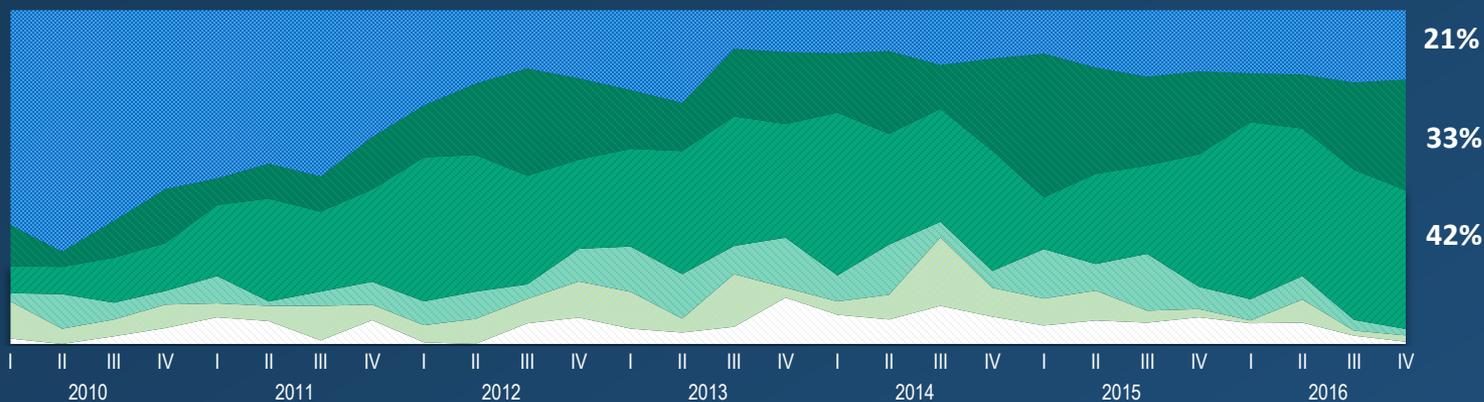
- Maduración de la oferta y escaso ingreso de proyectos nuevos: continúan ganando peso los estados de obra más próximos a término.

