



MERCADO INMOBILIARIO SANTIAGO R.M.

Informe de actividad
4to Trimestre 2019

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

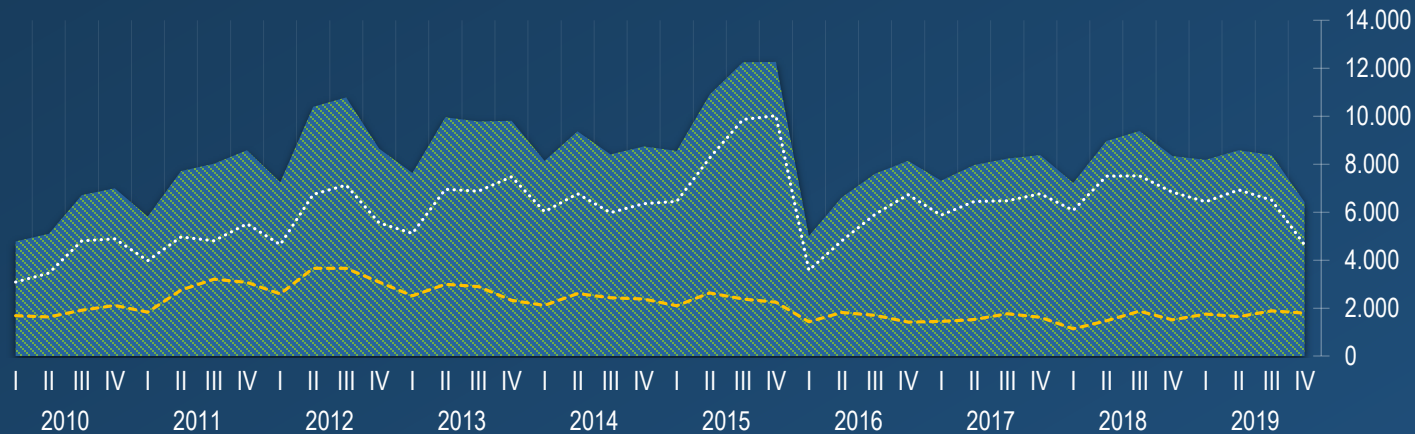
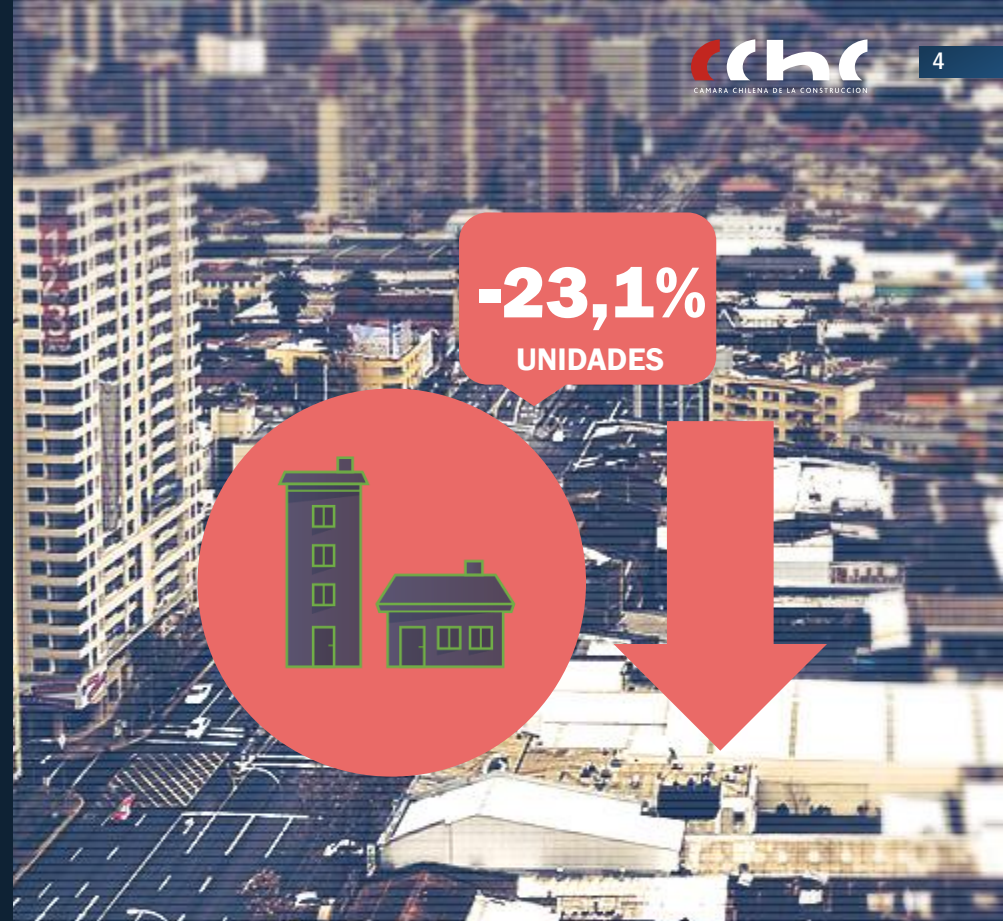
MATERIALES



VENTA de VIVIENDAS

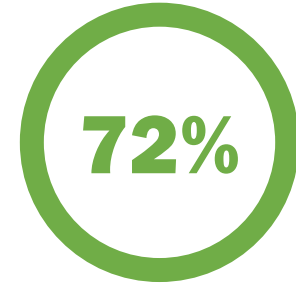


La venta de viviendas en Santiago disminuye **23,1%** en comparación con el cuarto trimestre de 2018.

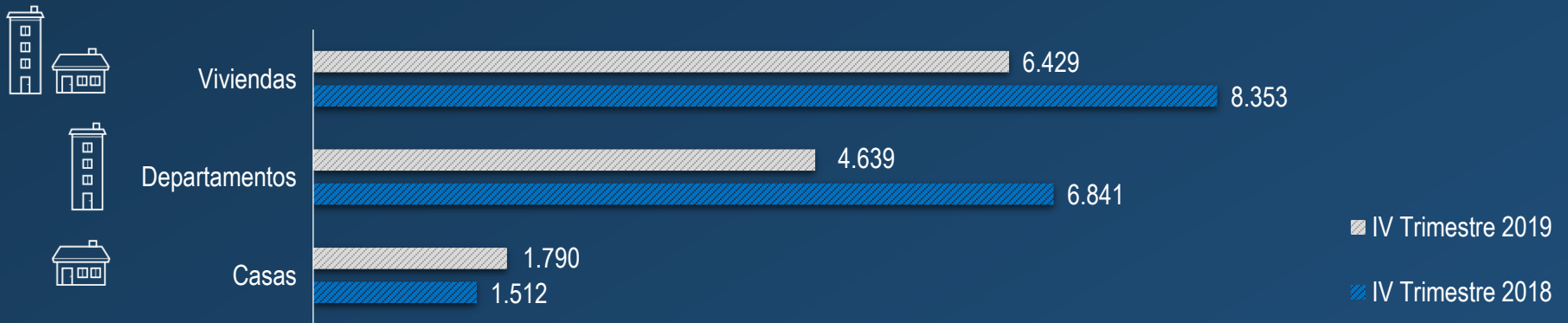




Este resultado se explica por el descenso en la venta de departamentos **(-32,2%)**, que no pudo ser compensado por el crecimiento observado en la venta de casas **(18,4%)**.

