



MERCADO INMOBILIARIO SANTIAGO R.M.

Informe de actividad
Segundo Trimestre 2021

INDICADORES CLAVE



DEMANDA

VIVIENDAS VENDIDAS
DEPTOS · CASAS

MONTOS TRANSADOS
DEPTOS · CASAS



OFERTA

OFERTA DISPONIBLE

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

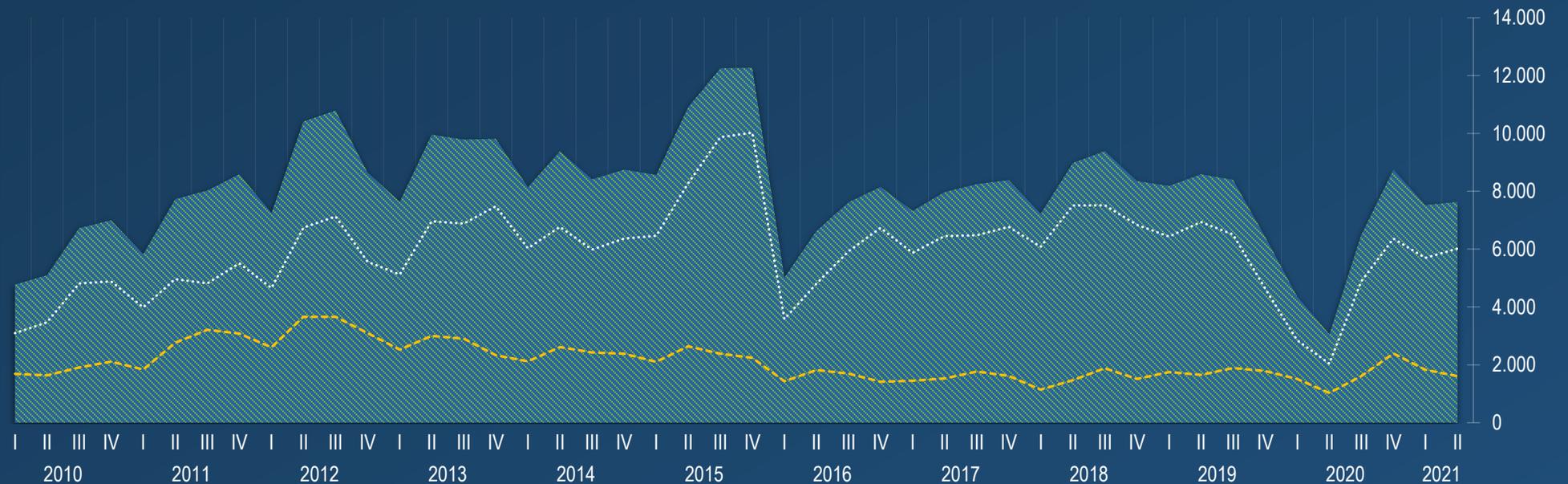


VENTA de VIVIENDAS



La venta de viviendas en Santiago aumenta **149%** en comparación con el segundo trimestre de 2020.

Respecto del trimestre anterior (2T 2021) la venta de viviendas aumenta **1,4%**.



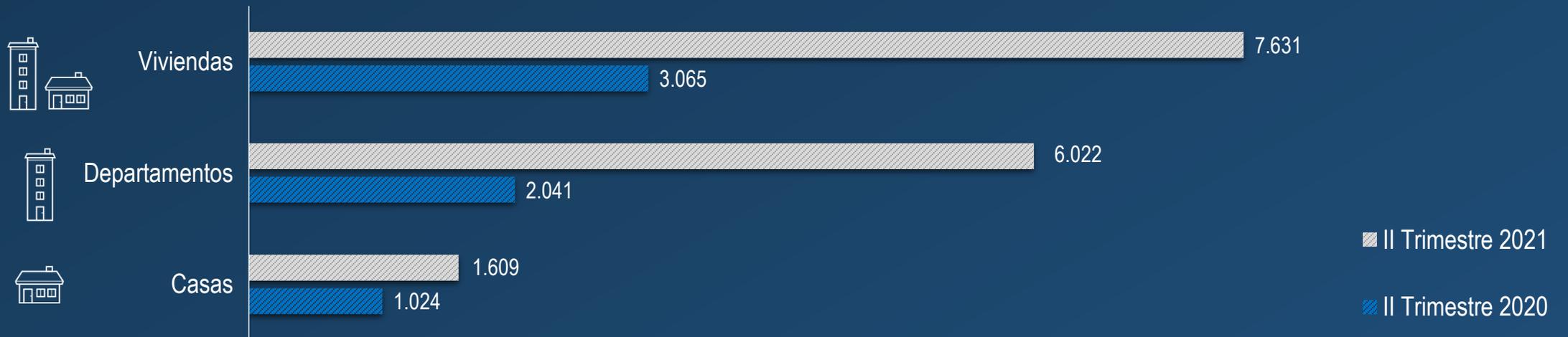


Este resultado se explica por aumentos tanto en la venta de departamentos (**195%**) como en la de casas (**57%**).

En comparación con el trimestre anterior, las ventas aumentan **5,7%** en departamentos y disminuyen **12,1%** en casas.



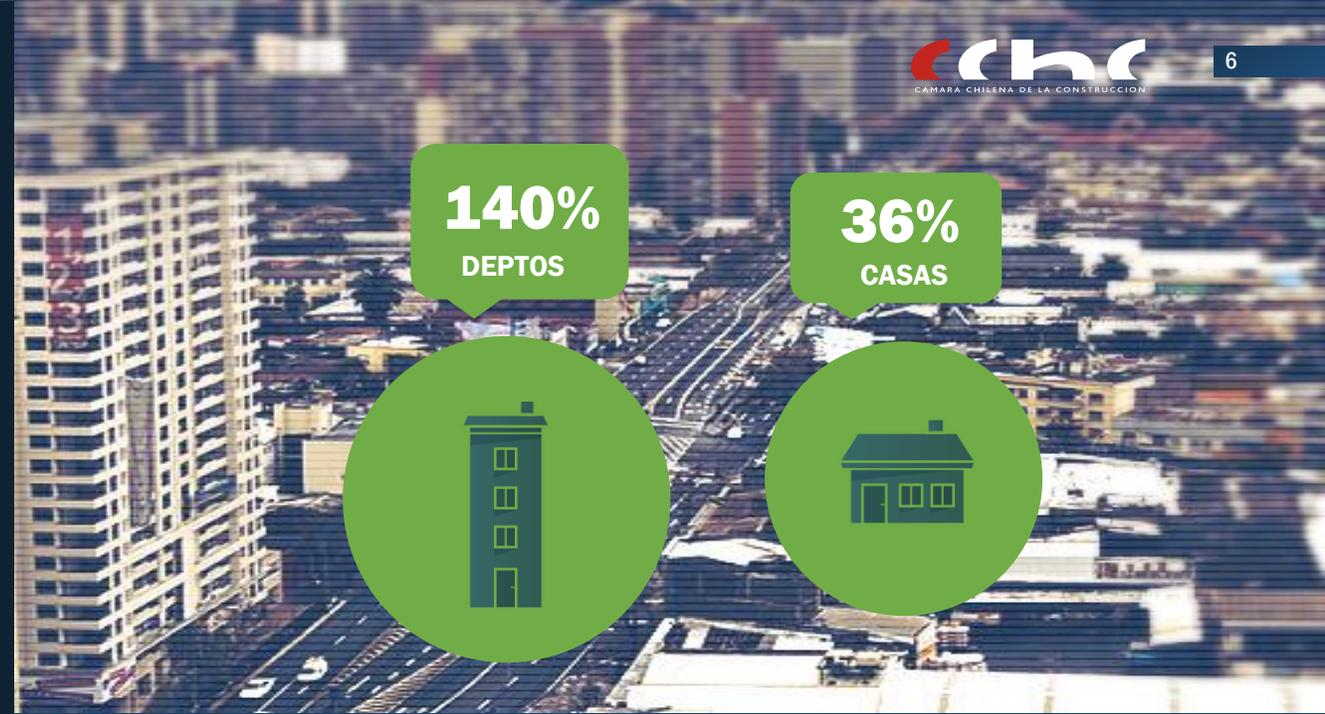
de las UNIDADES VENDIDAS son DEPARTAMENTOS, participación superior en 12 puntos a la de 2020.





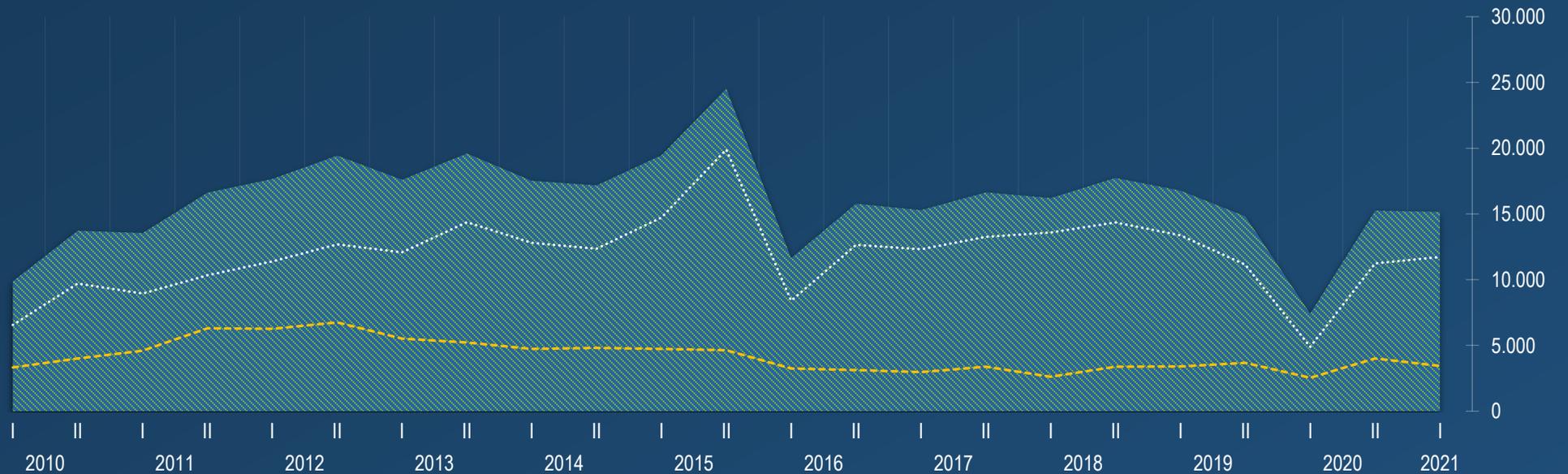
VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO R.M.
Unidades
1S 2021 (Enero a Junio)

Al primer semestre, la venta de viviendas en Santiago aumenta **104%** en comparación con la primera mitad de 2020.



140%
DEPTOS

36%
CASAS



El monto transado aumenta **195%** en comparación con el segundo trimestre de 2020. Respecto del trimestre anterior exhibe un avance de **6,4%**.

Dado que este incremento es superior al registrado por las ventas en el período, se deduce un efecto precio positivo (**46%**).