54%



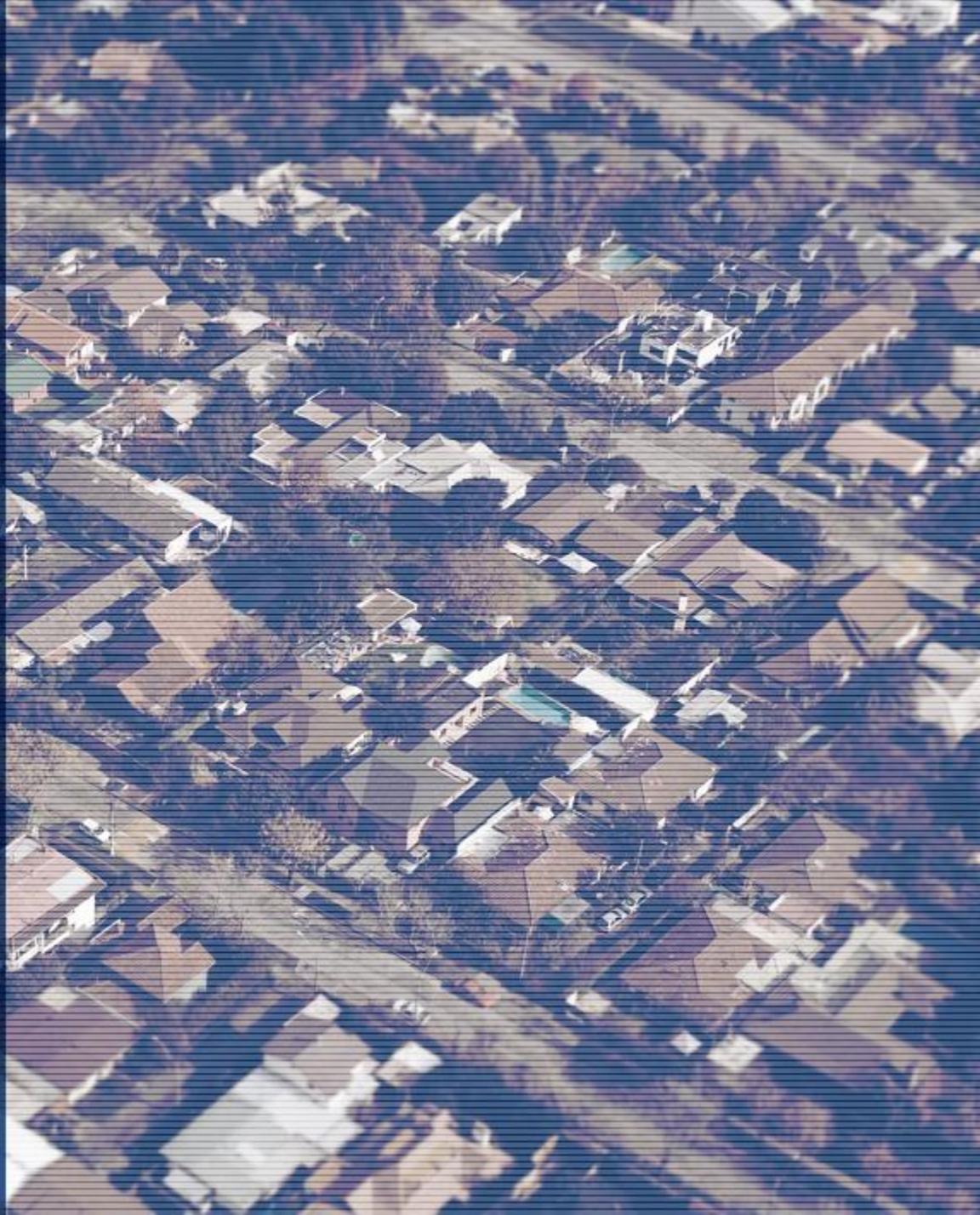
Unidades terminadas
y en terminaciones

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





VELOCIDAD de VENTA



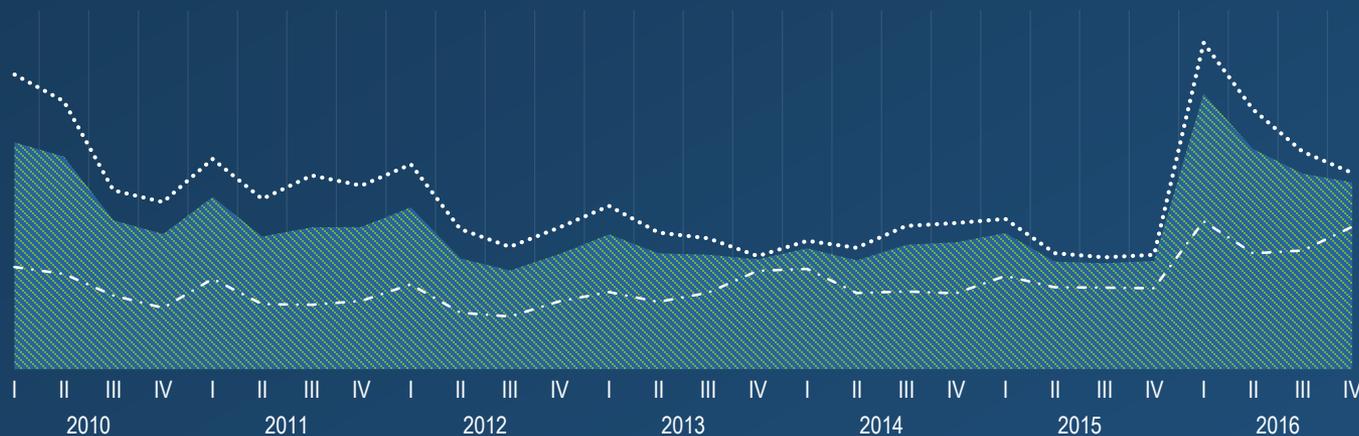


VELOCIDAD DE VENTA

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA

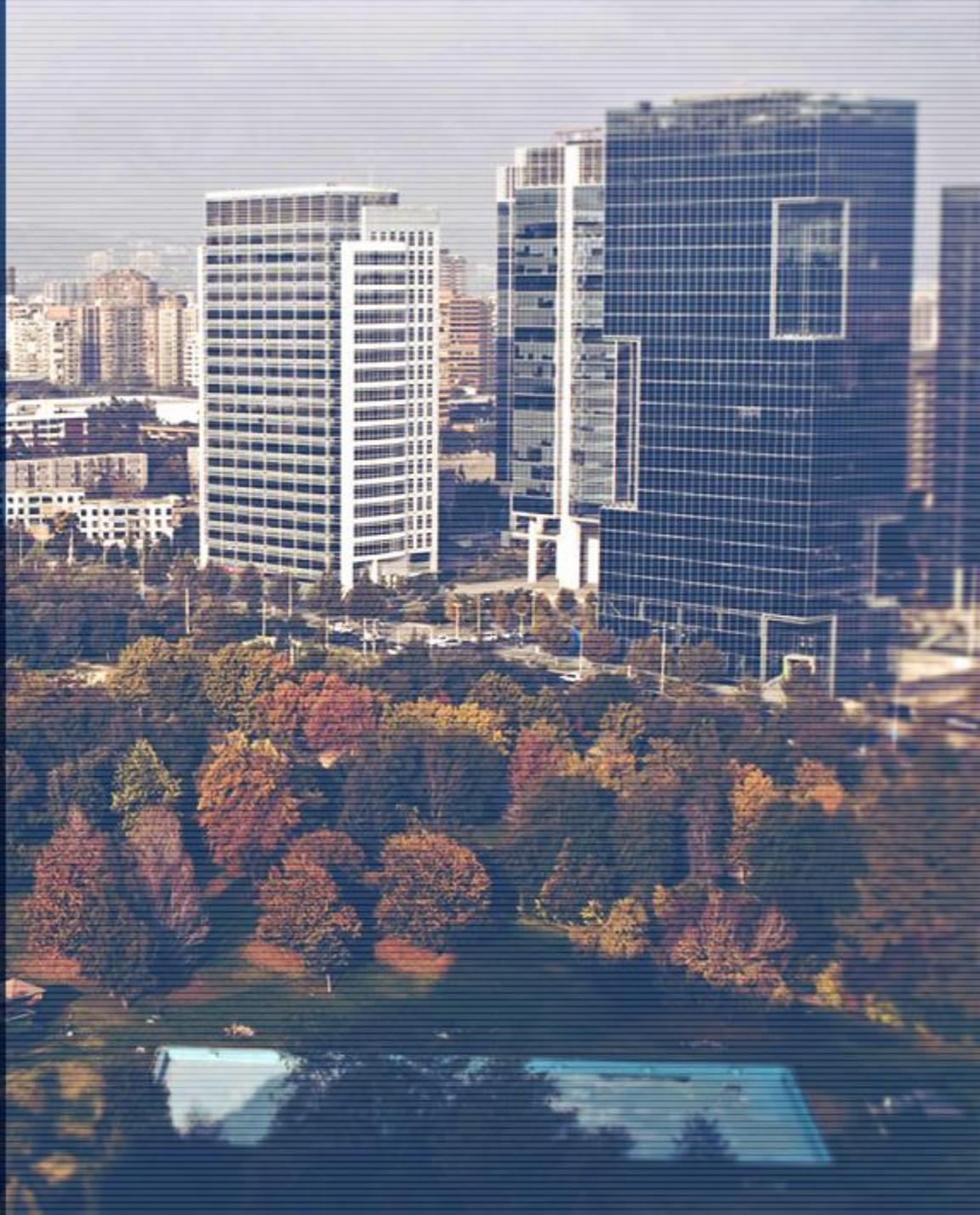
Durante el cuarto trimestre del año la velocidad de venta de viviendas promedió **21** meses para agotar la oferta.