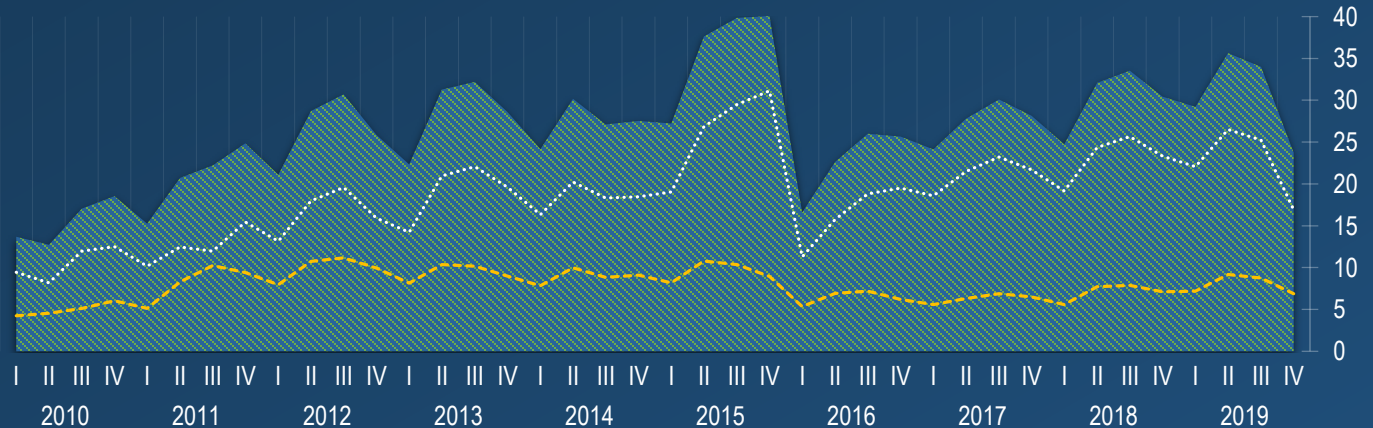
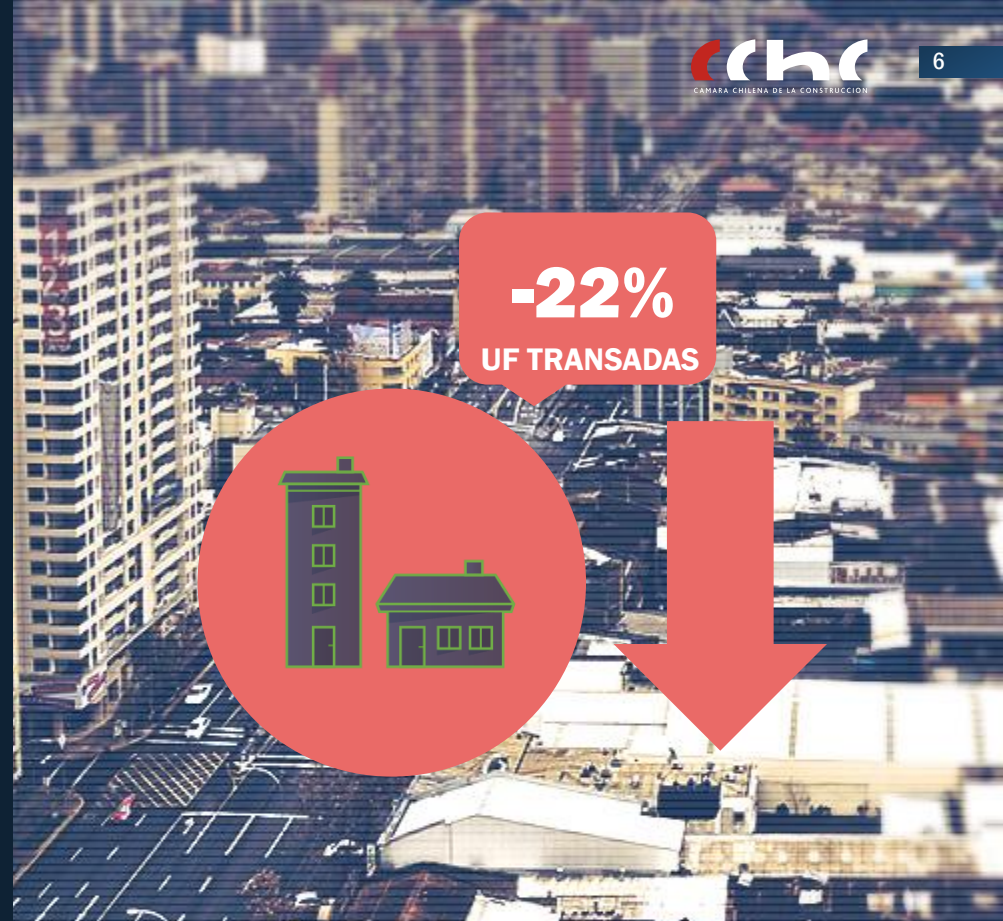


de las UNIDADES VENDIDAS son DEPARTAMENTOS, participación inferior en 10 puntos porcentuales a la del mismo período de 2018.

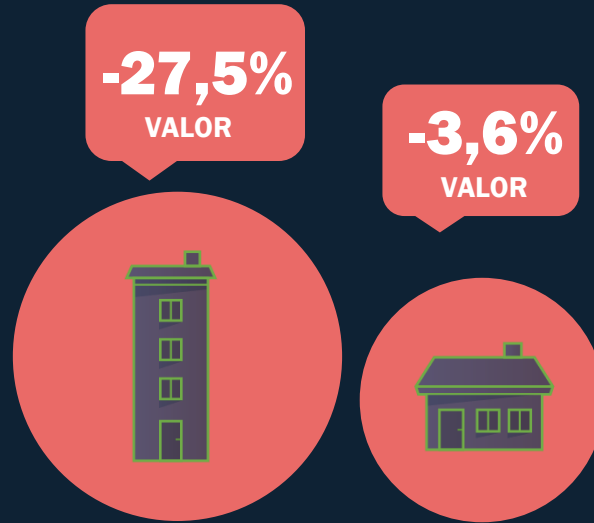


El monto transado cae **22%** en comparación con el 4to trimestre de 2018.

Dado que la disminución es similar a la registrada por las ventas en el período, se deduce un efecto precio poco significativo (**1,1%**).



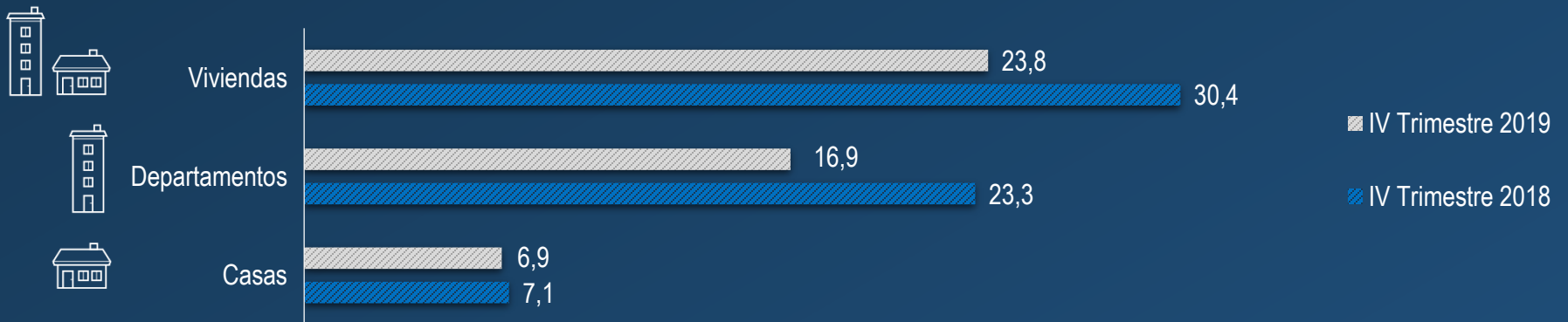
Este resultado se explica por el descenso en departamentos (-27,5%) y en casas (-3,6%).



Efecto precio positivo en el mercado de departamentos:



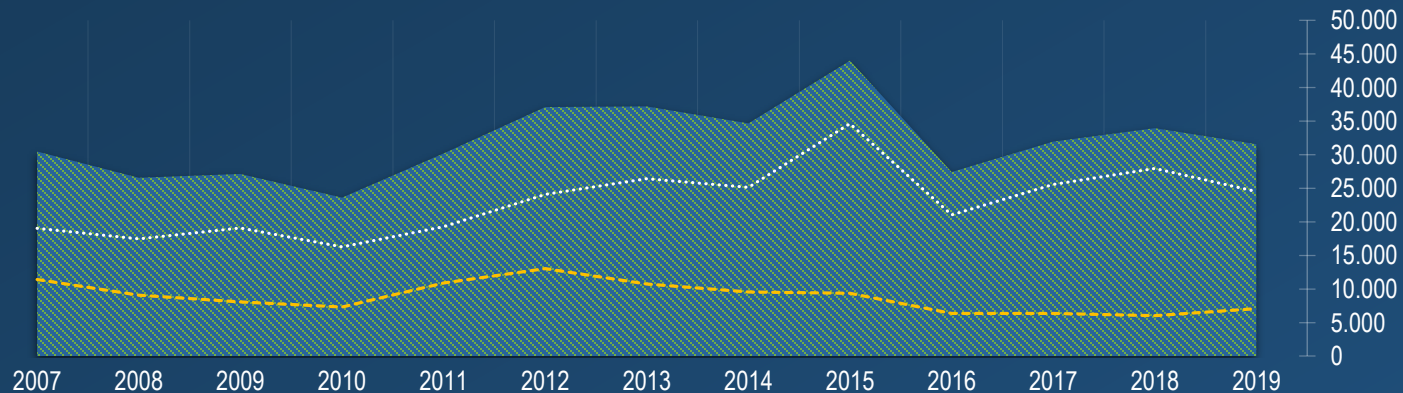
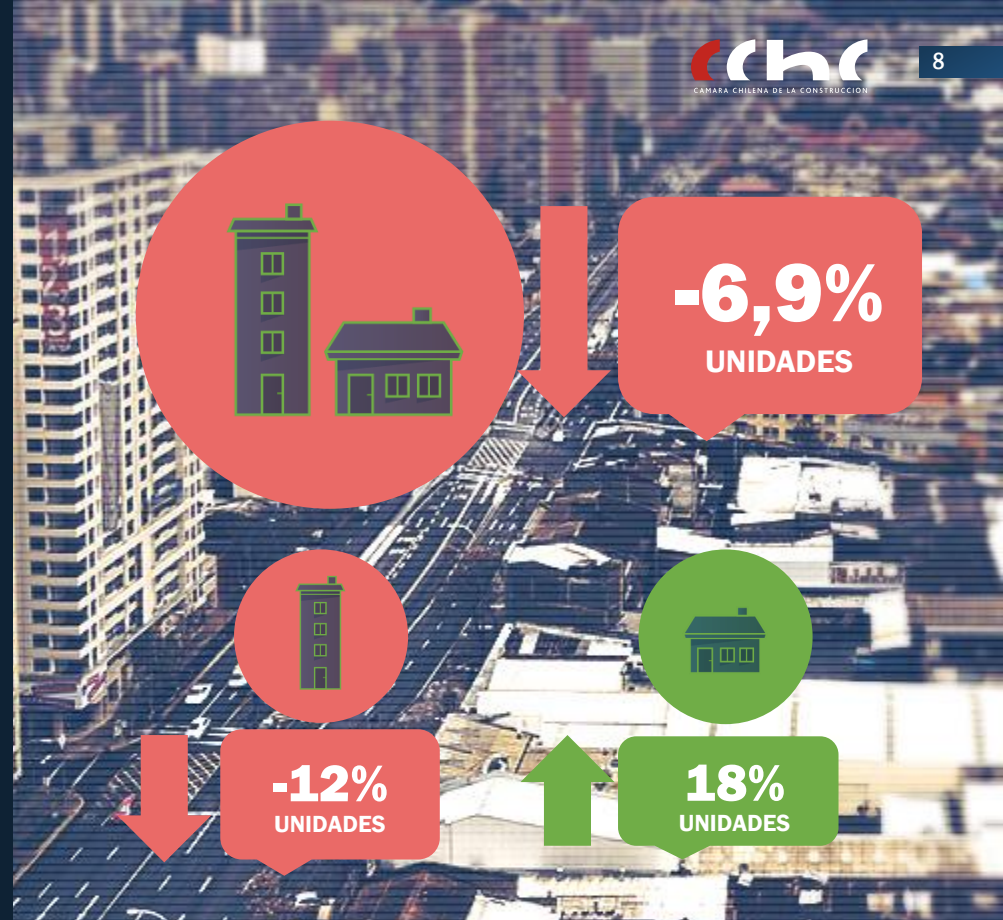
Efecto precio negativo en casas: **-22%**



En términos anuales, la venta de viviendas en Santiago en 2019 disminuyó **6,9%** en comparación con 2018.

Este resultado se explica por la caída de **12%** en departamentos, la mayor caída desde 2016.

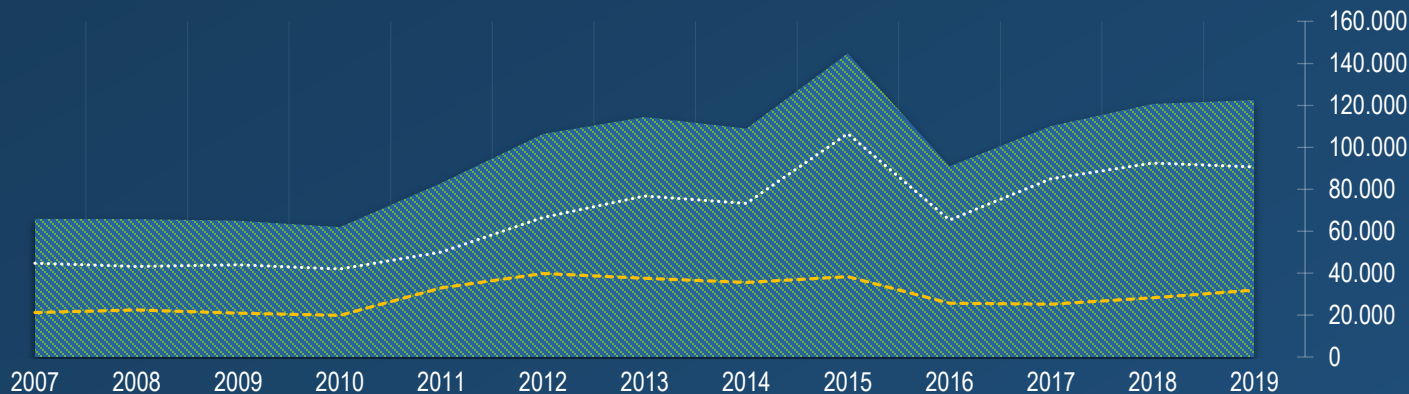
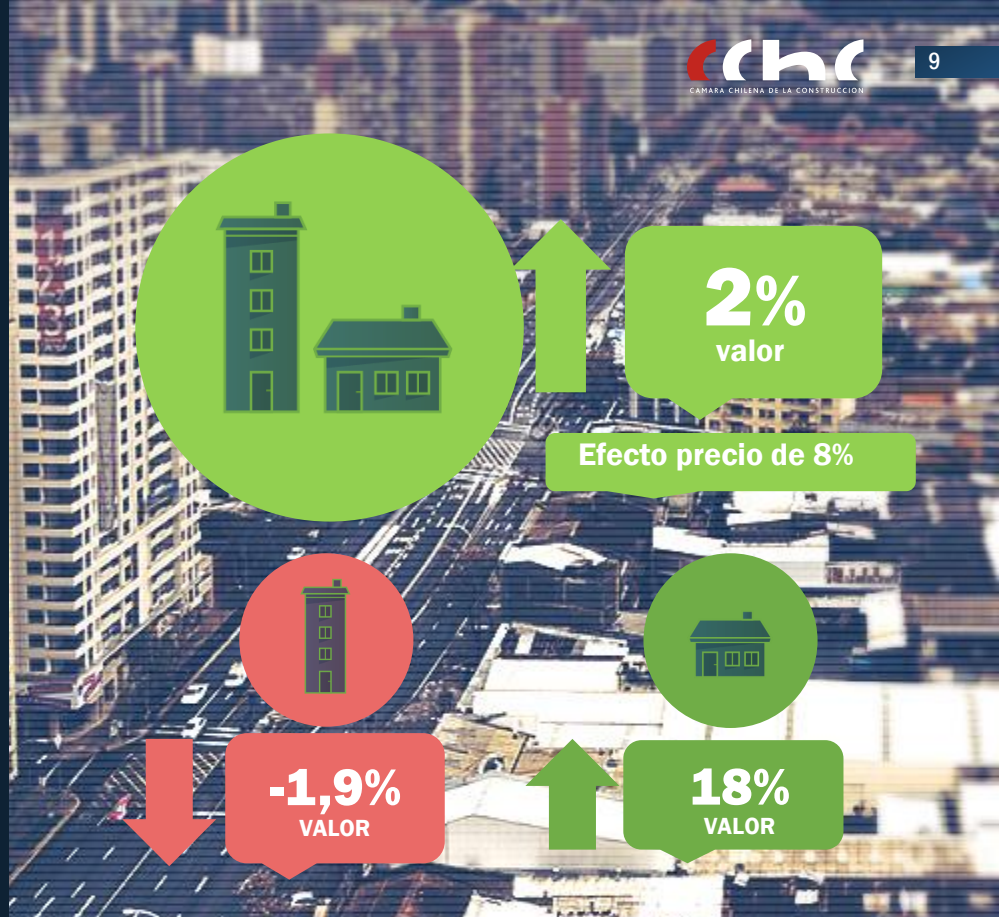
Casas por su parte crecen **18%**, en su mejor resultado desde 2012



Las UF acumuladas en Santiago registraron en 2019 un alza de **2%** en comparación con 2018, que es el resultado más débil desde 2010.

Este monto se explica por una caída de **1,9%** en departamentos y un aumento de **13%** en casas.