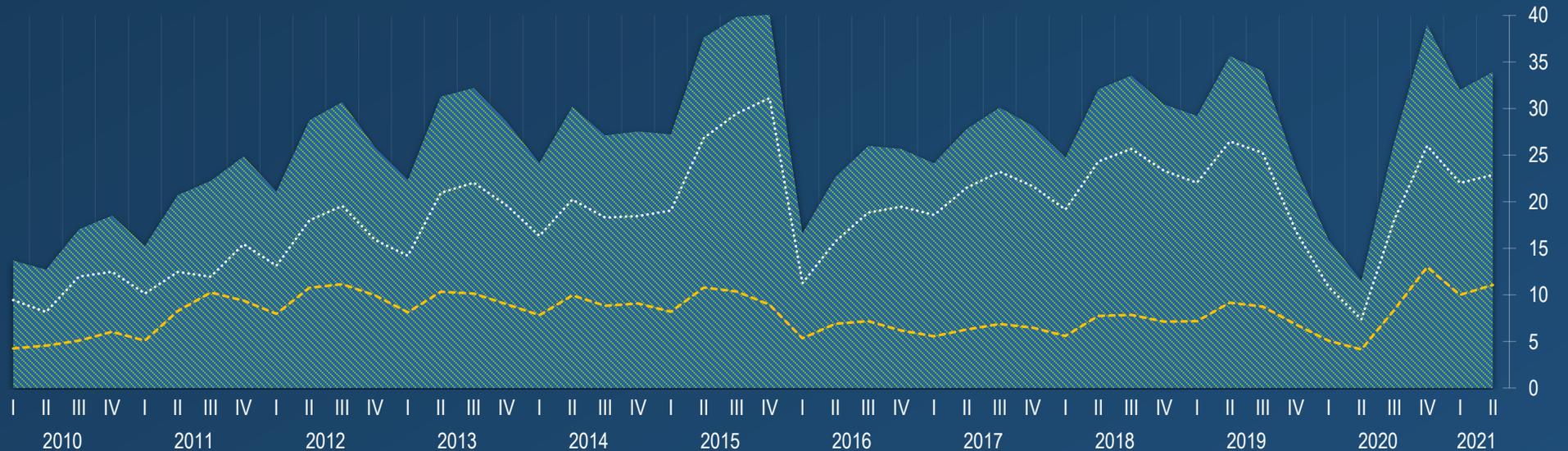
Viviendas



Departamentos

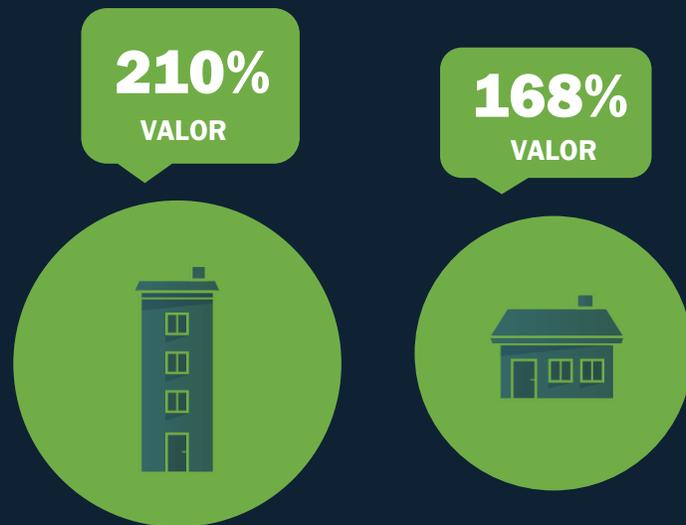


Casas



Este resultado se explica por aumentos en departamentos (**210%**) y en casas (**168%**).

En comparación con el trimestre anterior, se observan avances de **4%** para departamentos y **12%** para casas.



Efecto precio significativo en el mercado de casas:

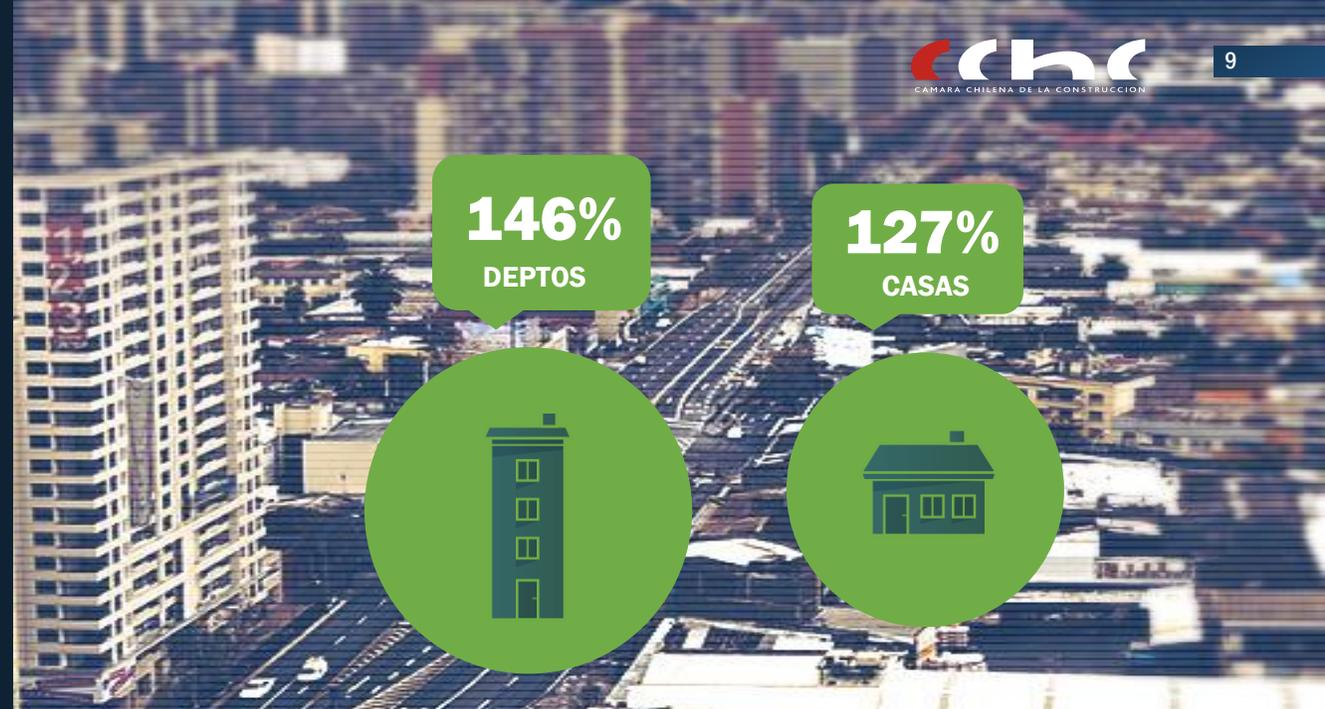


También positivo en departamentos: **15%**



Al primer semestre, el monto transado aumenta **140%** en comparación con el primer semestre de 2020.

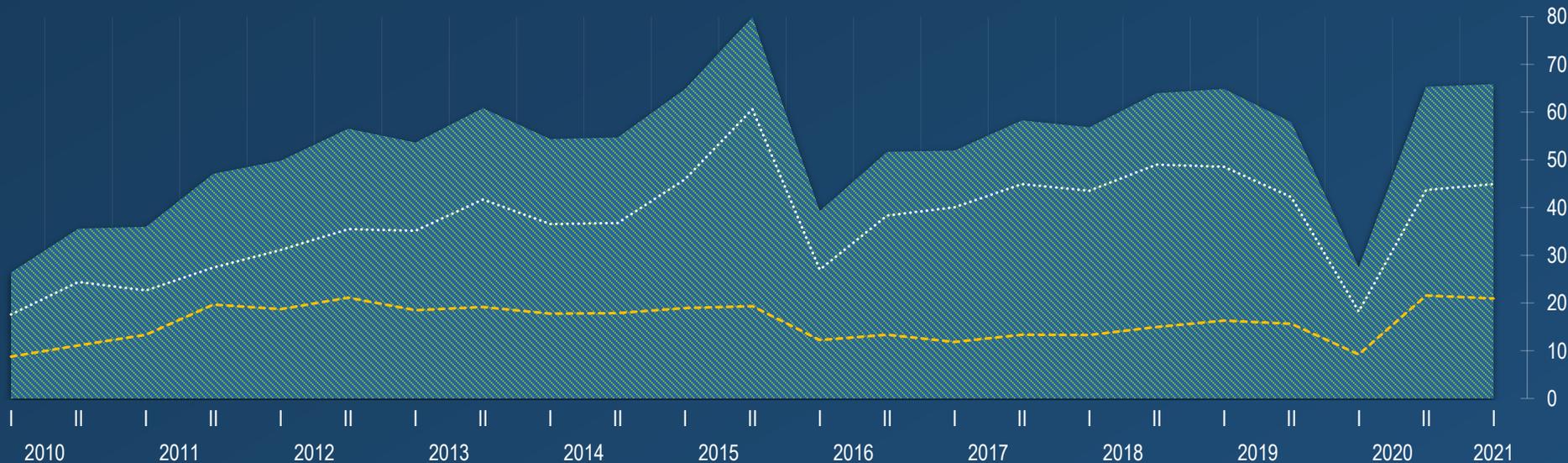
Dado que este incremento es superior al registrado por las ventas en el período, se deduce un efecto precio positivo (**36%**).



Total

Departamentos

Casas



7.915

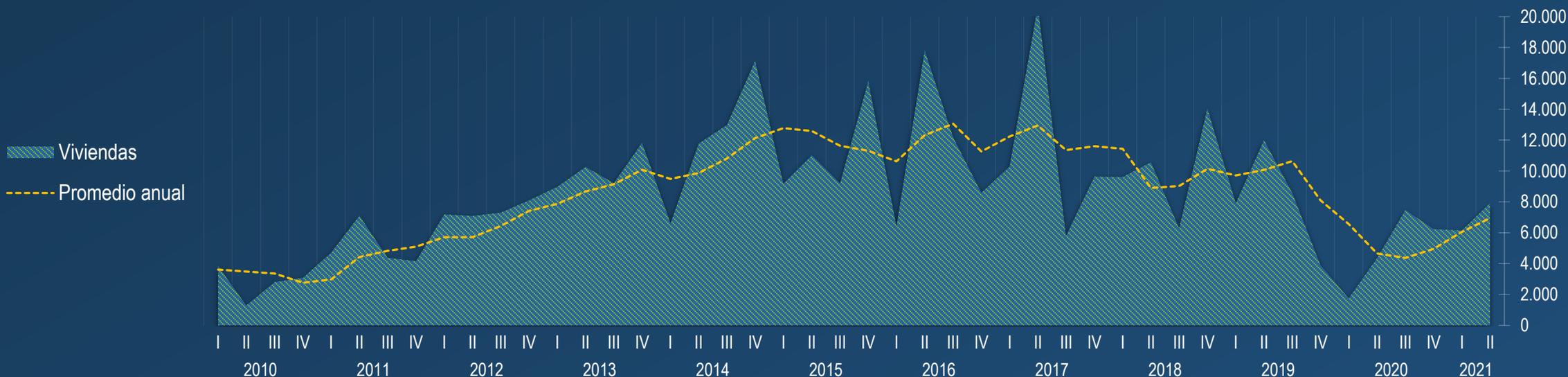
Nuevas unidades

Durante el 2T de 2021 ingresaron casi 8.000 unidades en nuevos proyectos, representando un incremento de **81%** respecto del mismo periodo de 2020.