- En departamentos la velocidad de ventas alcanzó a **22** meses, mientras que en casas fue de **16** meses.





PRECIOS





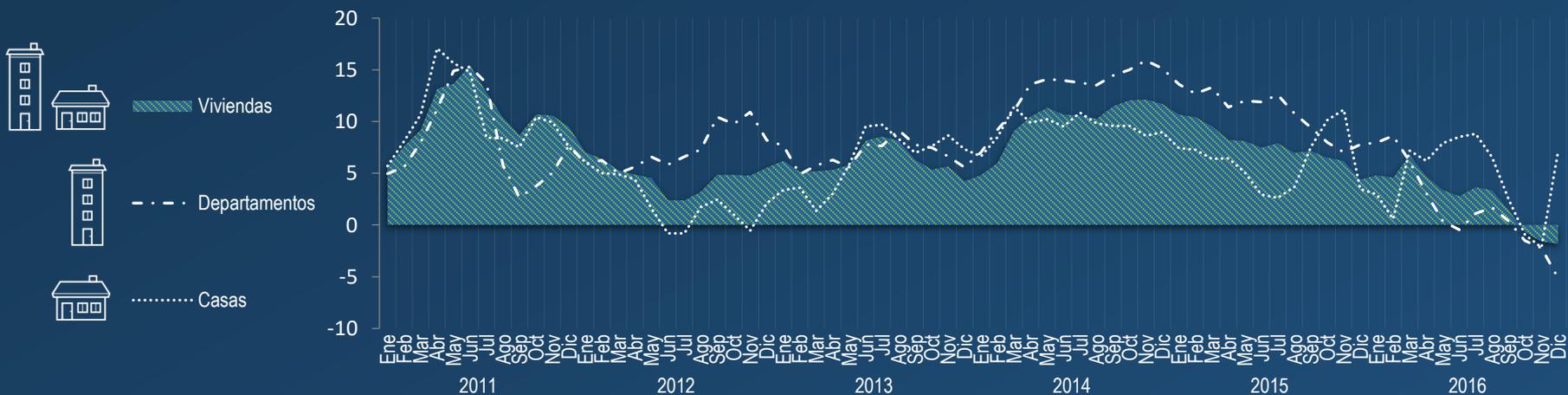
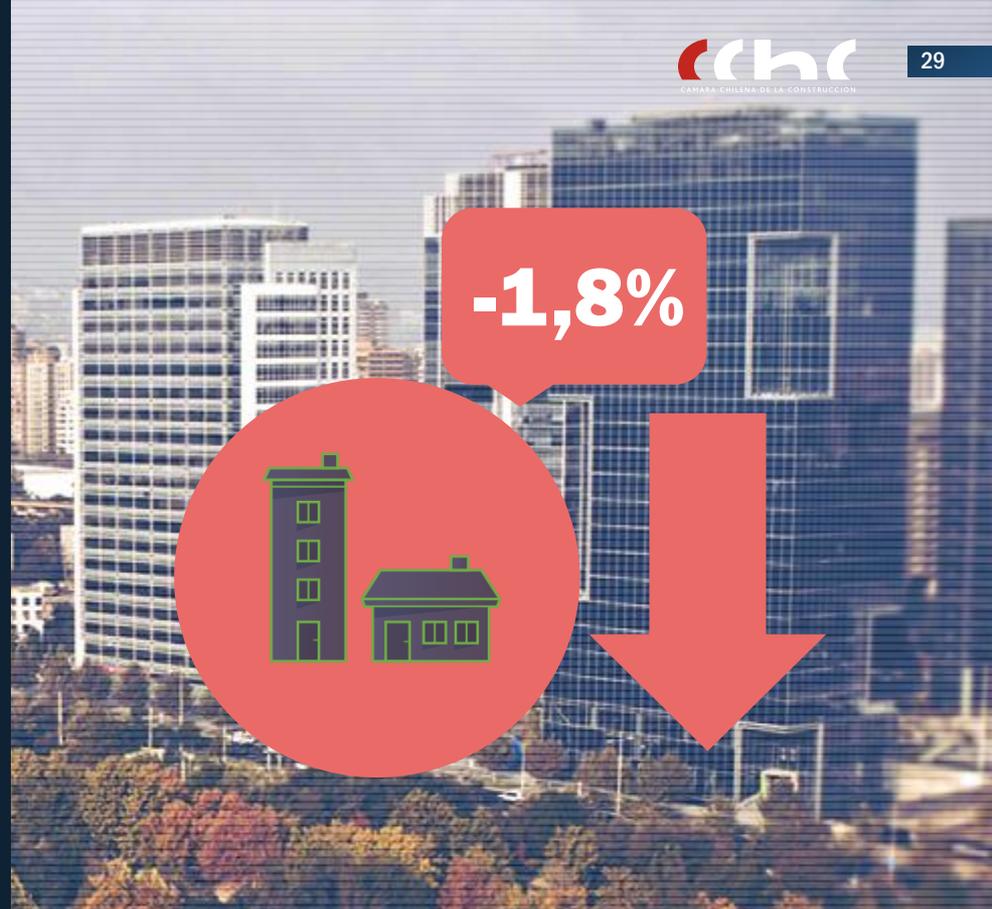
INDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)

Variaciones anuales (%)

PRECIO

En el trimestre móvil octubre-diciembre el precio de las viviendas registró una caída de **1,8%**.