Efecto precio positivo en departamentos de 10% mientras que en casas hay un efecto precio negativo de -5%





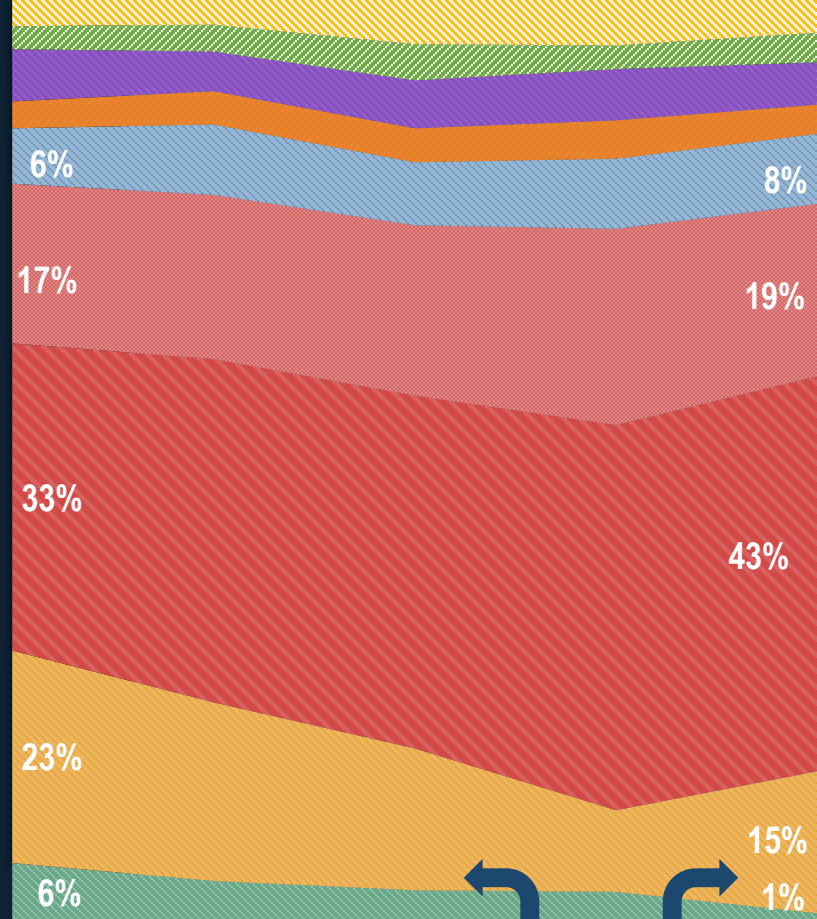
VENTA de DEPARTAMENTOS



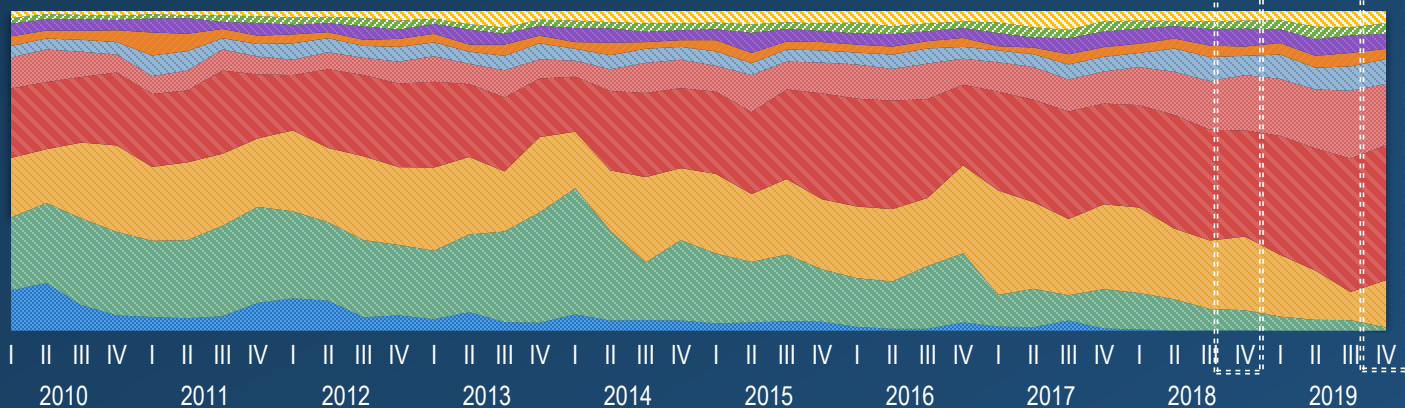


**VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR TRAMO DE PRECIO (EN UF)
4T 2019**

Los tramos entre 2.000 a 3.000 UF son los que ganan más participación respecto de 2018 (9 p.p.), en detrimento de los tramos de menor valor (hasta 2.000 UF), que apenas concentran 16% de la demanda, su segundo valor más bajo desde que se tiene registro (después del IIIT de 2019).



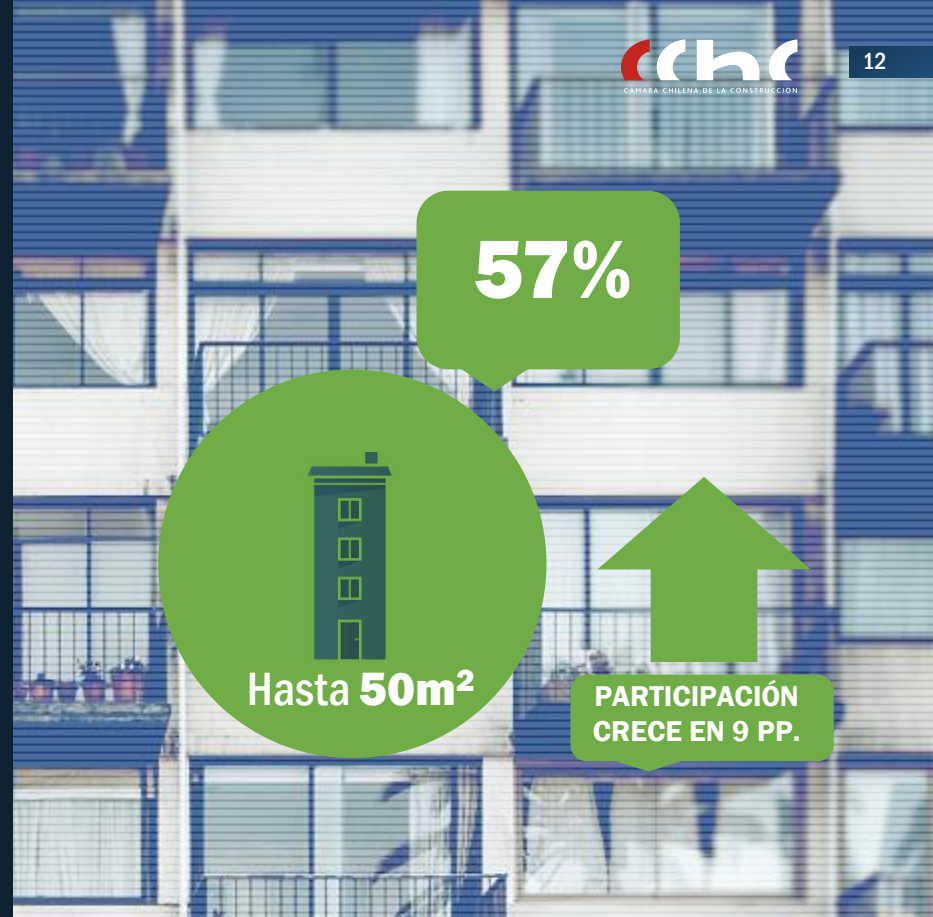
- Más de 10.000
- De 8.000 a 10.000
- De 6.000 a 8.000
- De 5.000 a 6.000
- De 4.000 a 5.000
- De 3.000 a 4.000
- De 2.000 a 3.000
- De 1.500 a 2.000
- De 1.000 a 1.500
- Menos de 1.000



Crece participación de unidades más pequeñas, donde **57%** de los departamentos vendidos en el período tienen superficie menor a **50 m²**.

Tramos intermedios (**50 a 90 m²**) y los de menos de **30 m²** son los que más pierden participación en el último año.

Los departamentos de mayor tamaño (**más de 120 m²**) concentran solo **3,8%** de las ventas.