81%

Avance respecto de
2T 2020



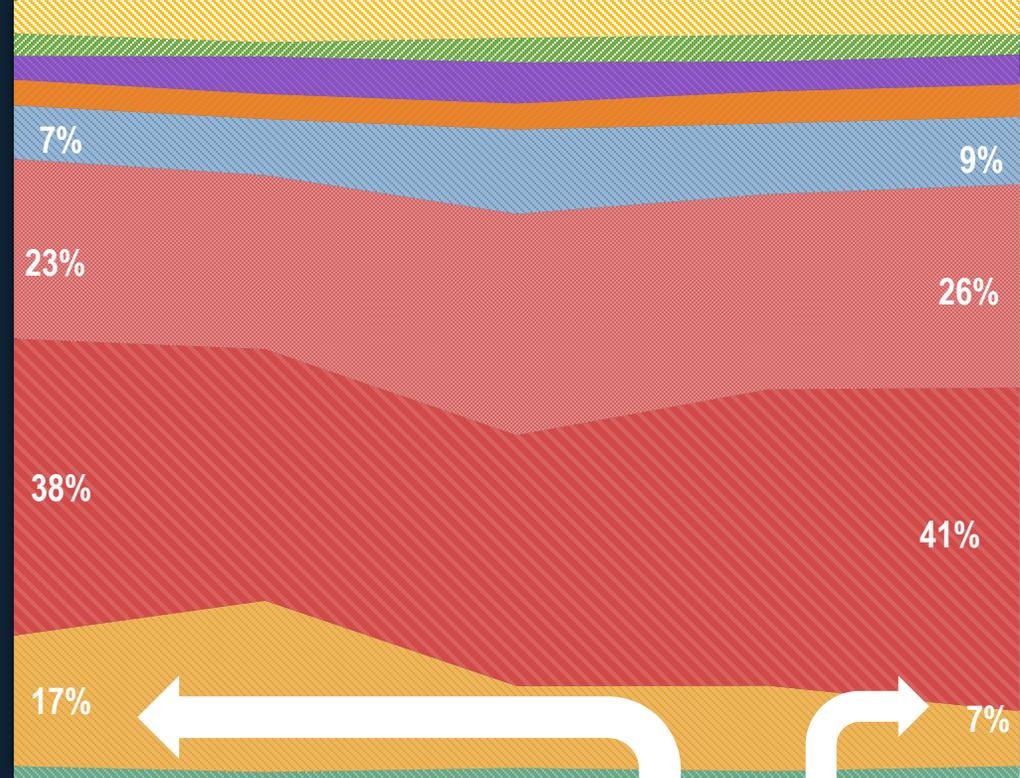


VENTA de DEPARTAMENTOS

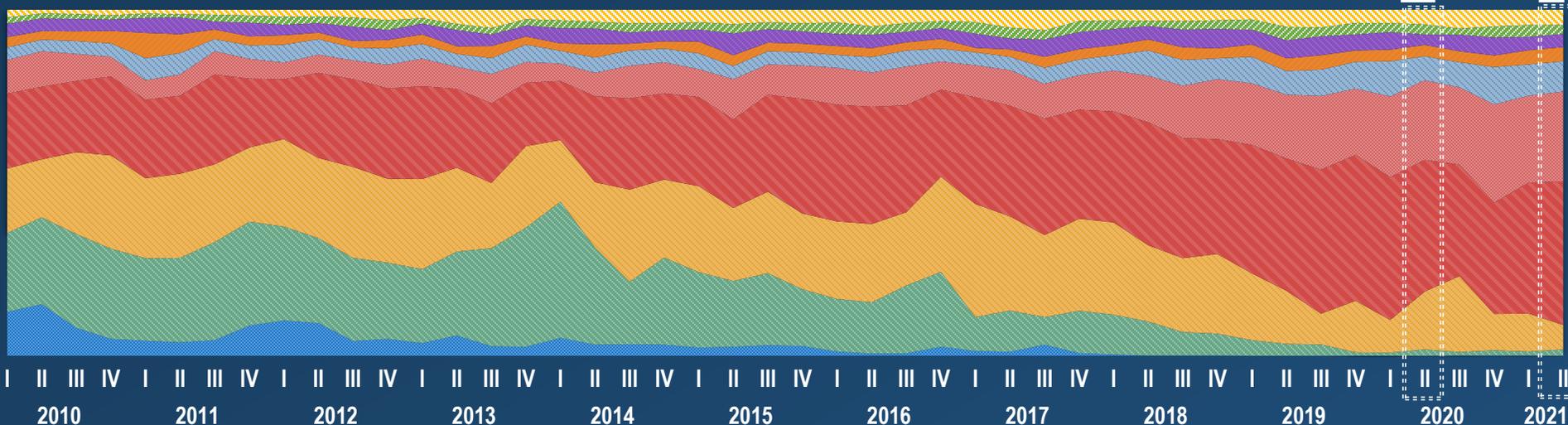


Tramos intermedios (**2.000 a 4.000 UF**) aumentan su participación respecto de 2020 (6 p.p.), en detrimento de segmentos más económicos (**menos de 2.000 UF**).

Los departamentos de mayor valor (más de 5.000 UF) concentran 15% de las ventas, 1 p.p. más que el año anterior.



- Más de 10.000
- De 8.000 a 10.000
- De 6.000 a 8.000
- De 5.000 a 6.000
- De 4.000 a 5.000
- De 3.000 a 4.000
- De 2.000 a 3.000
- De 1.500 a 2.000
- De 1.000 a 1.500
- Menos de 1.000

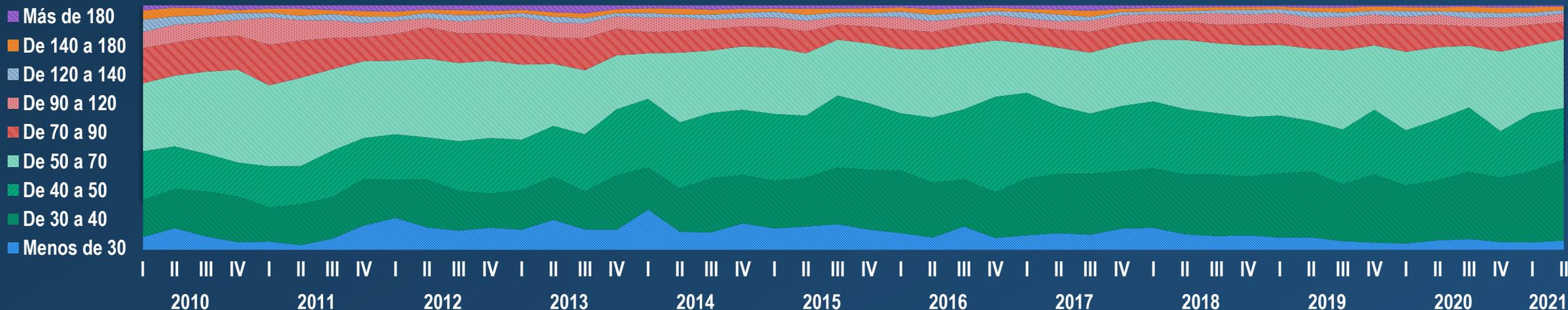


Unidades de menor tamaño (**30 a 50 m²**) incrementan su peso relativo hasta **54%** de la demanda, en detrimento de segmentos de metraje intermedio (**50 a 90 m²**).

Los departamentos de mayor tamaño (**más de 120 m²**) concentran 3% de las ventas, inferior al promedio del último año.

58%
DE LA VENTA

Hasta 50m²



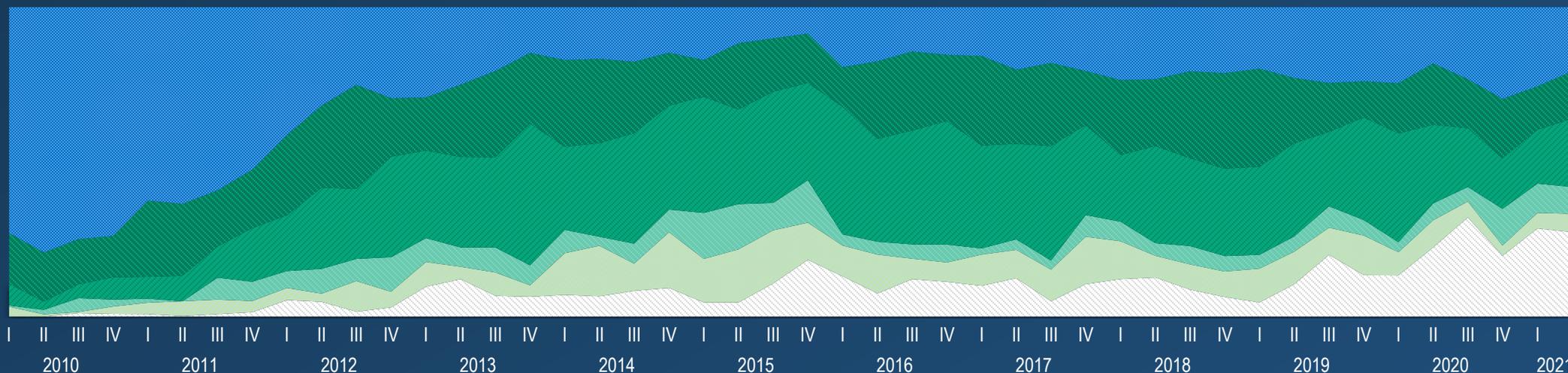
36% de los departamentos vendidos corresponde a unidades terminadas o en terminaciones (**2 p.p. menos** que el año anterior).

La venta en blanco continúa registrando una elevada participación, concentrando **27%** de la demanda (**5 p.p. más** que en 2020).

27%
PARTICIPACIÓN



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

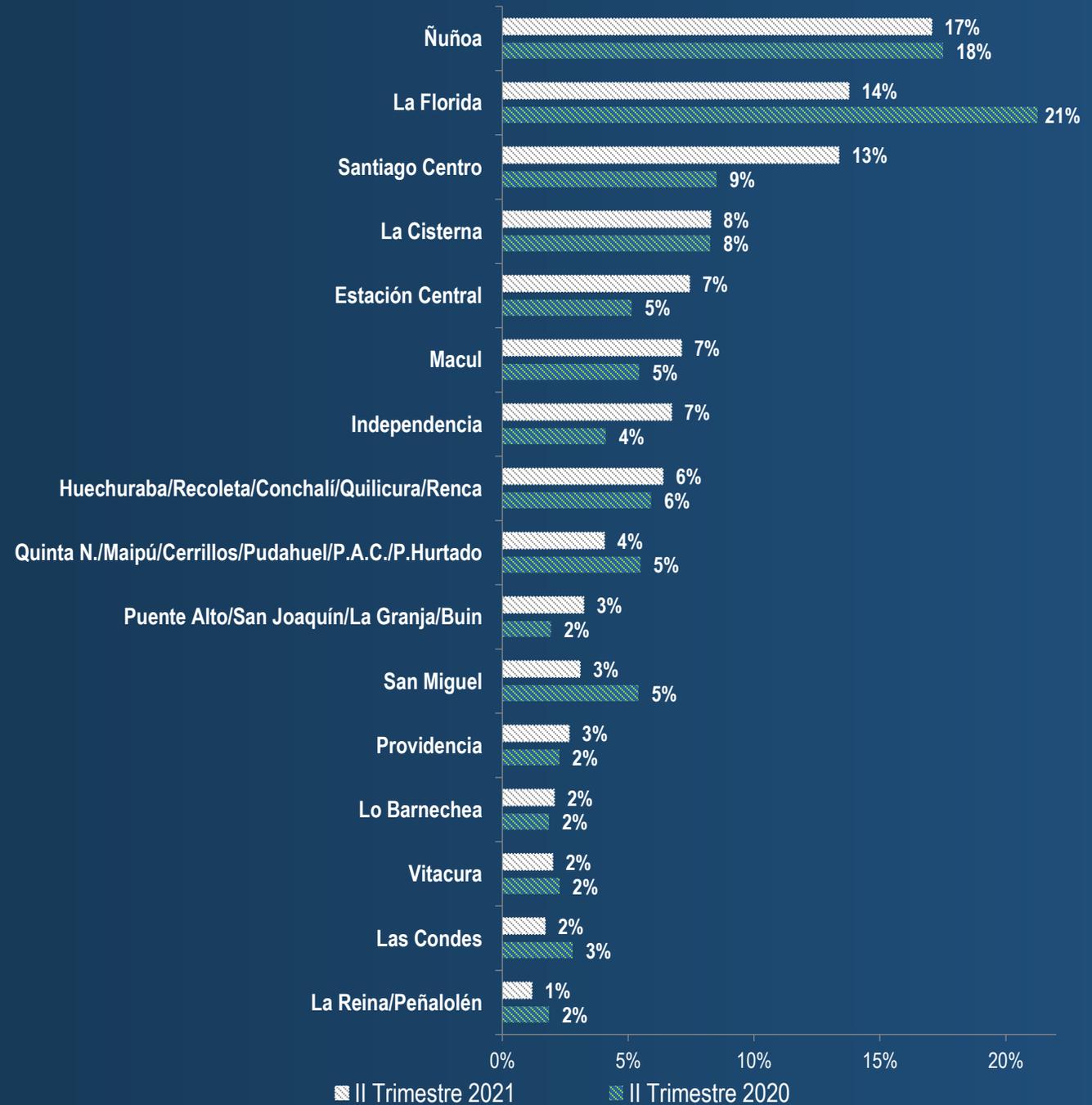
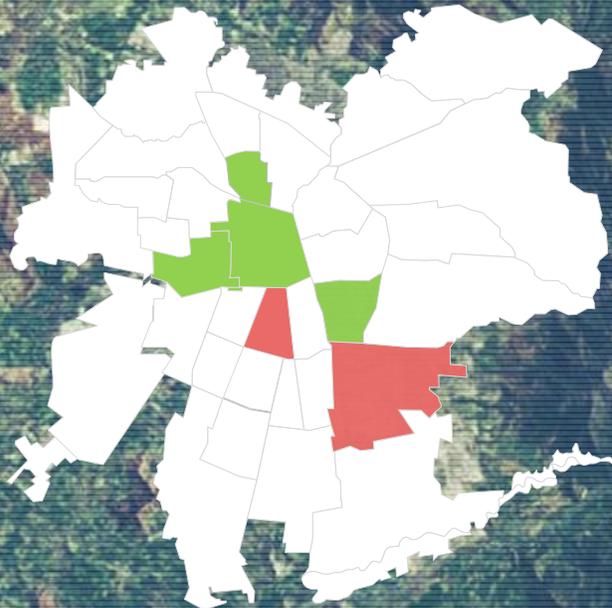




VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR COMUNA
2T 2021

SANTIAGO, INDEPENDENCIA, MACUL y ESTACIÓN CENTRAL son las comunas que más aumentan su participación en el último año.

LA FLORIDA y SAN MIGUEL pierden 8 y 2 puntos de participación respectivamente.