- Departamentos redujo sus precios de venta en 5,1% (tercera caída consecutiva).
- Por el contrario, el precio de las casas aumentó 7,2%, tras dos meses exhibiendo tasas negativas.



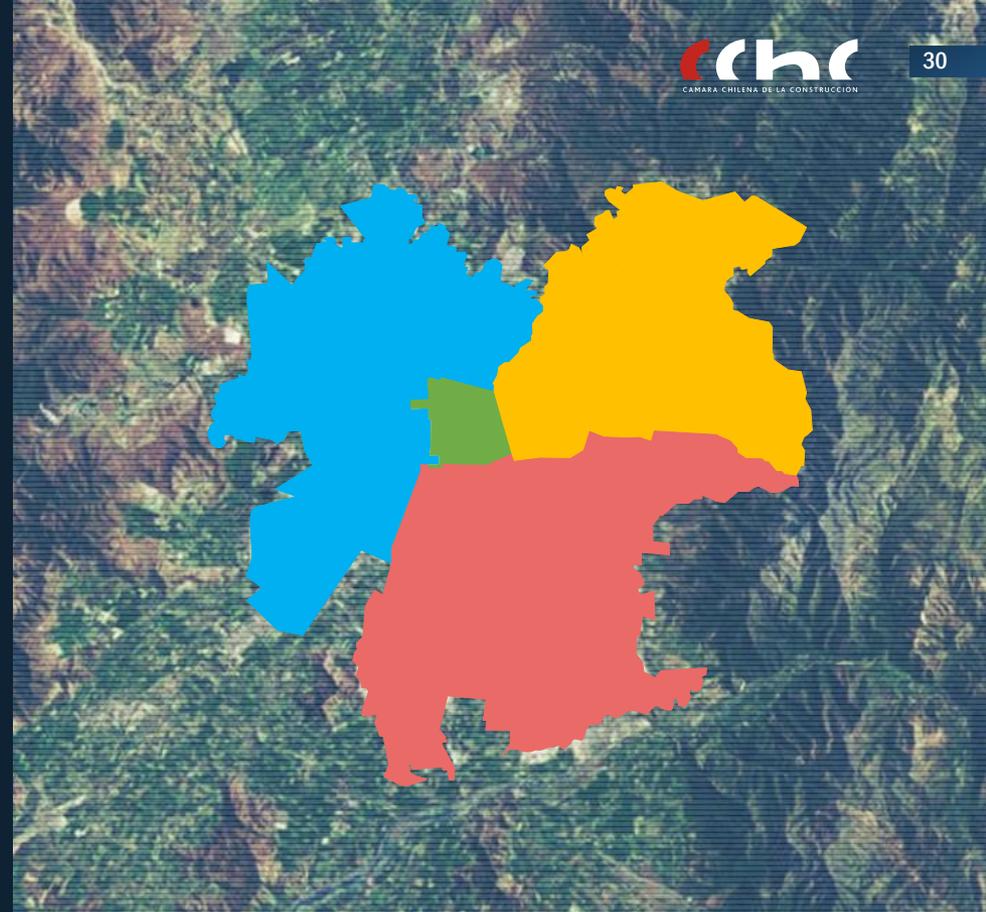


PRECIO

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS

Variaciones anuales (%)

- Desaceleración generalizada del alza de precios de departamentos.
- **SANTIAGO CENTRO** y **NOR-ORIENTE** exhibieron variaciones anuales próximas a 0%, mientras que las zonas **SUR** y **NOR-PONIENTE** registraron variación negativa.