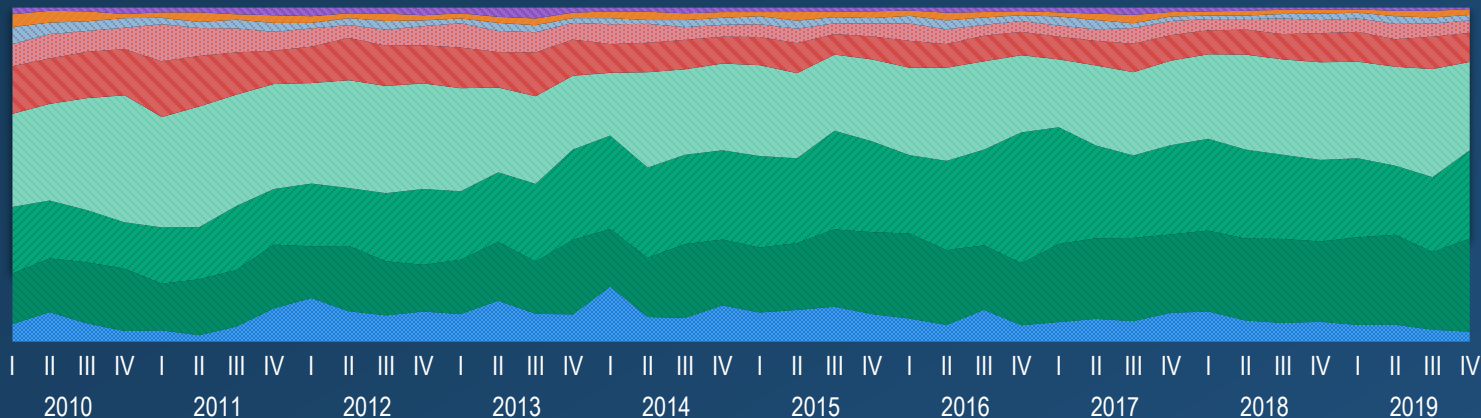


57%



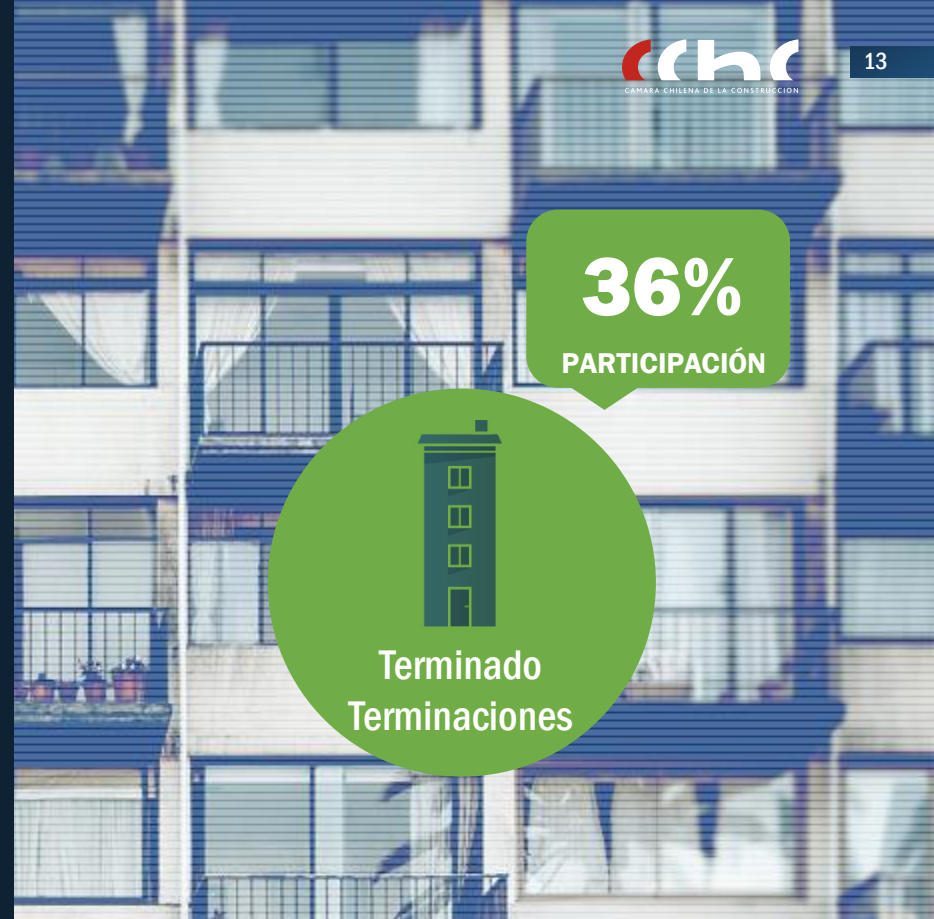
**PARTICIPACIÓN
CRECE EN 9 PP.**

- Más de 180
- De 140 a 180
- De 120 a 140
- De 90 a 120
- De 70 a 90
- De 50 a 70
- De 40 a 50
- De 30 a 40
- Menos de 30



36% de los departamentos vendidos corresponde a unidades terminadas o en terminaciones, donde ventas en terminaciones cae 19 p.p.

En términos anuales crece en 11 p.p. participación de obras en etapas iniciales, concentrando 31% de la demanda, aunque en el margen, hay una caída de 7 p.p. en obras Sin Ejecución, debido a la escasa entrada de proyectos.

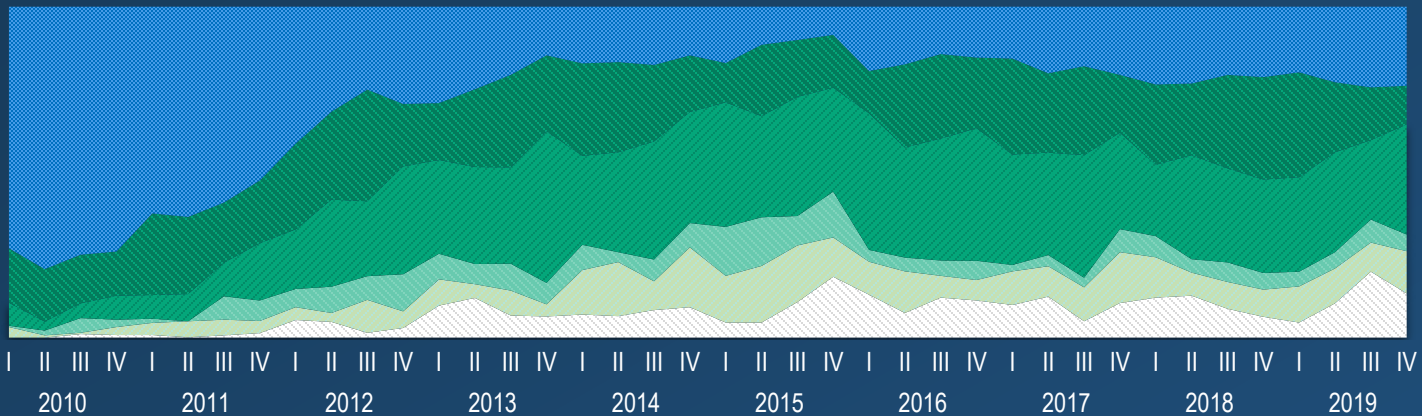


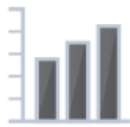
36%
PARTICIPACIÓN



**Terminado
Terminaciones**

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



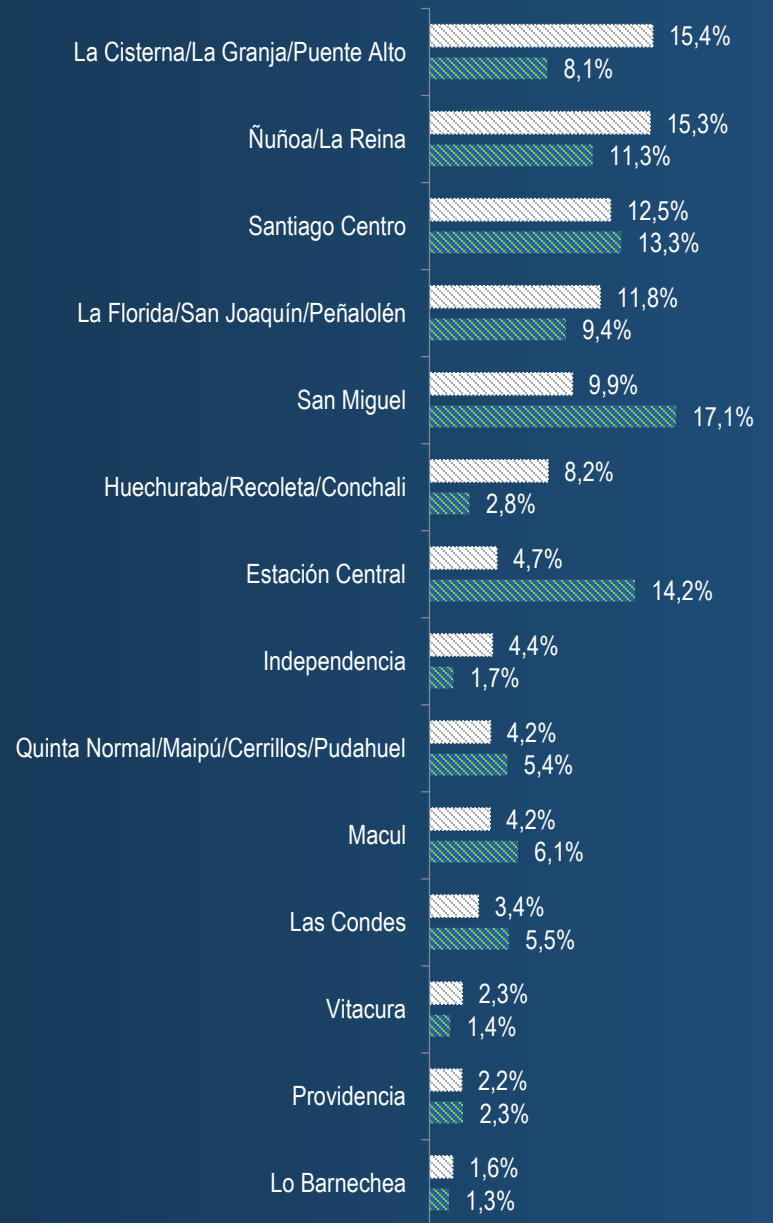
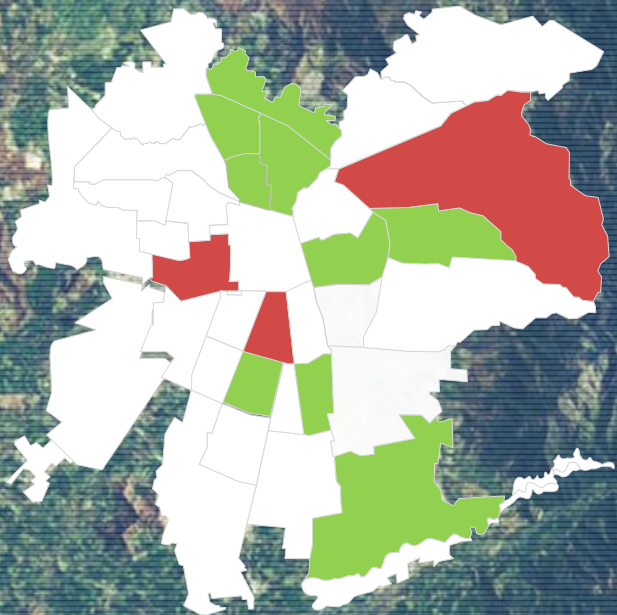


DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR COMUNA
4T 2019

LA CISTERNA, HUECHURABA y ÑUÑO A son las comunas que más aumentan su participación (16 puntos porcentuales en conjunto).