VENTA de CASAS



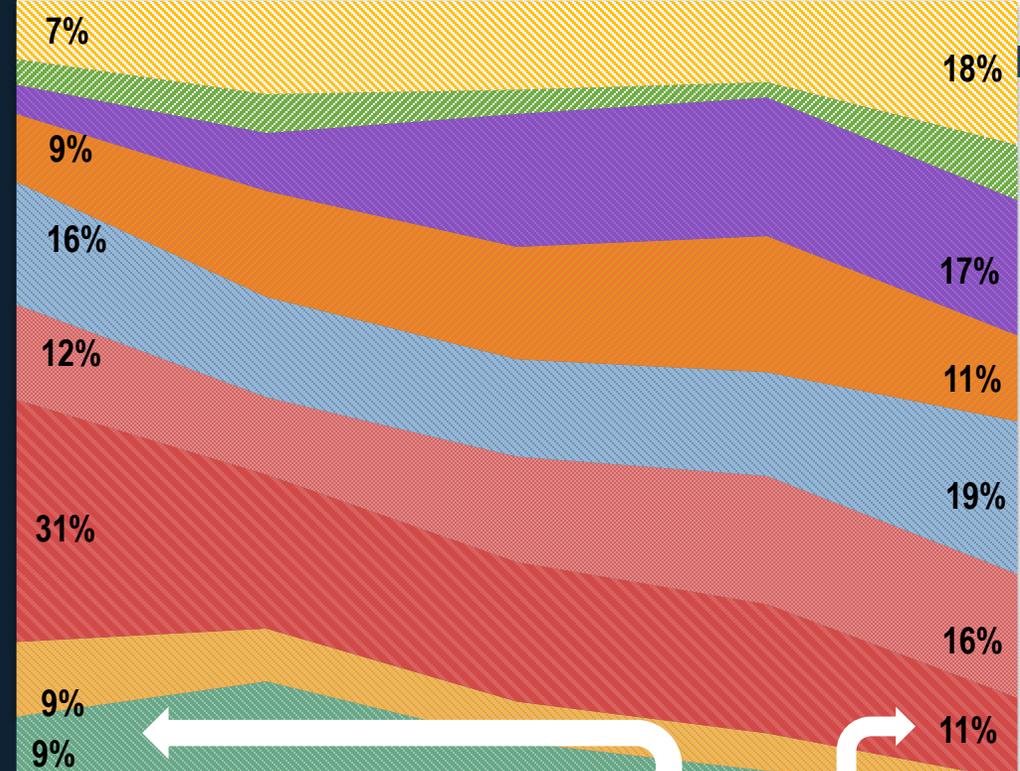


CASAS

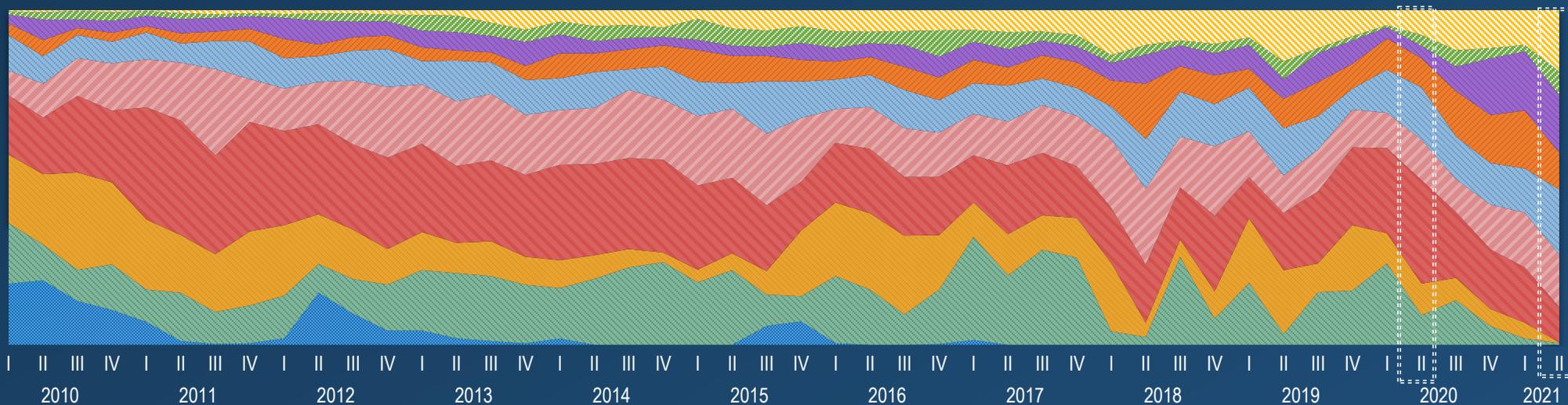
VENTA DE CASAS
POR TRAMO DE PRECIO (EN UF)
2T 2021

Las casas de mayor valor (**más de 5.000 UF**) son las que más aumentan su participación, en detrimento de segmentos más económicos (**menos de 3.000 UF**).

Casas de menor valor (hasta 2.000 UF, típicas de proyectos de integración) concentran solo 1% de la demanda, el porcentaje más reducido en la serie histórica.



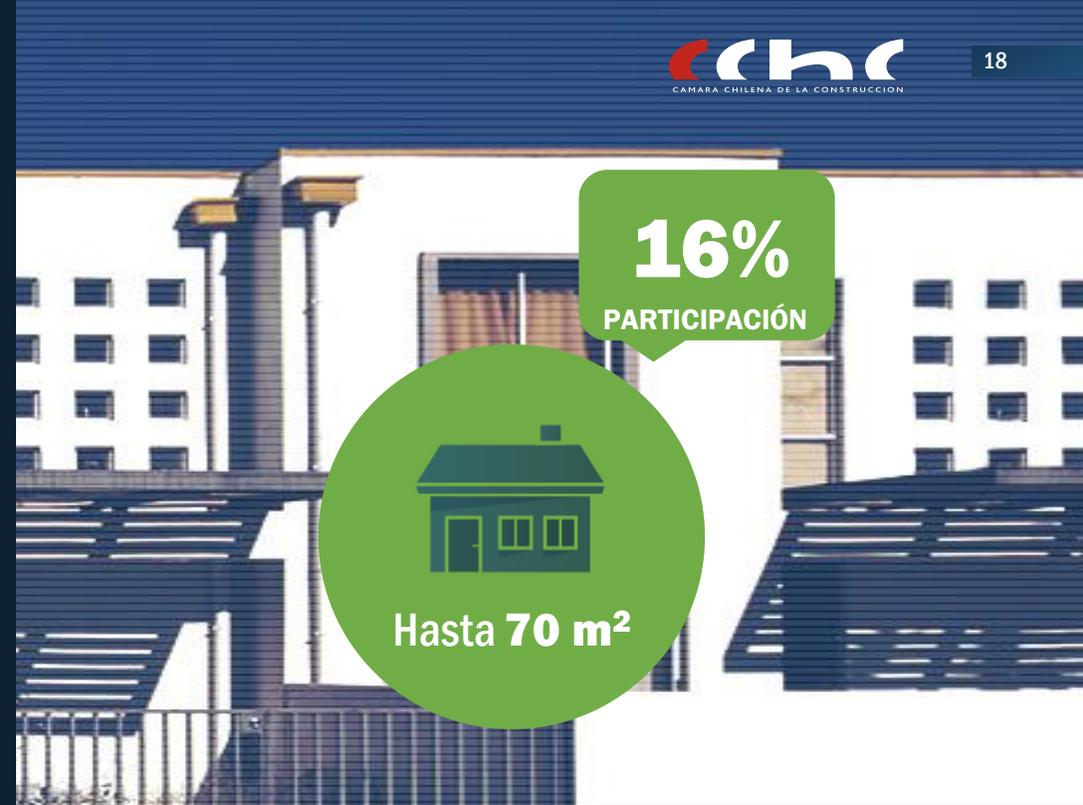
- Más de 10.000
- De 8.000 a 10.000
- De 6.000 a 8.000
- De 5.000 a 6.000
- De 4.000 a 5.000
- De 3.000 a 4.000
- De 2.000 a 3.000
- De 1.500 a 2.000
- De 1.000 a 1.500
- Menos de 1.000





VENTA DE CASAS
POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M2
2T 2021

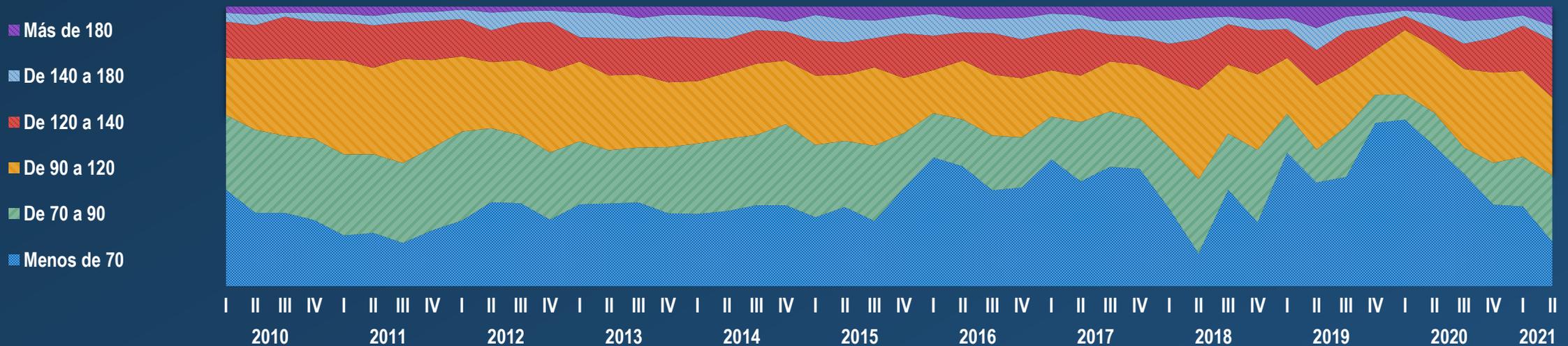
Las casas de mayor metraje (**90 a 140 m²**) son las que más aumentan su participación, en detrimento unidades de menor superficie (típicas de proyectos de integración).



16%
PARTICIPACIÓN



Hasta 70 m²





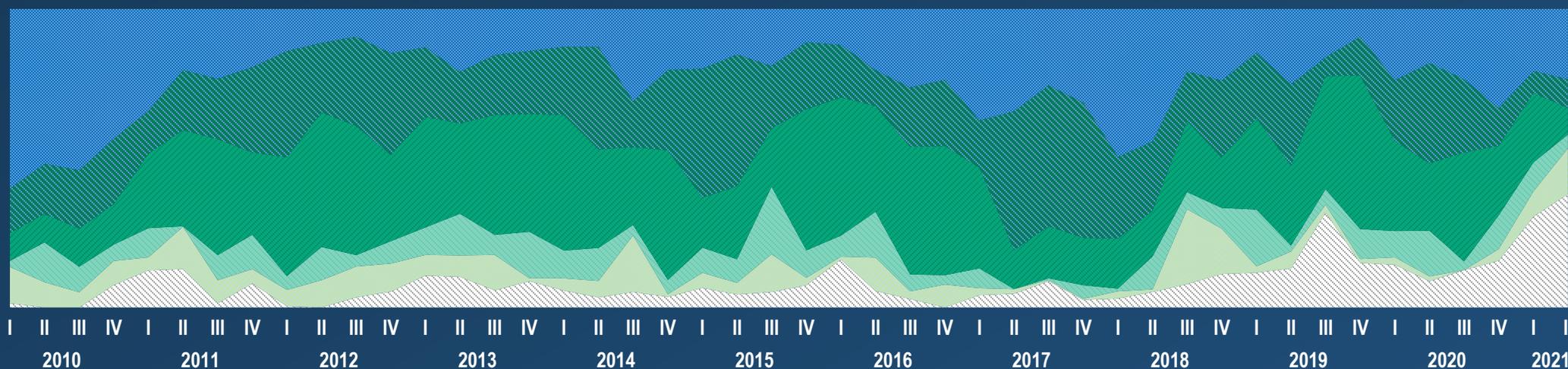
VENTA DE CASAS POR ESTADO DE OBRA 2T 2021

Aumenta el peso relativo de la venta en blanco y en etapas iniciales de obra, concentrando en conjunto **58%** de la demanda, 32 p.p. mayor al año previo.

Las unidades terminadas y en terminaciones pierden participación en los últimos trimestres por la escasez de oferta de producto de entrega inmediata.