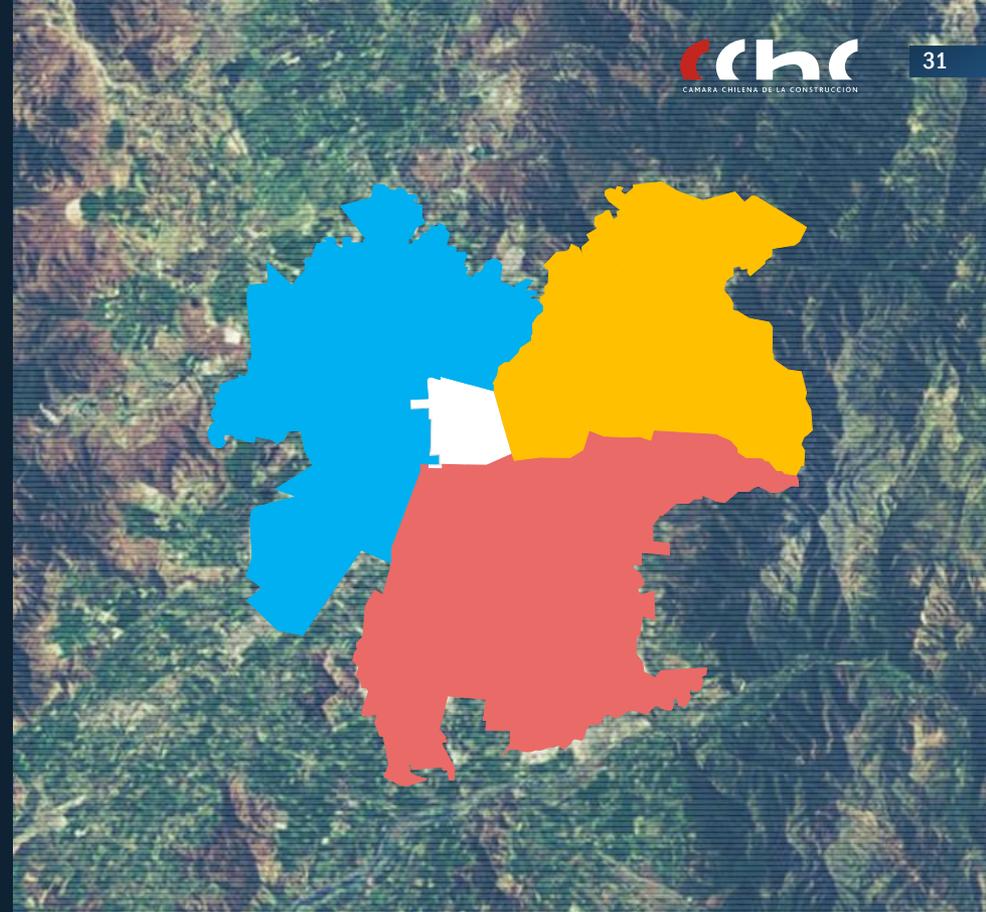


PRECIO

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS

Variaciones anuales (%)

- Aceleración en el alza de los precios de todas las zonas de casas:
 - **SUR** (9,5% vs -4,9%)
 - **NOR-ORIENTE** (5,8% vs -1,7%)
 - **NOR-PONIENTE** (9,2% vs 3,6%)





VARIABLES de ENTORNO





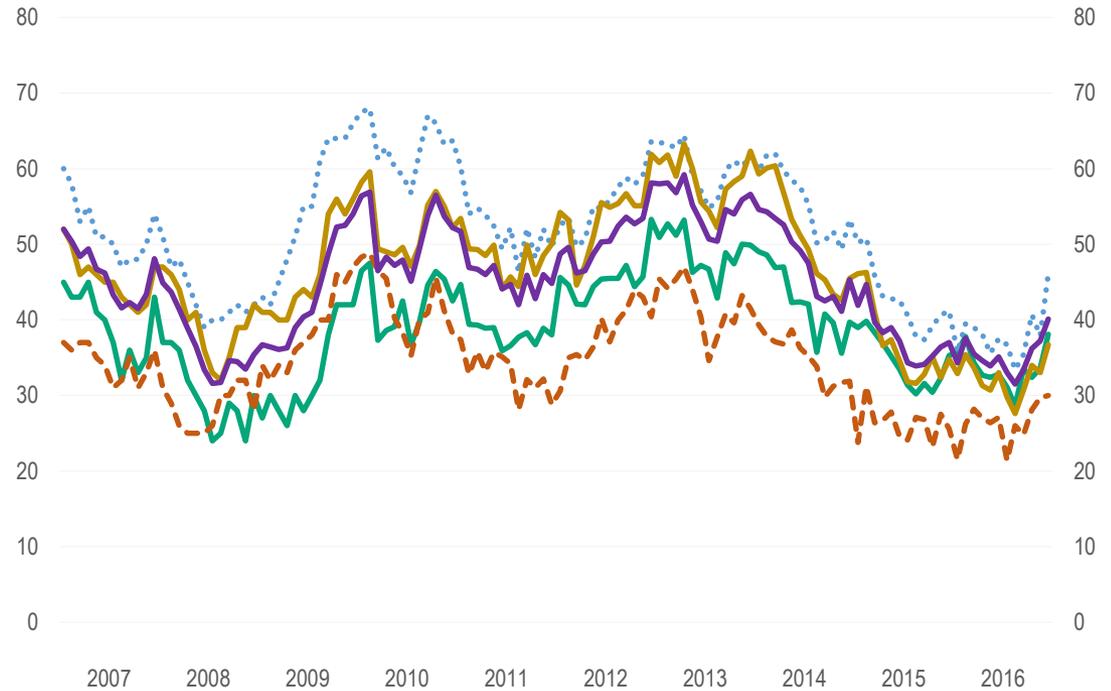
CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS
Índice percepción
de la economía

CONSUMIDORES PESIMISTAS por 31 meses consecutivos.

- Expectativas han mejorado en el cuarto trimestre, pero permanecerán en zona negativa durante 2017 con una alta probabilidad.