ESTACIÓN CENTRAL, SAN MIGUEL y LAS CONDES pierden 10, 7 y 2 punto de participación, respectivamente.



■ IV Trimestre 2019 ■ IV Trimestre 2018



VENTA de CASAS

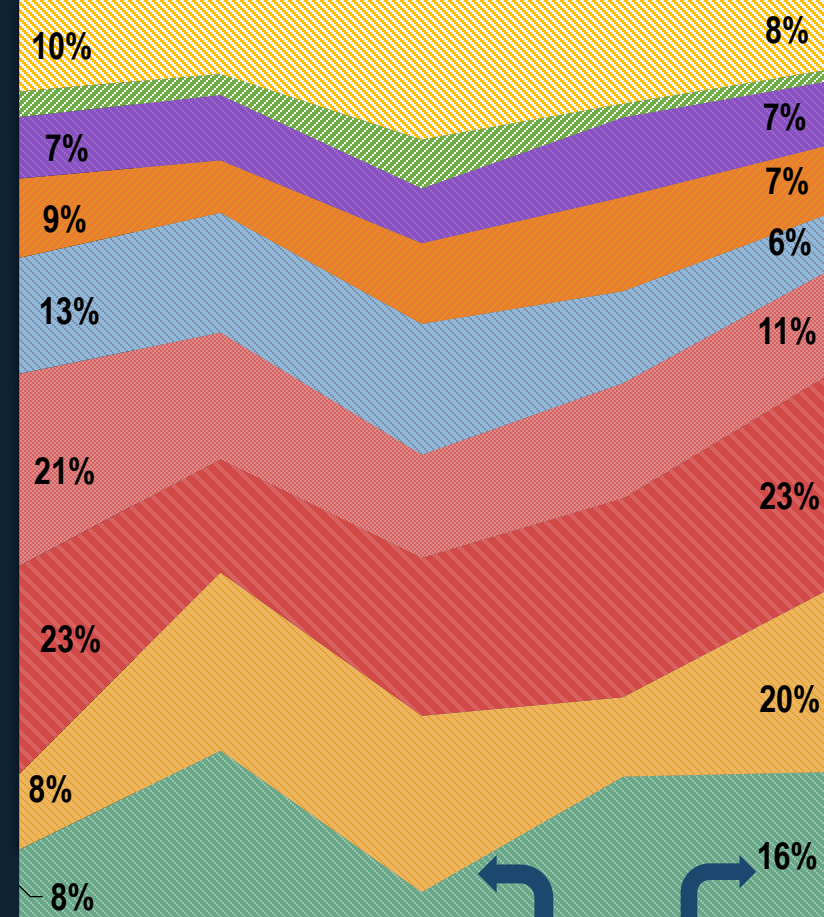




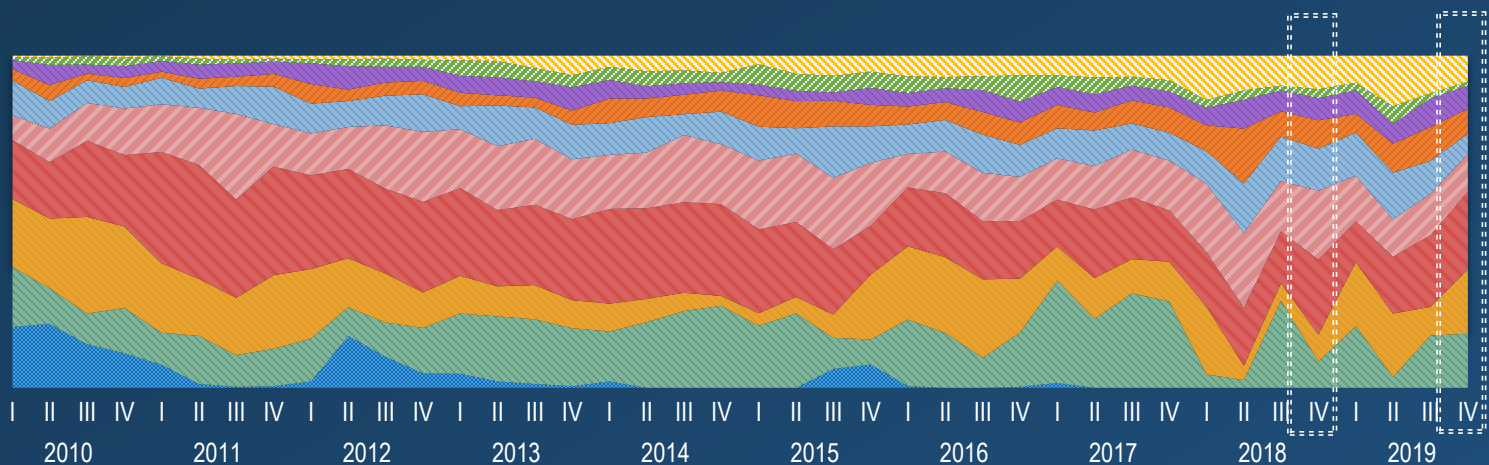
VENTA DE CASAS
POR TRAMO DE PRECIO (EN UF)
4T 2019

Las casas de valor entre 1.500 a 2.000 UF son las que más aumentan su participación, en detrimento de segmentos de mayor valor.

Los tramos superiores (más de 4.000 UF) concentran 30% de la demanda por casas, 11 puntos porcentuales menos que un año atrás.

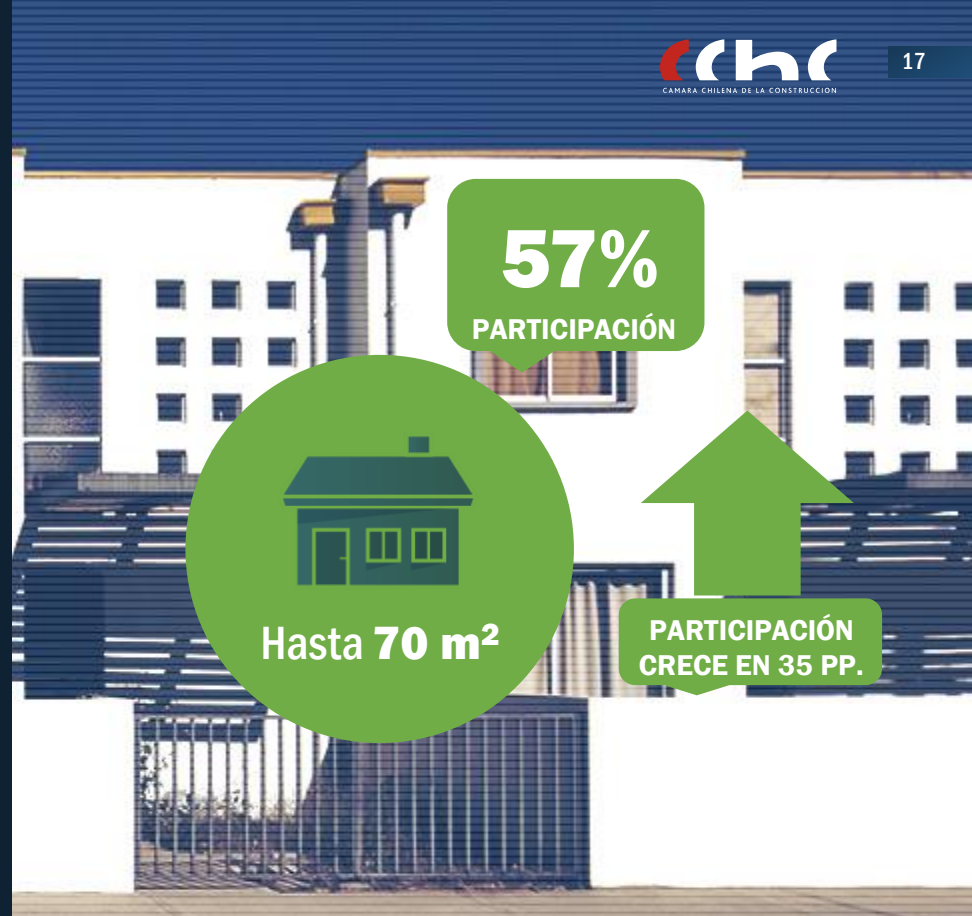


- Más de 10.000
- De 8.000 a 10.000
- De 6.000 a 8.000
- De 5.000 a 6.000
- De 4.000 a 5.000
- De 3.000 a 4.000
- De 2.000 a 3.000
- De 1.500 a 2.000
- De 1.000 a 1.500
- Menos de 1.000