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

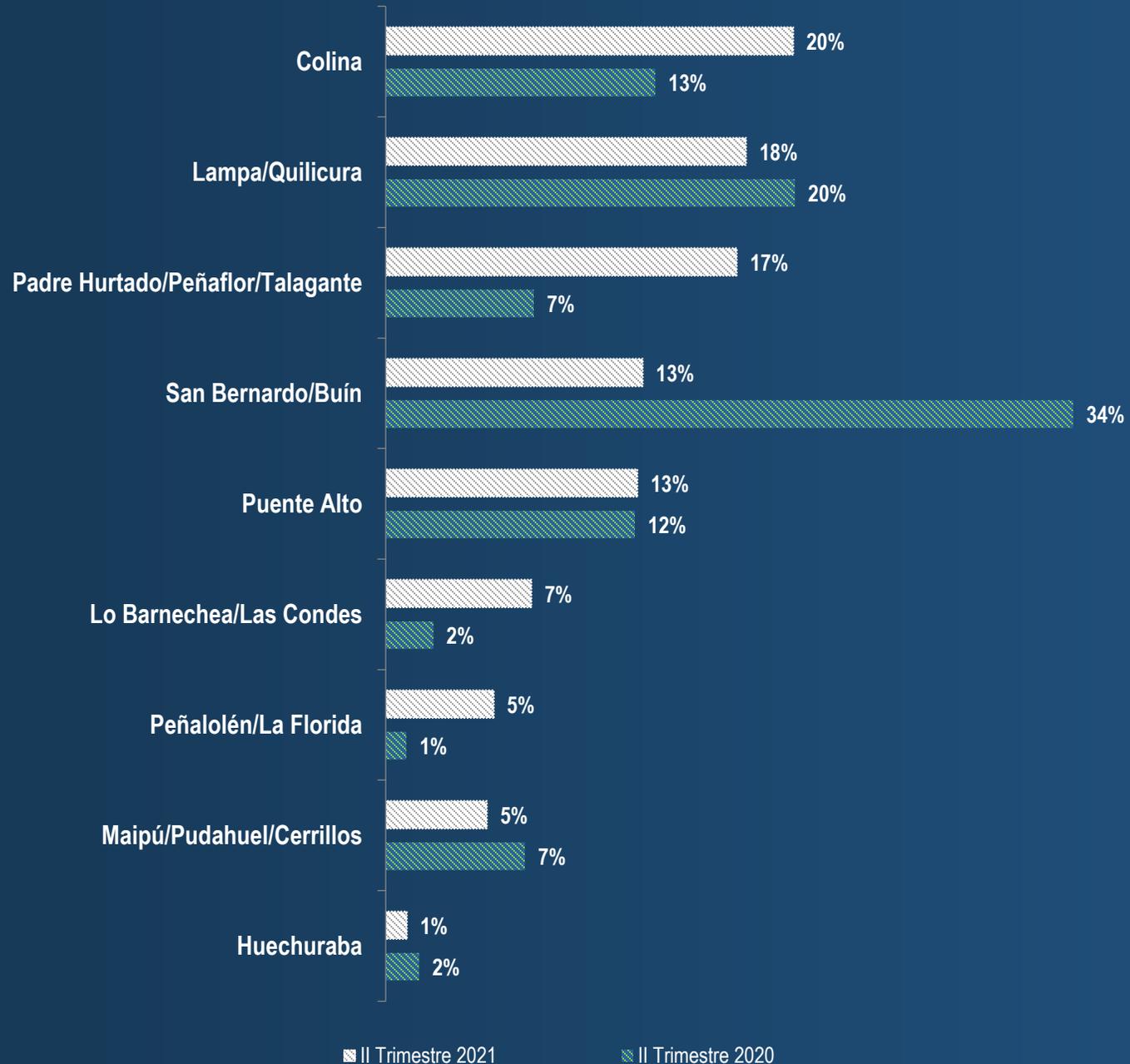
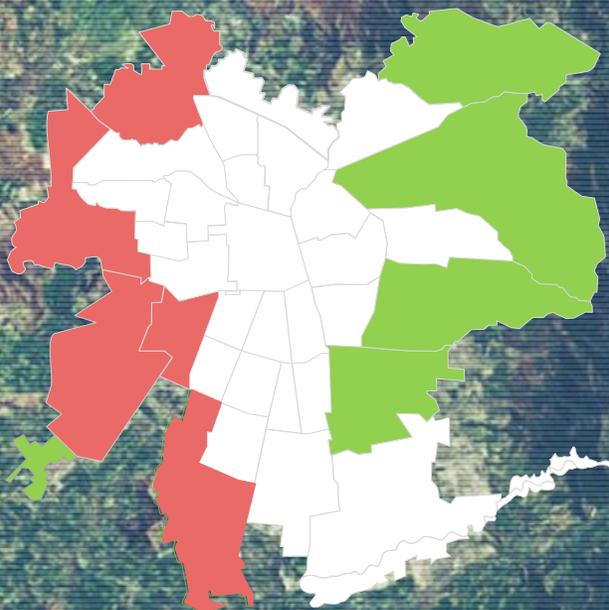




VENTA DE CASAS
POR COMUNA
2T 2021

COLINA y las agrupaciones de **PADRE HURTADO** y **LO BARNECHEA** aumentan su participación en la demanda.

Las agrupaciones de **LAMPA** y **SAN BERNARDO** son las que más participación pierden, debido al mal desempeño de los proyectos con subsidio.





OFERTA





OFERTA DE VIVIENDAS

Unidades

2T 2021

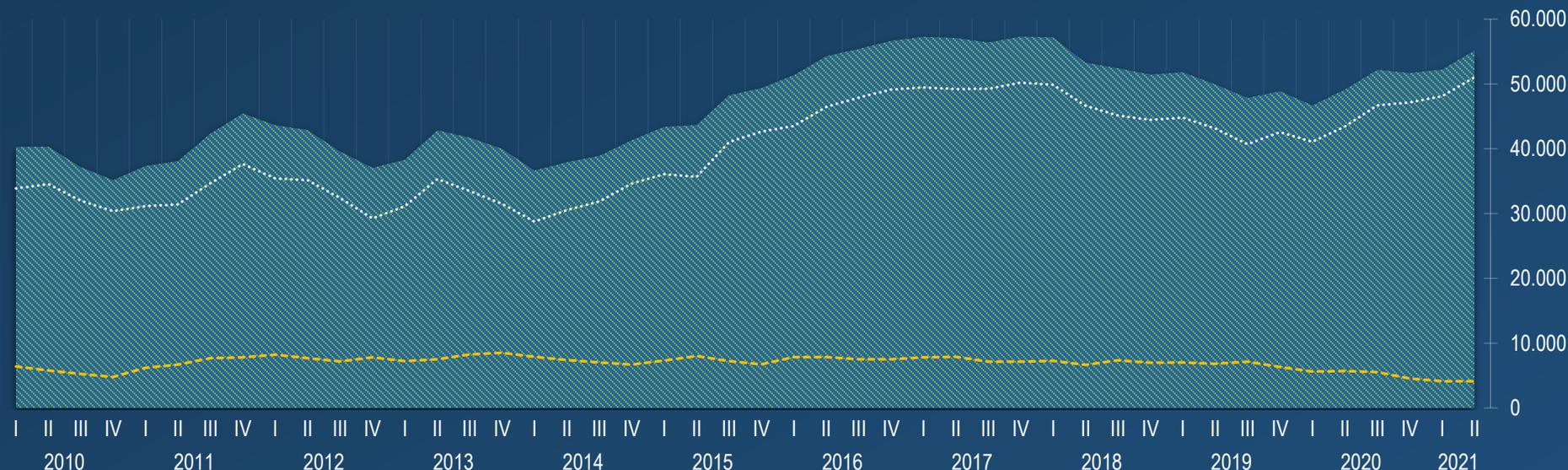
OFERTA

Durante el segundo trimestre la oferta de viviendas registra un incremento de **12%** respecto de 2020.

La participación de departamentos en la oferta alcanza a **92%** (4 puntos porcentuales más que en 2020).

17%
UNIDADES

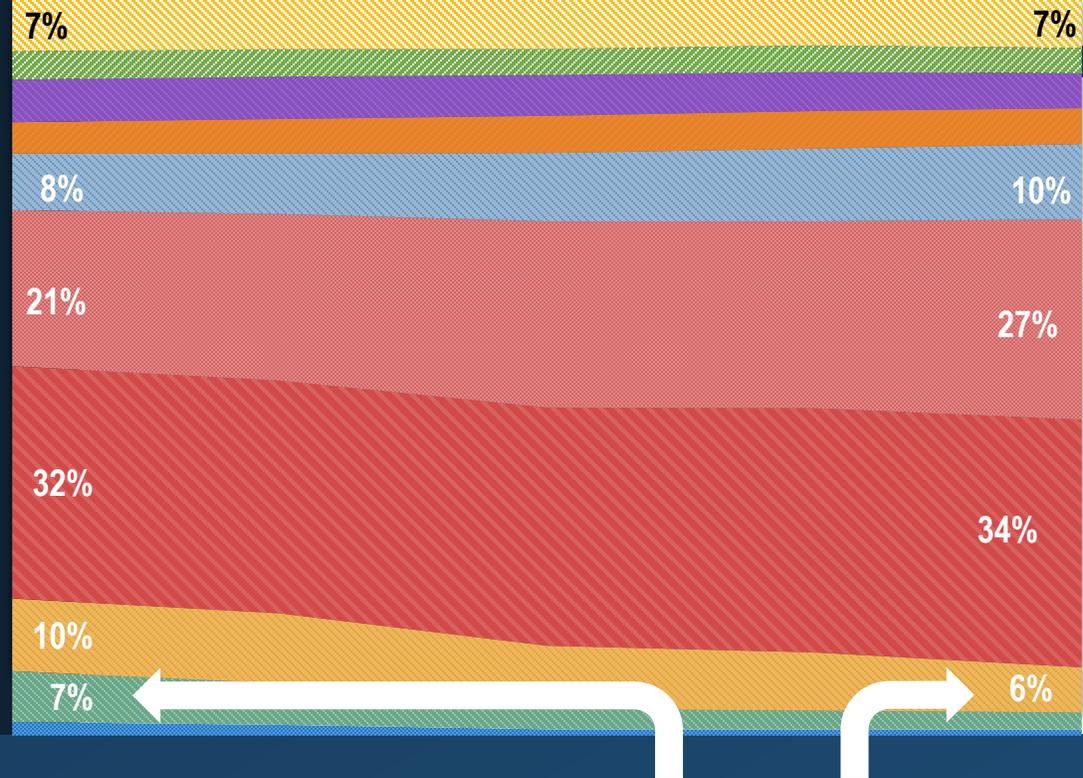
-27%
UNIDADES



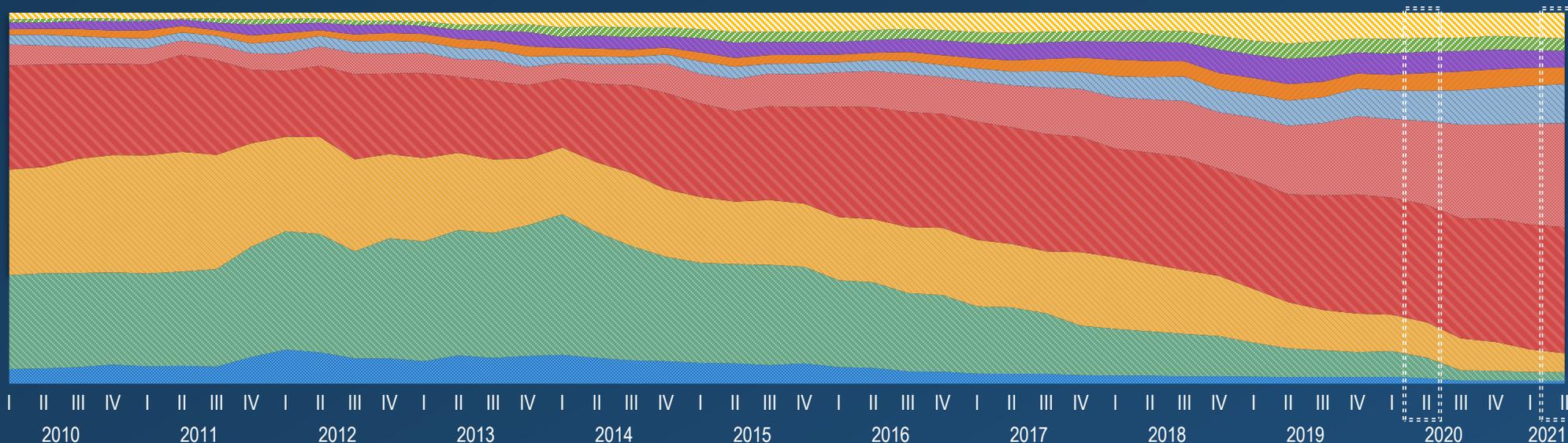


OFERTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO (EN UF) 2T 2021

Los tramos intermedios (**3.000 a 5.000 UF**) son los que ganan más participación respecto de 2020, en detrimento de los tramos de menor valor (**hasta 2.000 UF**), que apenas concentran 8% de la oferta.



- Más de 10.000
- De 8.000 a 10.000
- De 6.000 a 8.000
- De 5.000 a 6.000
- De 4.000 a 5.000
- De 3.000 a 4.000
- De 2.000 a 3.000
- De 1.500 a 2.000
- De 1.000 a 1.500
- Menos de 1.000





OFERTA

OFERTA DE DEPARTAMENTOS POR ESTADO DE OBRA 2T 2021

De la oferta disponible de departamentos, **47%** se encuentra sin ejecución o en etapas iniciales, el porcentaje más elevado de la última década.