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



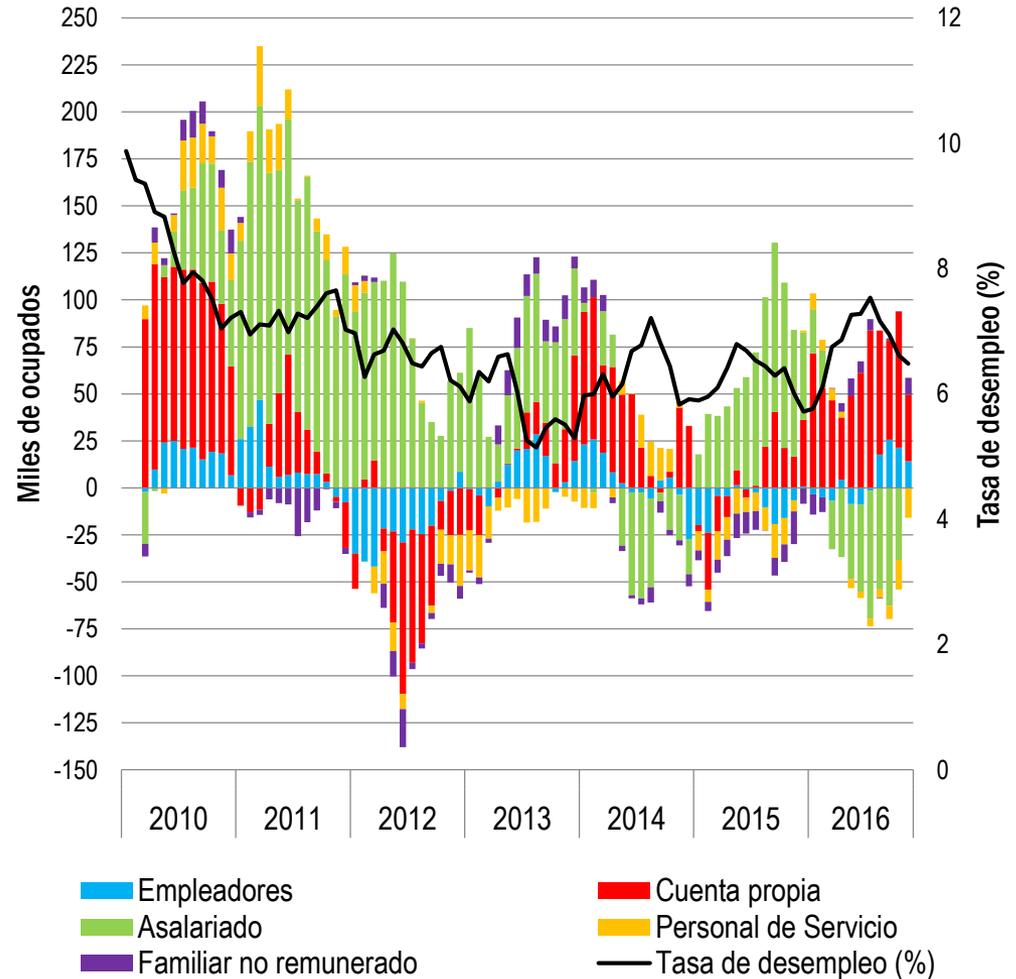
CONDICIONES PERSONALES

DESEMPLEO

El DESEMPLEO se redujo en lo más reciente, tras escalar de manera rápida hacia mitad del año.

- Creación neta de empleo concentrada en categoría "Cuenta propia" durante el cuarto trimestre.

REGIÓN METROPOLITANA: OCUPADOS POR CATEGORÍA (VARIACIÓN ANUAL ABSOLUTA)



Fuente: INE



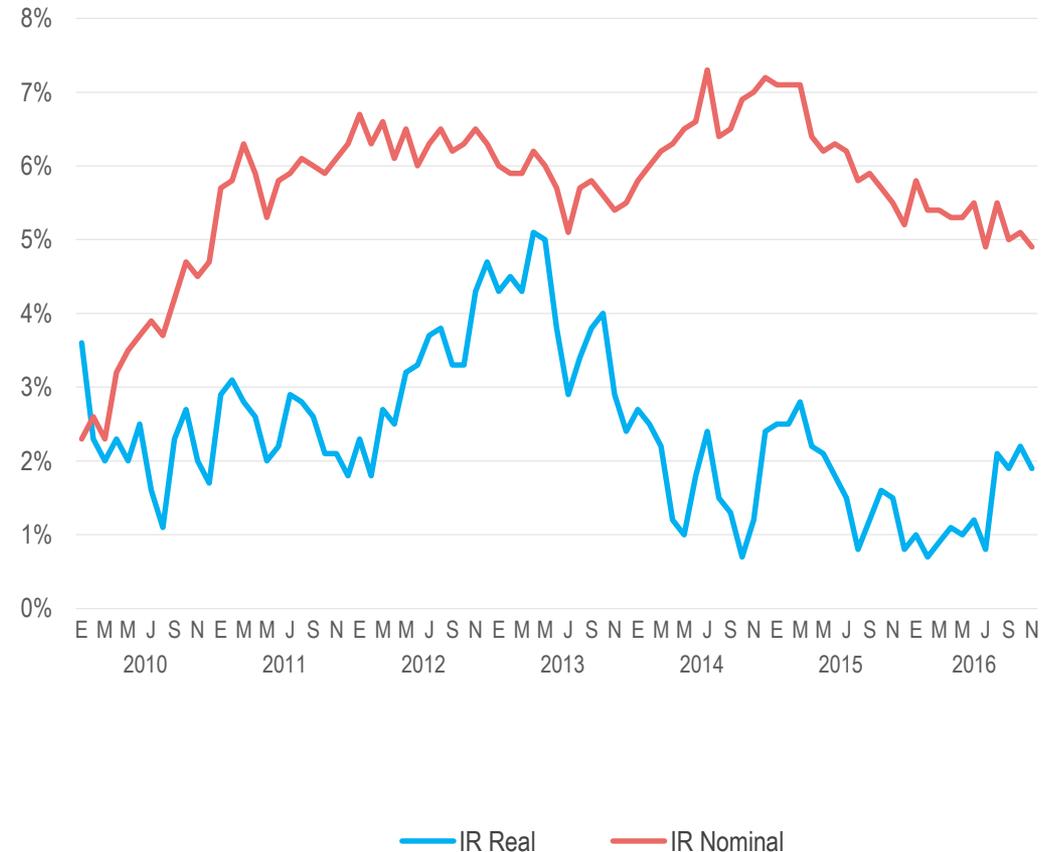
CONDICIONES PERSONALES

REMUNERACIONES

REMUNERACIONES se han desacelerado en términos NOMINALES por menores presiones salariales.

En términos reales, conforme la inflación ha regresado al rango de tolerancia, las variaciones han fluctuado en torno a 2%.