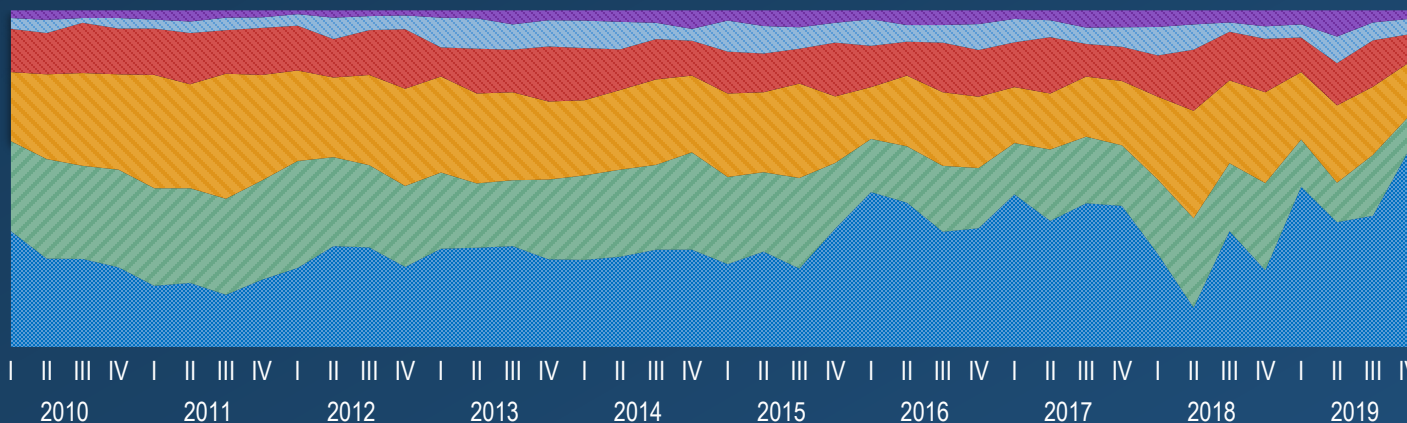


Las unidades de menor tamaño superan el nivel de demanda de años previos, concentrando **57%** de las ventas (34 p.p. más que hace un año atrás).

Las casas de mayor tamaño (más de 120 m²) capturan **15%** de la demanda, retrocediendo 9 puntos porcentuales, explicado principalmente por la caída de unidades demandadas entre 120 y 140 mts².



- Más de 180
- De 140 a 180
- De 120 a 140
- De 90 a 120
- De 70 a 90
- Menos de 70

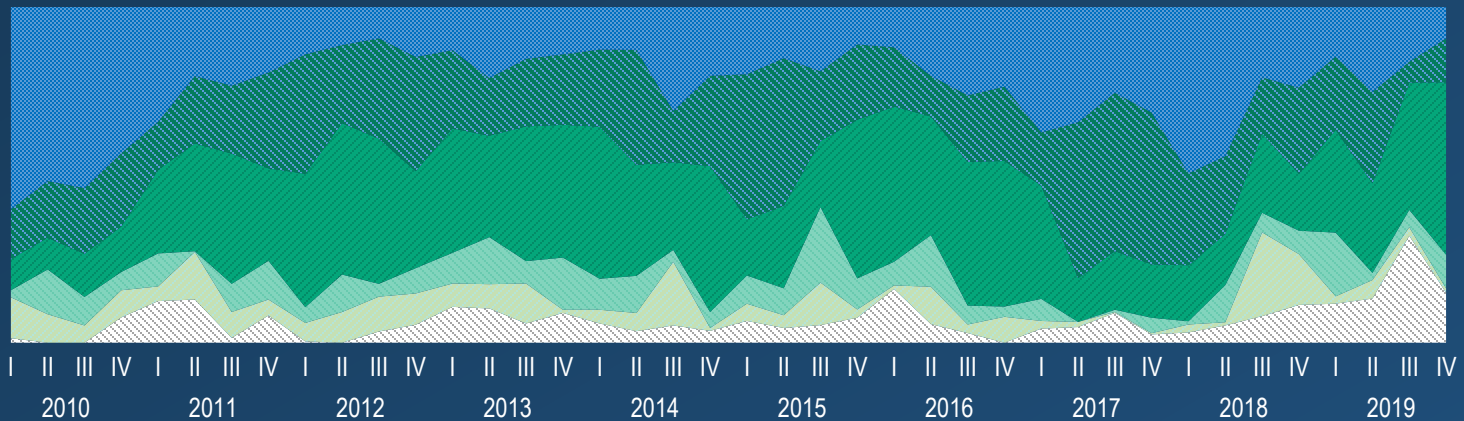


Importante baja de la maduración en el mercado de casas. Unidades terminadas y en terminaciones concentran menos de un cuarto de la demanda (**22%**) de la demanda (**14 p.p.** menos que en 2018).

Las unidades sin ejecución y en etapas iniciales concentran **26%** de la demanda, 20 p.p. por debajo del promedio de trimestres anteriores, debido a la escasa entrada de proyectos.



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

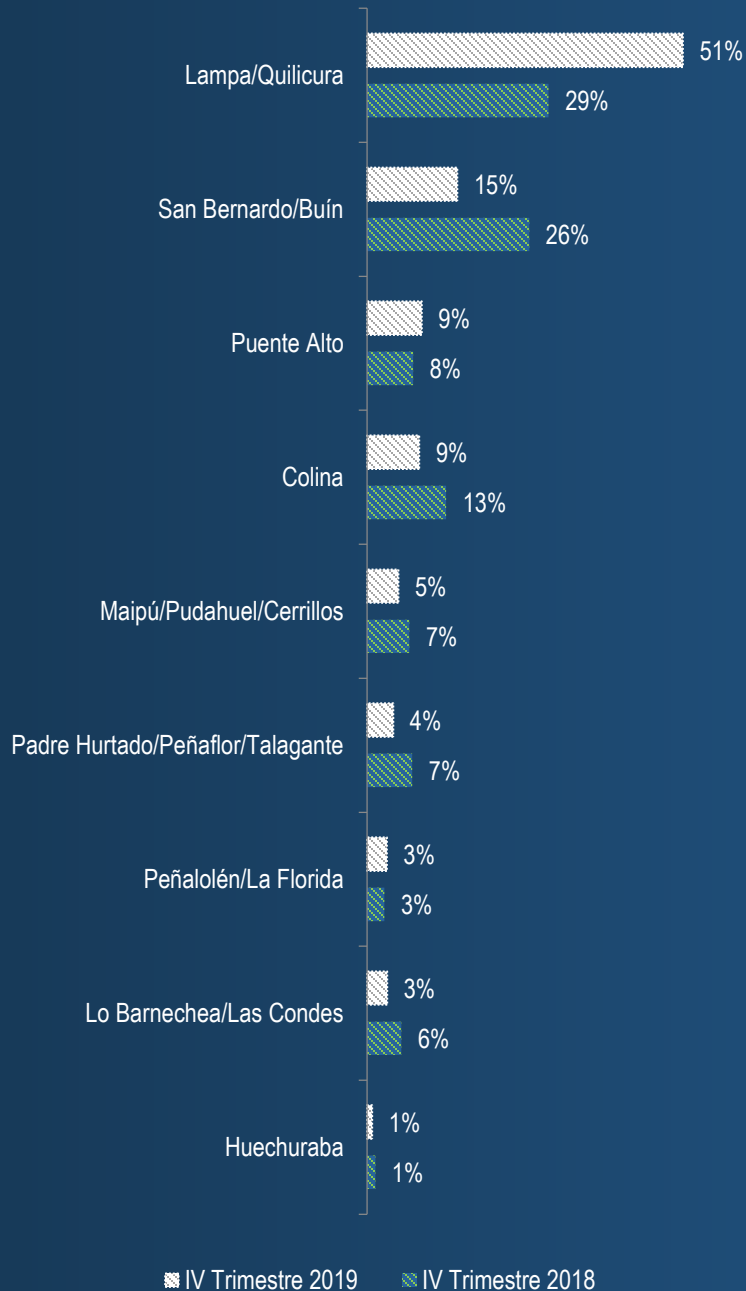
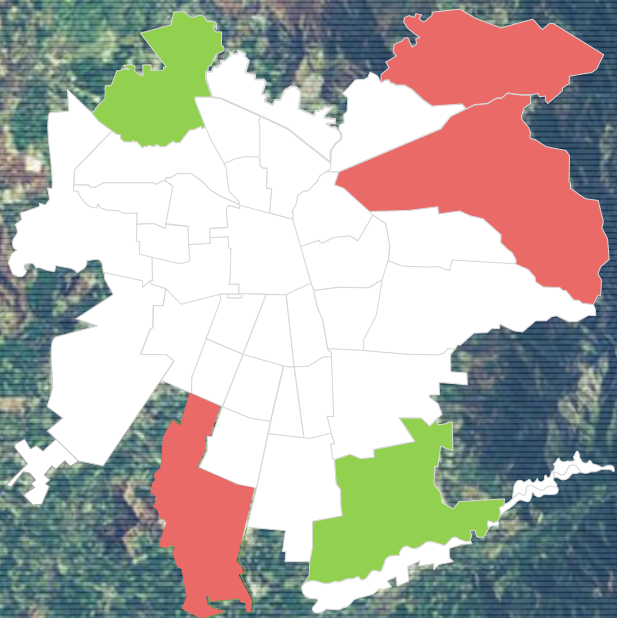




VENTA DE CASAS
POR COMUNA
4T 2019

LAMPA/QUILICURA y PUENTE ALTO son las comunas que más aumentan su participación en la demanda.