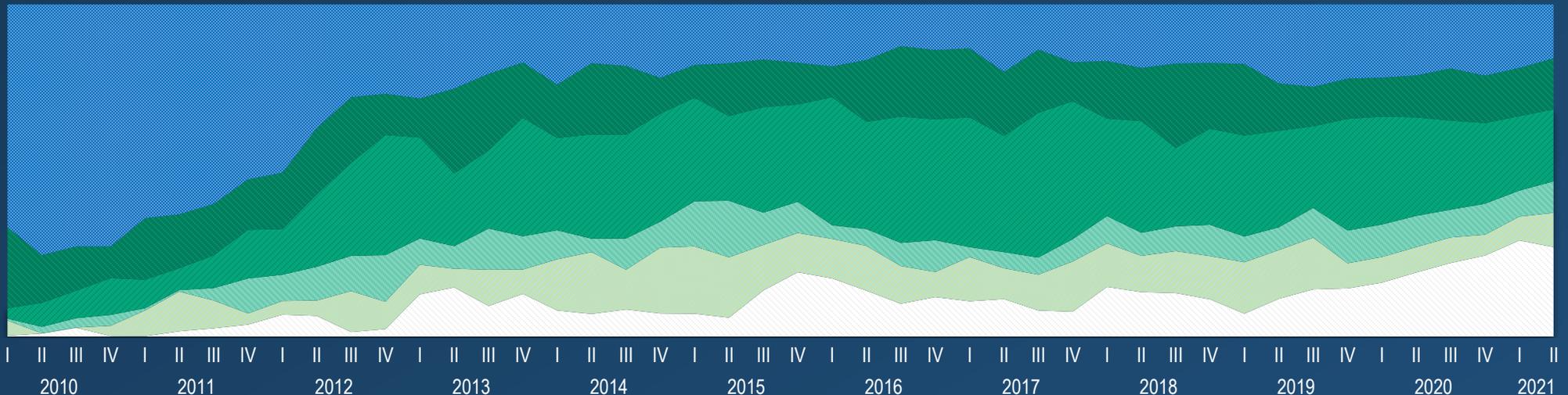
32% de los departamentos en oferta son de entrega inmediata o pronta entrega, inferior al promedio del último año.

27%
PARTICIPACIÓN



En blanco
(Sin ejecución)

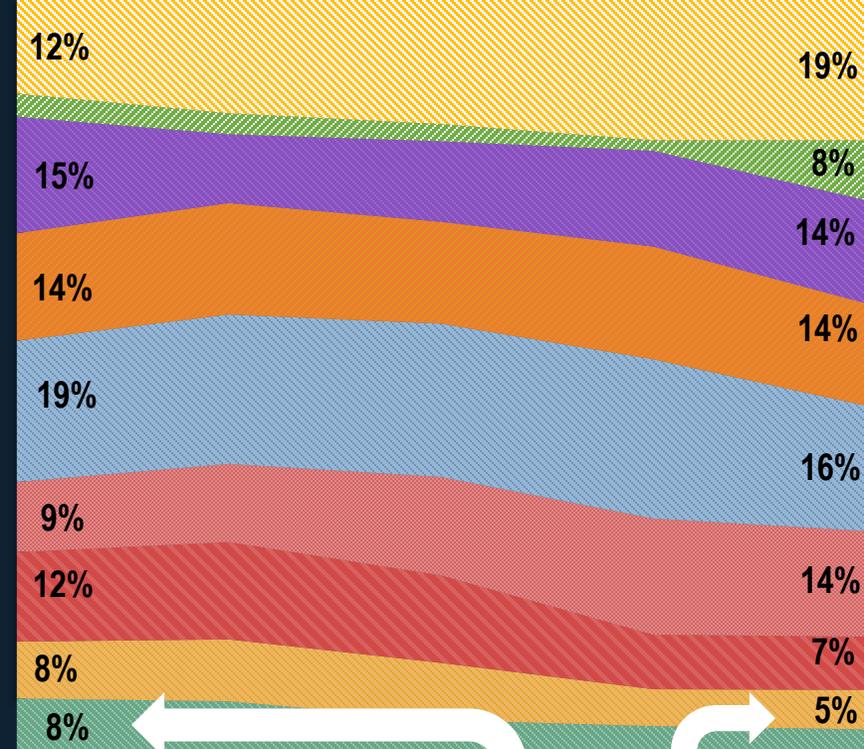
- Terminado
- Terminaciones
- Obra gruesa
- Fundaciones
- Excavaciones
- Sin ejecución



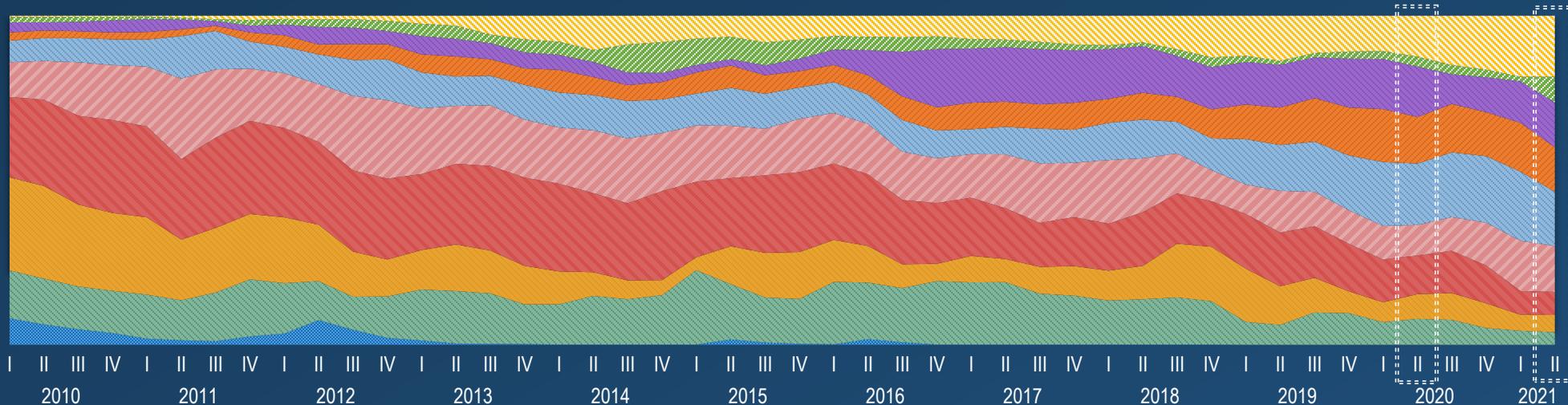


OFERTA DE CASAS
POR TRAMO DE PRECIO (EN UF)
2T 2021

Las casas de valor intermedio (**3.000 a 4.000 UF**) y superior (**más de 8.000 UF**) son las que más aumentan su participación en el último año, en detrimento de segmentos de menor valor (**1.000 a 3.000 UF**).



- Más de 10.000
- De 8.000 a 10.000
- De 6.000 a 8.000
- De 5.000 a 6.000
- De 4.000 a 5.000
- De 3.000 a 4.000
- De 2.000 a 3.000
- De 1.500 a 2.000
- De 1.000 a 1.500
- Menos de 1.000





OFERTA

OFERTA DE CASAS
POR ESTADO DE OBRA
2T 2021

Aumenta la participación de producto en blanco y en etapas iniciales, concentrando en conjunto 55% de la oferta disponible.

Significativo retroceso del producto terminado y en terminaciones, debido al creciente interés por adquirir casas .

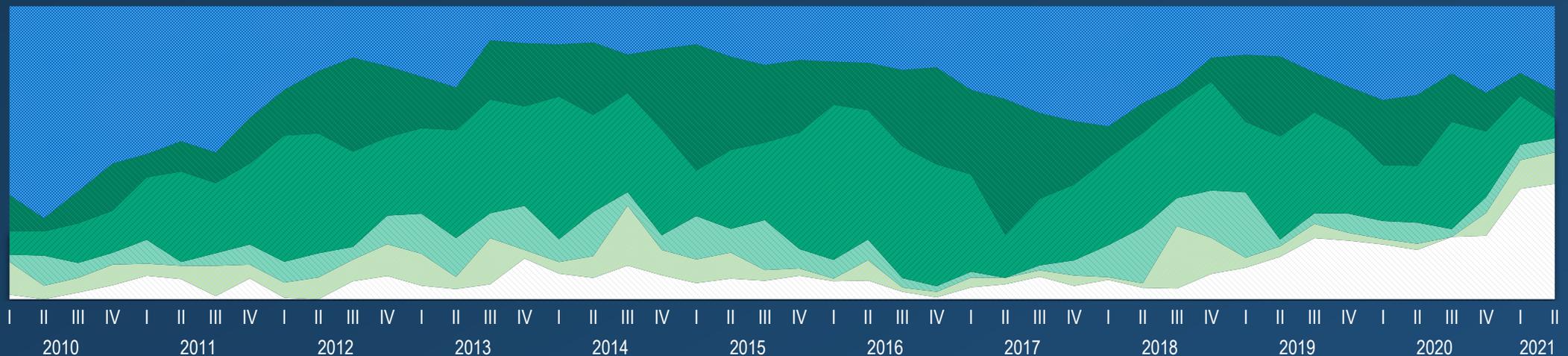
39%

PARTICIPACIÓN



En blanco
(Sin ejecución)

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





PRECIOS





INDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)

Variaciones anuales (%)

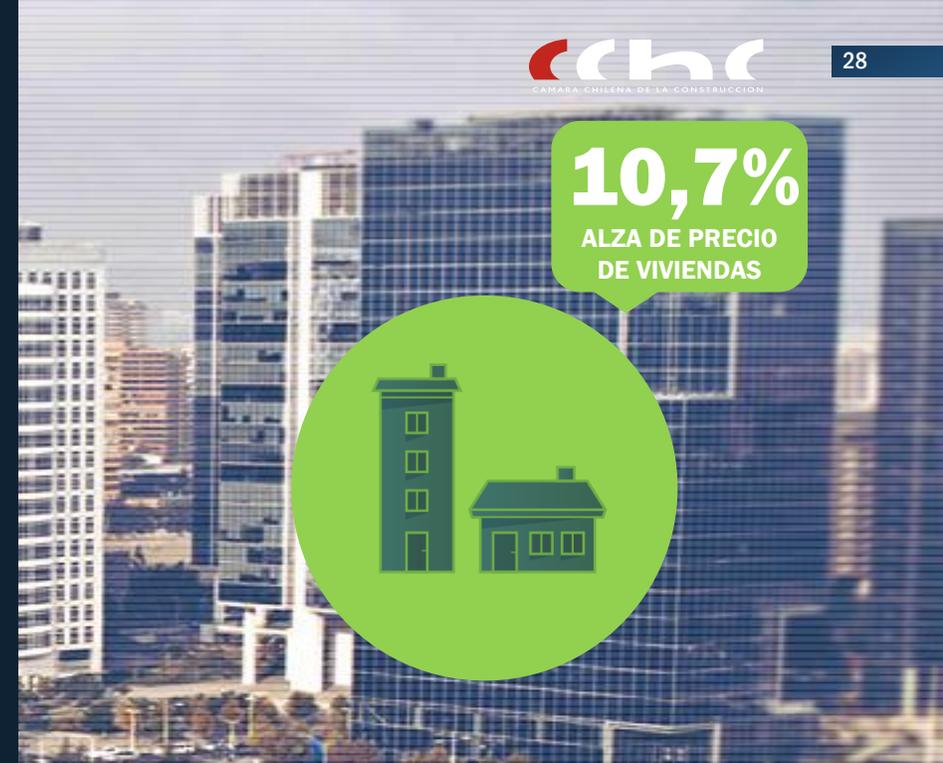
2T 2021

PRECIO

En el trimestre móvil abril-junio de 2021 el precio de las viviendas registró un alza anual de **10,7%**.

Los departamentos exhiben un alza en sus precios de venta de **11,7%**, tras no haber tenido variaciones relevantes durante 2020.

El precio de las casas exhibe un avance anual de **8,8%**, mostrando una significativa aceleración desde que comenzó el año.