ÍNDICE REAL DE REMUNERACIONES VARIACIÓN EN DOCE MESES (%)



Fuente: INE

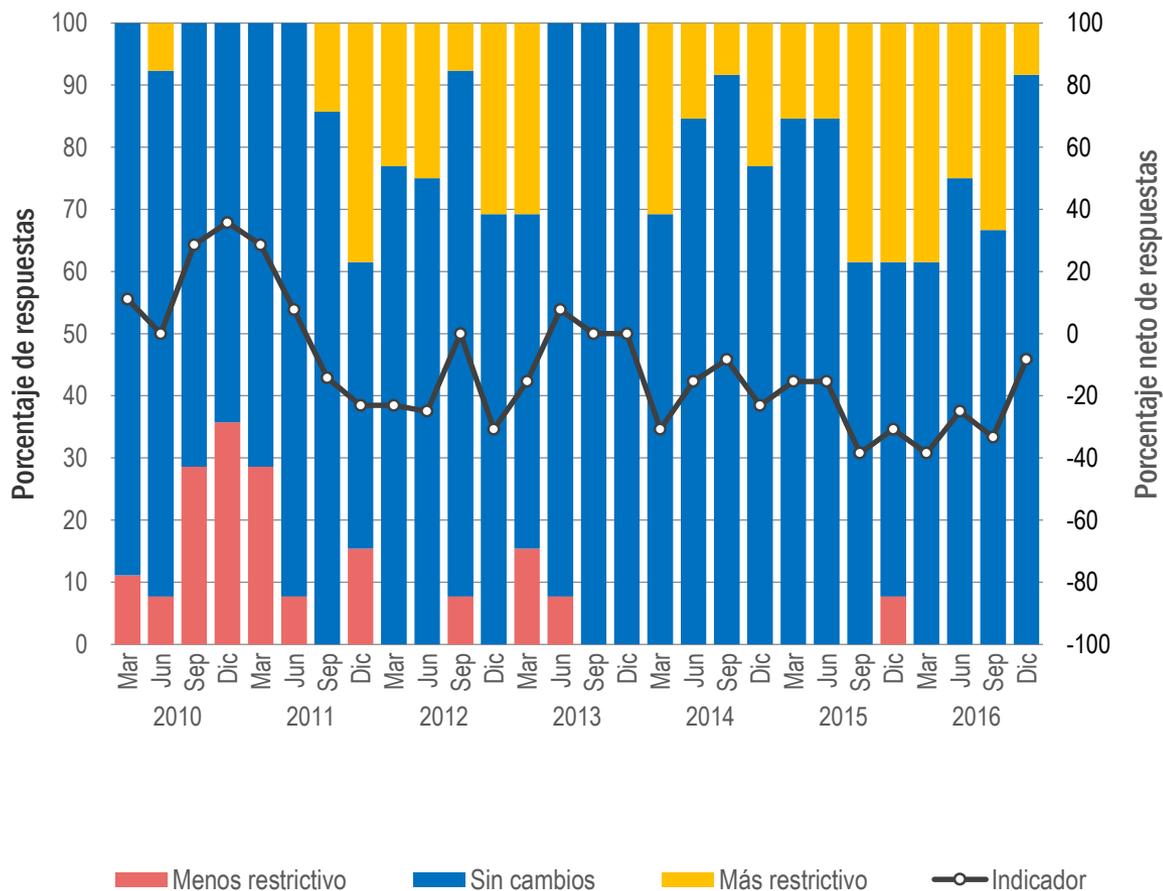


CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

DEMANDA POR CRÉDITOS

Se mantiene la restricción crediticia en segmento hipotecario. No obstante, menor proporción de bancos informando condiciones más restrictivas.

ESTÁNDARES DE APROBACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Banco Central de Chile



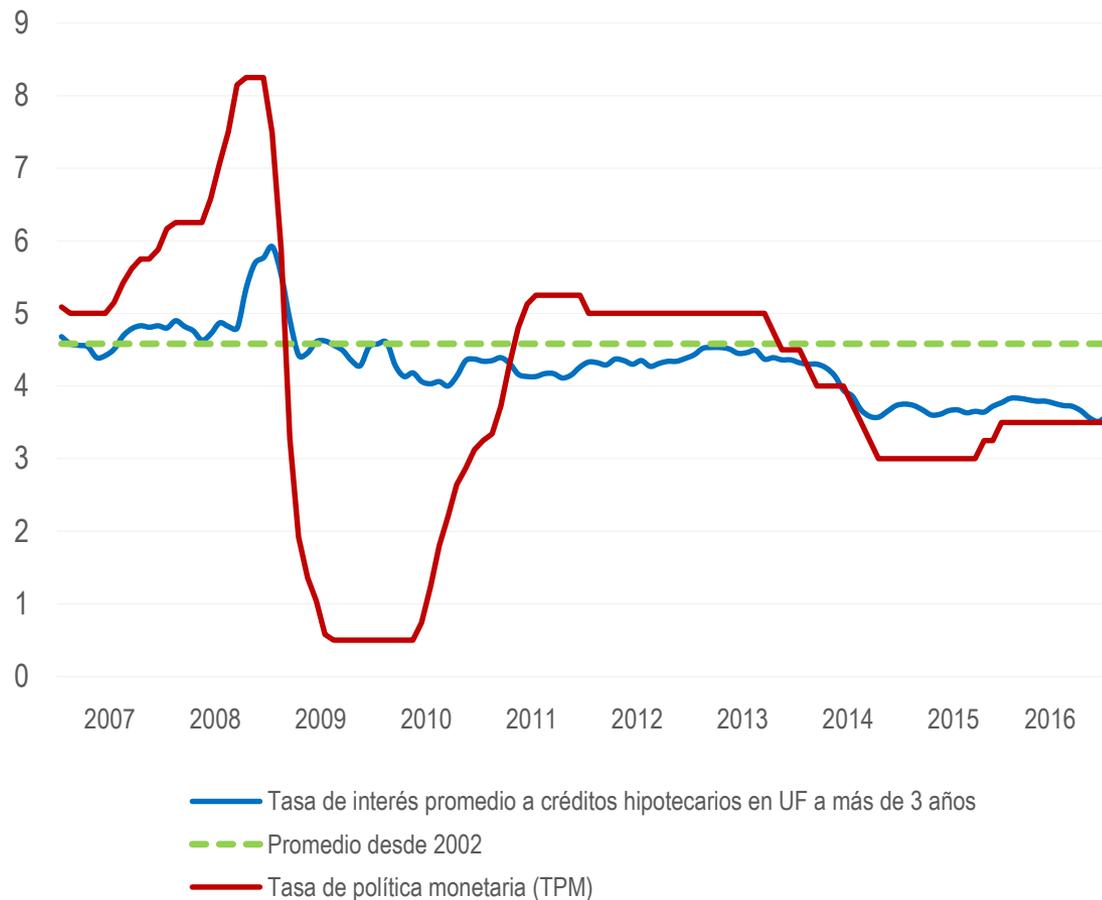
CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