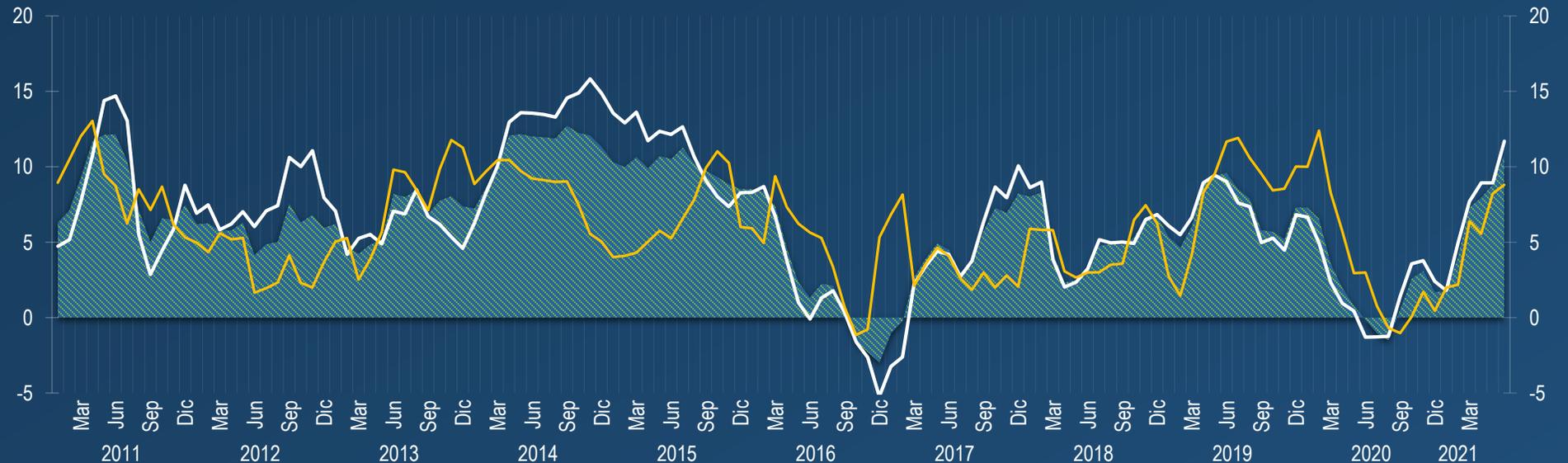
Viviendas



Departamentos



Casas





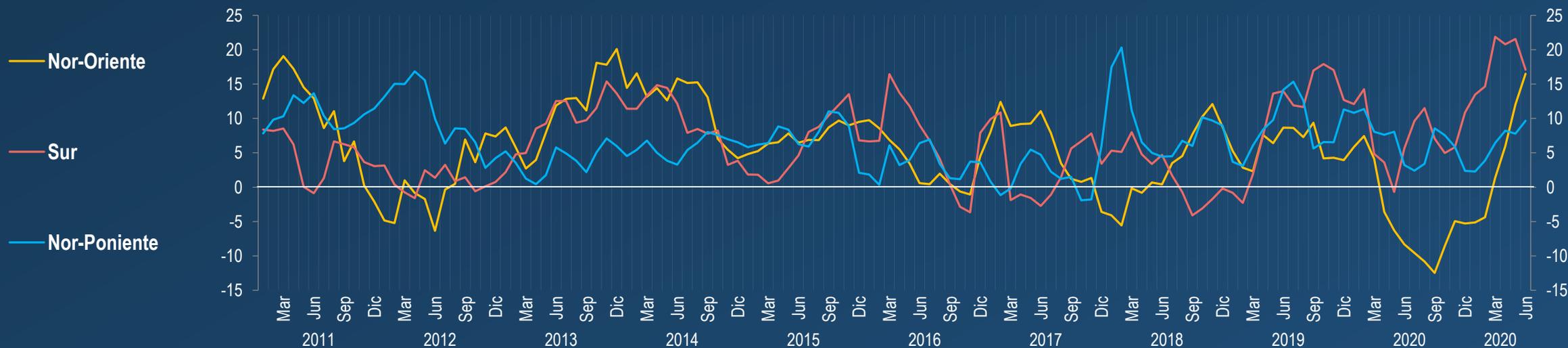
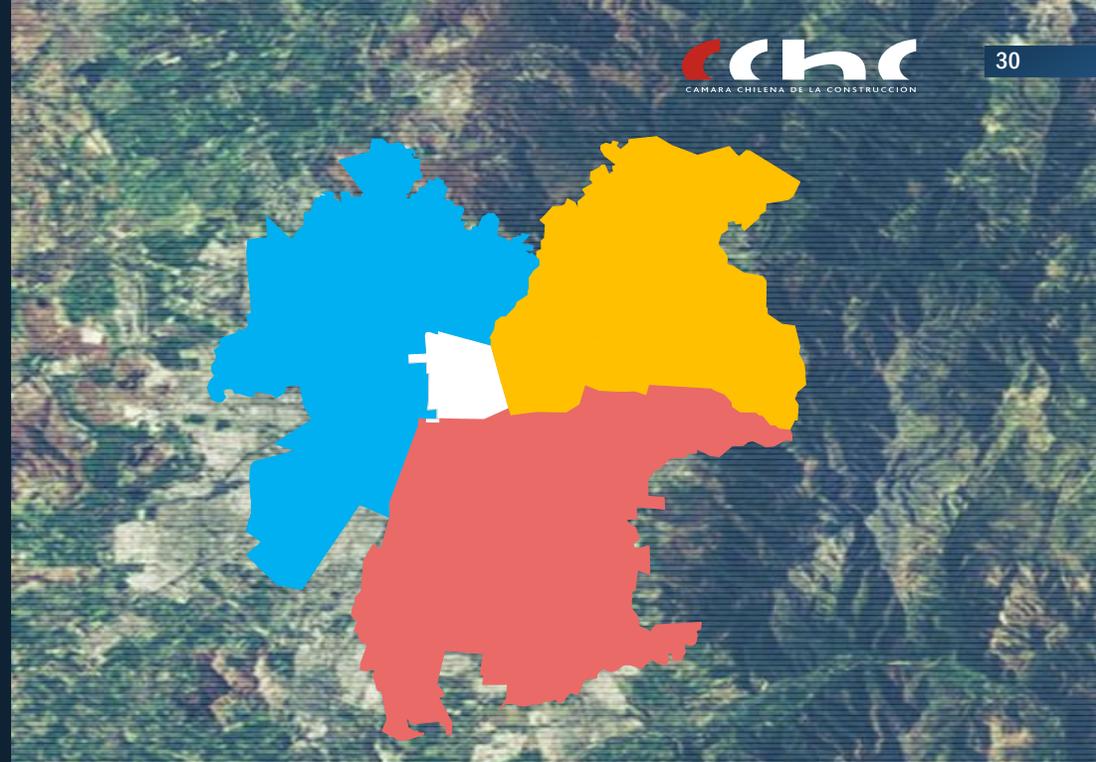
ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS

PRECIO

Variaciones anuales (%)

Aceleración en el alza de los precios de las casas en las zonas **Sur (17,1%)** y **Nor-Oriente (16,5%)**.

En la zona **Nor-Poniente** se observan variaciones algo más moderadas pero cercanas al 10% anual.





VELOCIDAD de VENTA

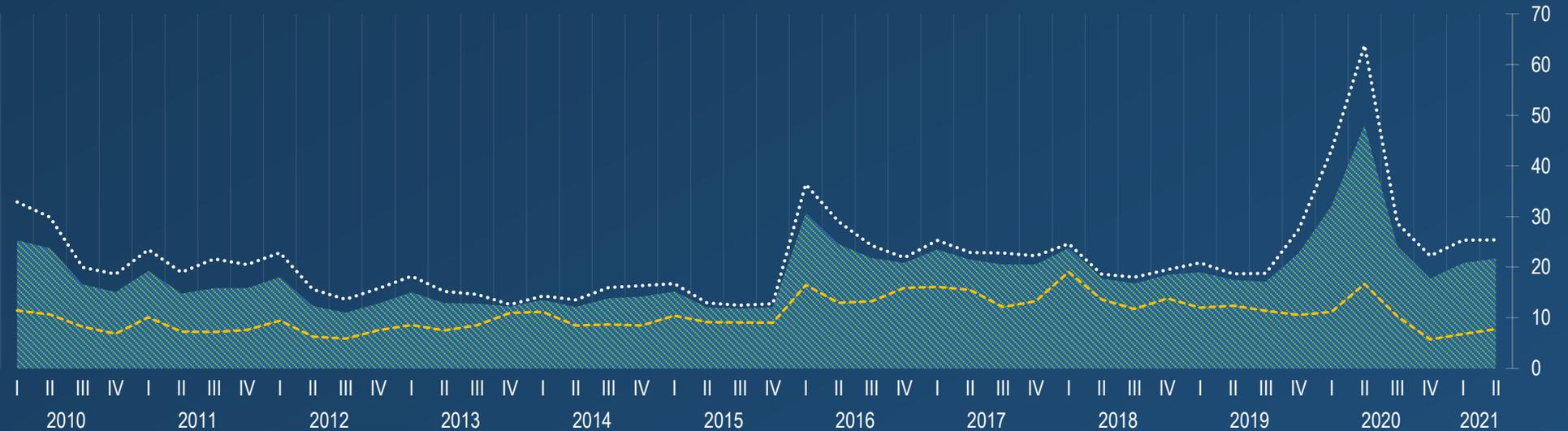




VELOCIDAD DE VENTA

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA 2T 2021

Durante el segundo trimestre de 2021 la velocidad de venta de viviendas mejora significativamente y promedia **21,7 meses** para agotar la oferta disponible de viviendas.





DINÁMICA DE DESISTIMIENTOS

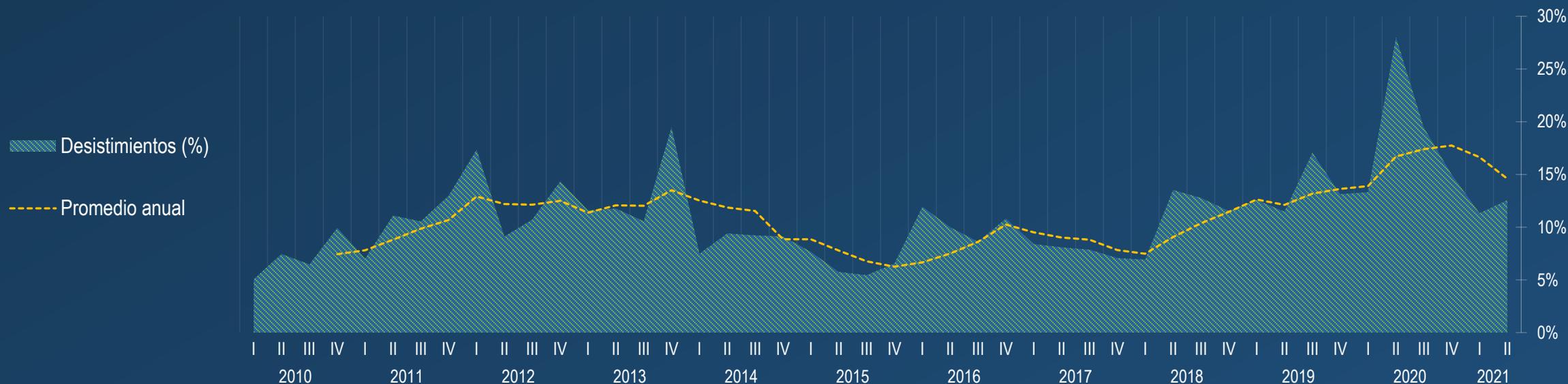


Durante el segundo trimestre de 2021 se estima una tasa de desistimientos de **13%** respecto del total de promesas de venta.

Es un porcentaje similar al promedio de la última década, con una notable mejoría desde el peor momento de la pandemia (2T 2020).



13%
DE LA VENTA DESISTIDA





VARIABLES de CONTEXTO ECONÓMICO

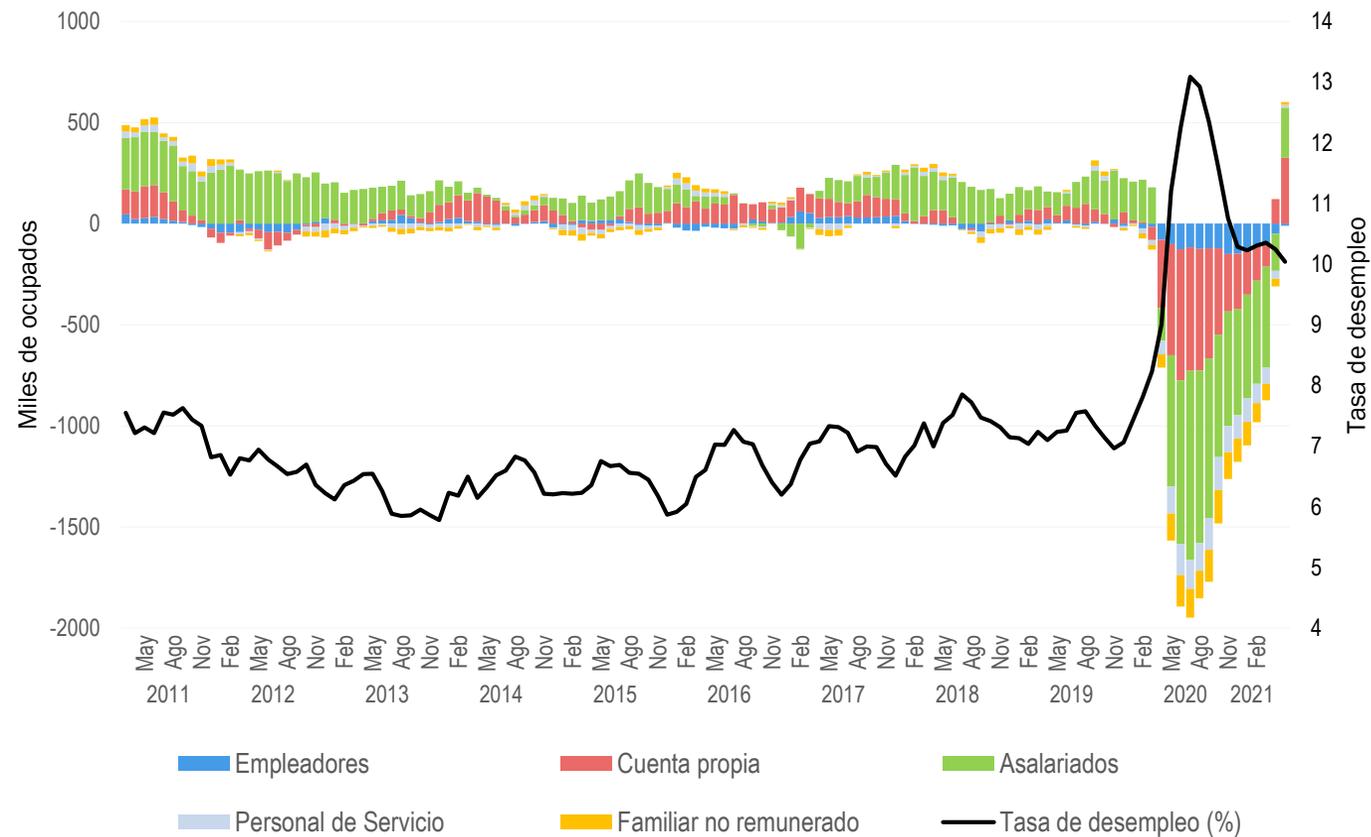




La crisis sanitaria provocó una extrema destrucción de empleo durante 2020.