TASAS HIPOTECARIAS

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

- No existen presiones al alza en el mediano plazo, toda vez que la opción más probable es una o varias reducciones de la tasa de referencia en 2017.

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



Fuente: Banco Central

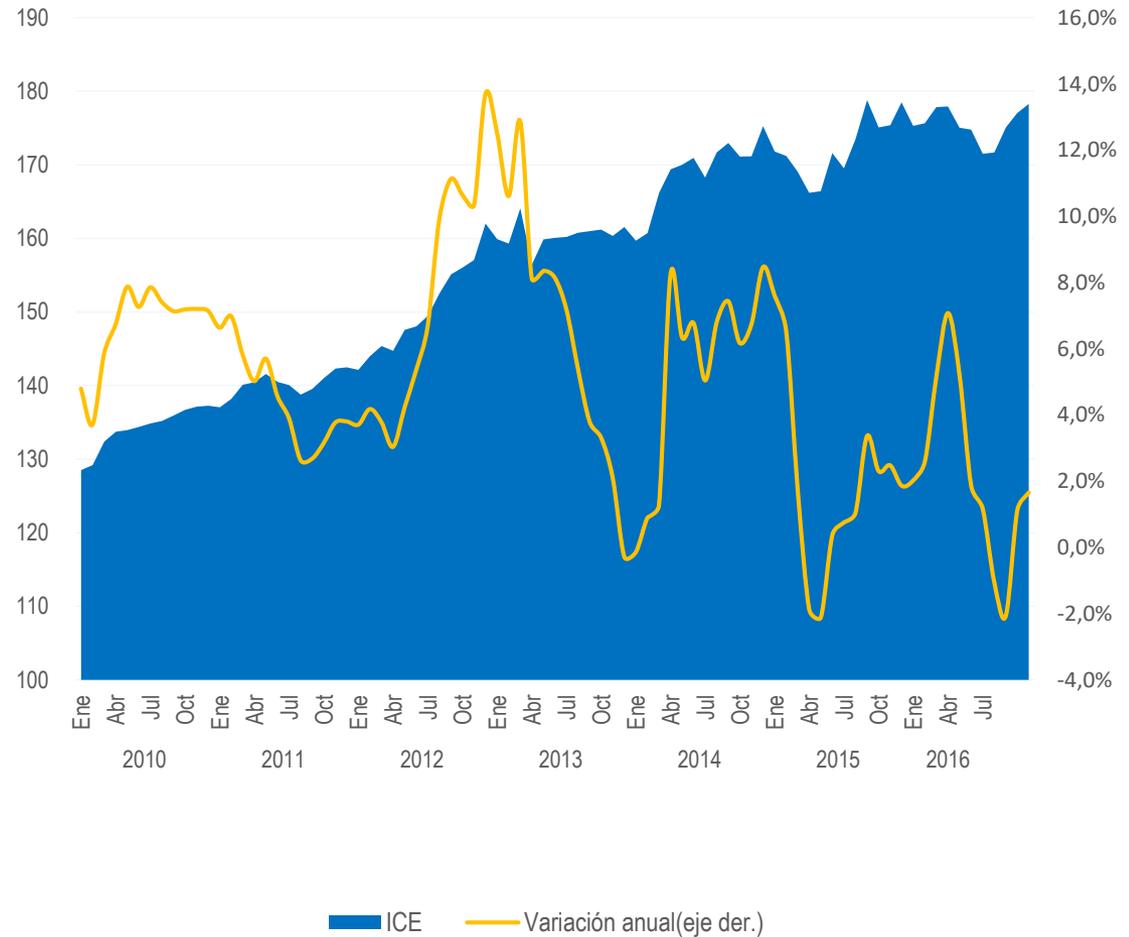


INSUMOS

COSTO DE EDIFICACIÓN

Los costos de edificación apenas han registrado variación durante la segunda mitad del año. Sin embargo, el índice se ha ubicado en máximos históricos.

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



Fuente: CChC

INDICADORES CLAVE



DEMANDA

VIVIENDAS VENDIDAS **-34%**

DEPTOS **-33%** CASAS **-37%**

MONTOS TRANSADOS **-36%**

DEPTOS **-37%** CASAS **-31%**



OFERTA

STOCK DISPONIBLE **15%**

DEPTOS **15%**

CASAS **11%**



VELOCIDAD DE VENTA

VIVIENDAS **21** meses

DEPTOS **22** meses

CASAS **16** meses



PRECIO

VIVIENDAS **-1,8%**

DEPTOS **-5,1%**

CASAS **7,2%**

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. **IVA A LA VIVIENDA:** a partir de 2017 no existen los beneficios fiscales de 2015 y 2016 según los cuales determinadas viviendas no pagaban IVA.
2. **RESTRICCIÓN ACCESO AL CRÉDITO:** debido a condiciones más rígidas en cuanto a las exigencias de empleo e ingreso de los clientes.
3. **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.
4. **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 2016