Desde agosto pasado se han recuperado 1 millón de empleos, frente a un destrucción de empleo que alcanzó a 2 millones de ocupados hacia mitad de 2020.

OCUPADOS POR CATEGORÍA
(VARIACIÓN ANUAL ABSOLUTA)



Fuente: INE



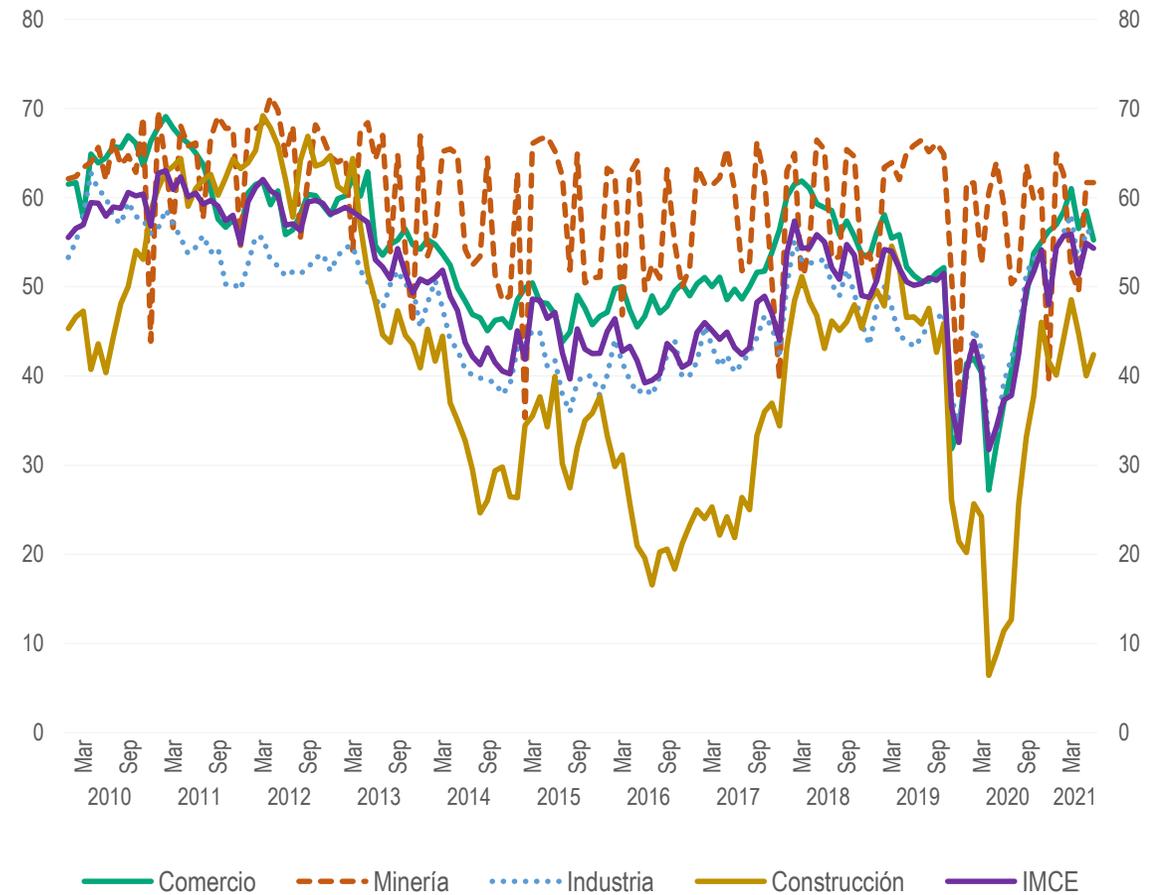
CONDICIONES
PERSONALES

EXPECTATIVAS

Indicador Mensual de
Confianza Empresarial

El ánimo de los empresarios se mantiene en terreno positivo desde octubre pasado, a pesar de las sucesivas cuarentenas en lo que va del año.

INDICADOR MENSUAL DE CONFIANZA EMPRESARIAL (IMCE)



Fuente: Icare

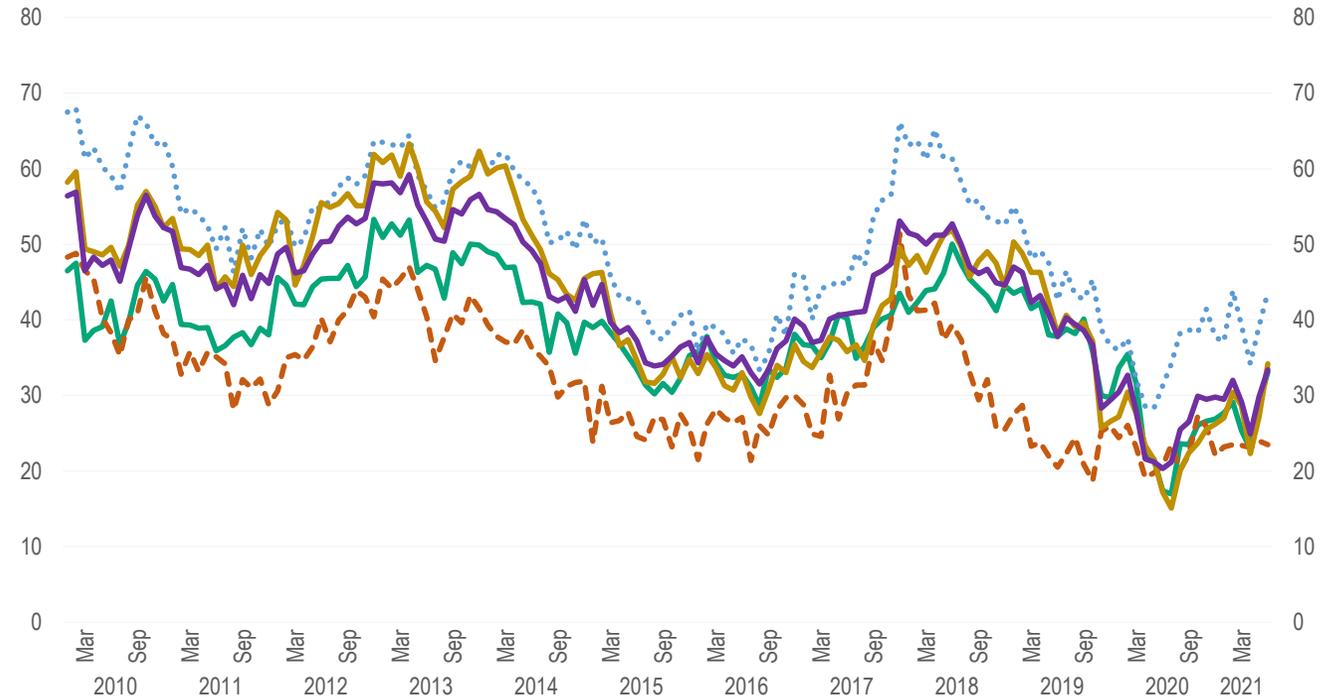


**CONDICIONES
PERSONALES**

EXPECTATIVAS
Índice percepción
de la economía

Por el contrario, el ánimo de los **CONSUMIDORES** sigue estancado en un profundo pesimismo, a pesar de mejores puntuales en mayo y junio.

ÍNDICE DE PERCEPCIÓN DE LA ECONOMÍA (IPEC)



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

- Personal actual
- ⋯ Del país a 12 meses
- Índice de Percepción de la Economía (IPEC)
- - - Del país a 5 años
- Del país actual

Fuente: Adimark



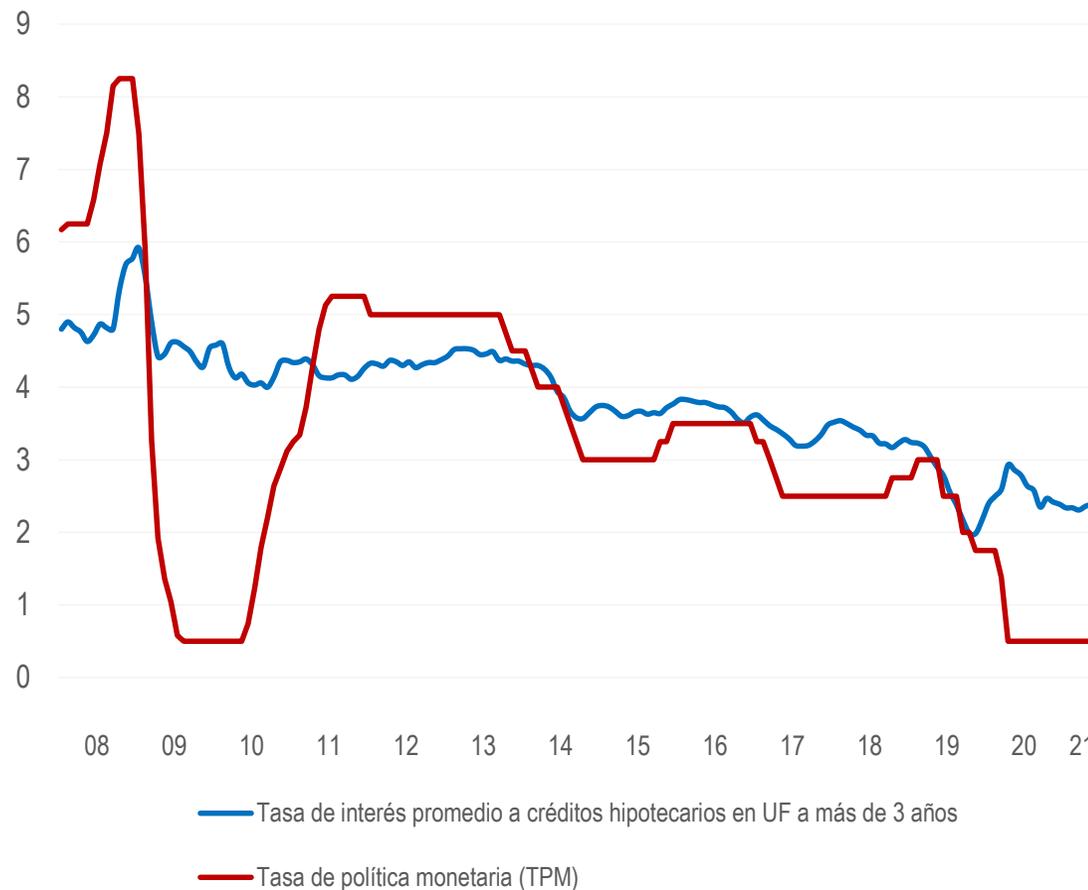
CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

TASAS HIPOTECARIAS

TASAS HIPOTECARIAS se reducen 42 puntos base desde el *peak* de abril 2020 (2,93%) debido a la política monetaria expansiva del Banco Central.

El acceso al crédito hipotecario ha tendido a ser menos restrictivo en la primera mitad de 2021 para los segmentos hipotecario y de consumo.

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



Fuente: Banco Central



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MERCADO INMOBILIARIO SANTIAGO R.M.

Informe de actividad
Segundo Trimestre 2021