SAN BERNARDO/BUIN/COLINA y LO BARNECHEA/LAS CONDES reducen su participación en la demanda en **16 y 3 puntos**, respectivamente.



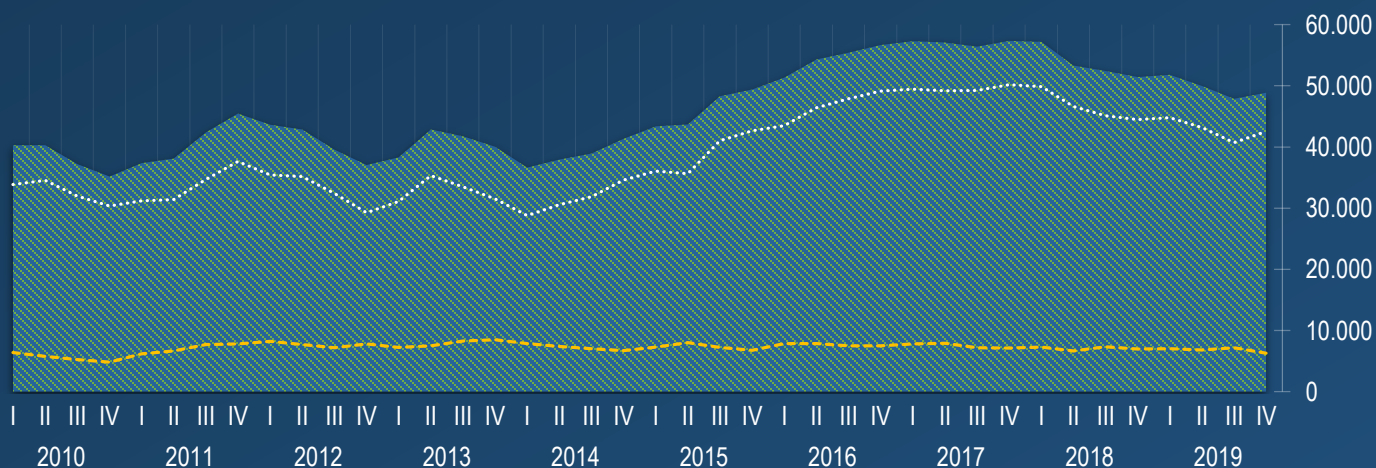
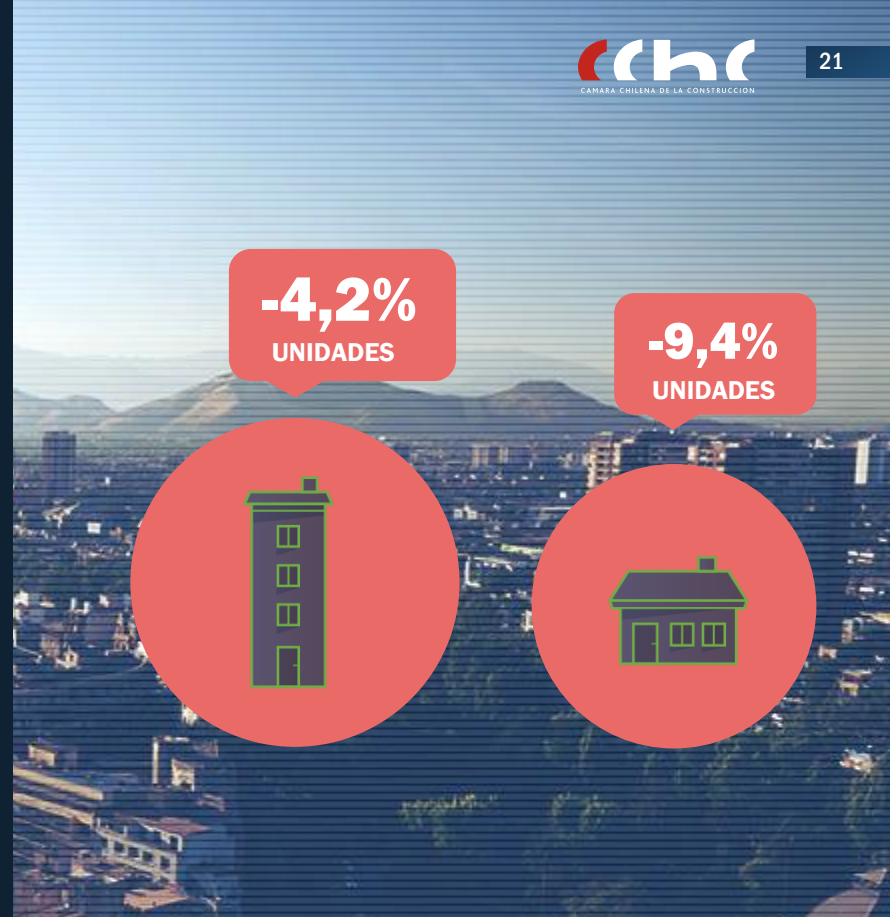


OFERTA



Durante el cuarto trimestre la oferta de viviendas registra una caída de **5%** respecto de 2018, alcanzando uno de sus niveles más reducidos de los últimos 3 años.

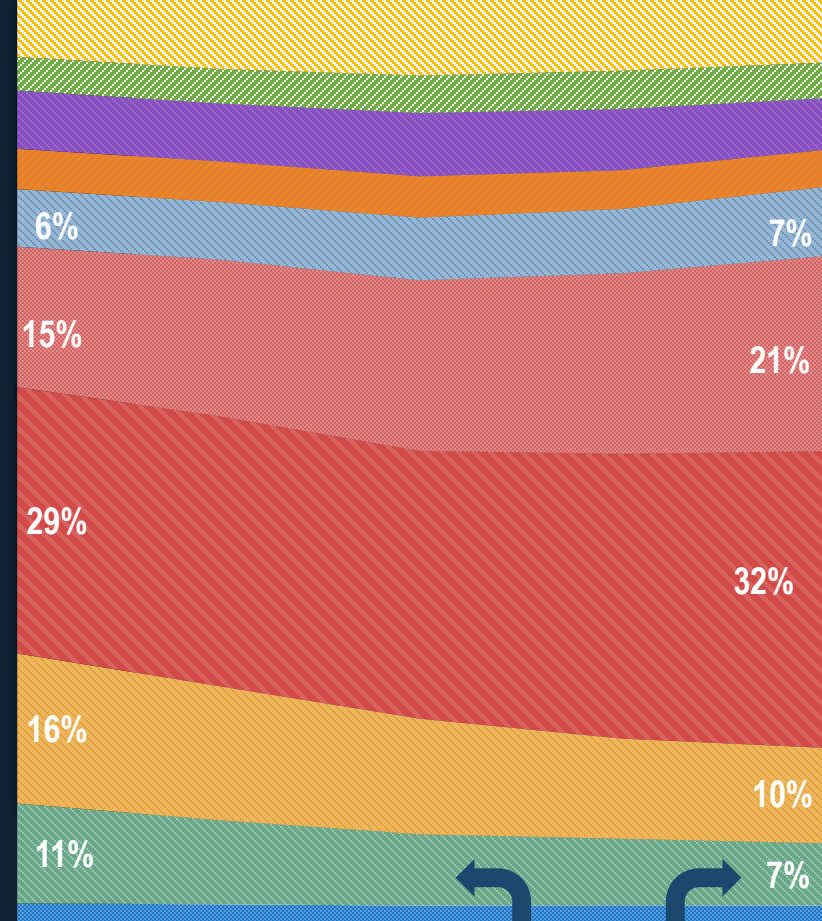
La participación de departamentos en la oferta alcanza **87%** (un punto porcentual más que en 2018).



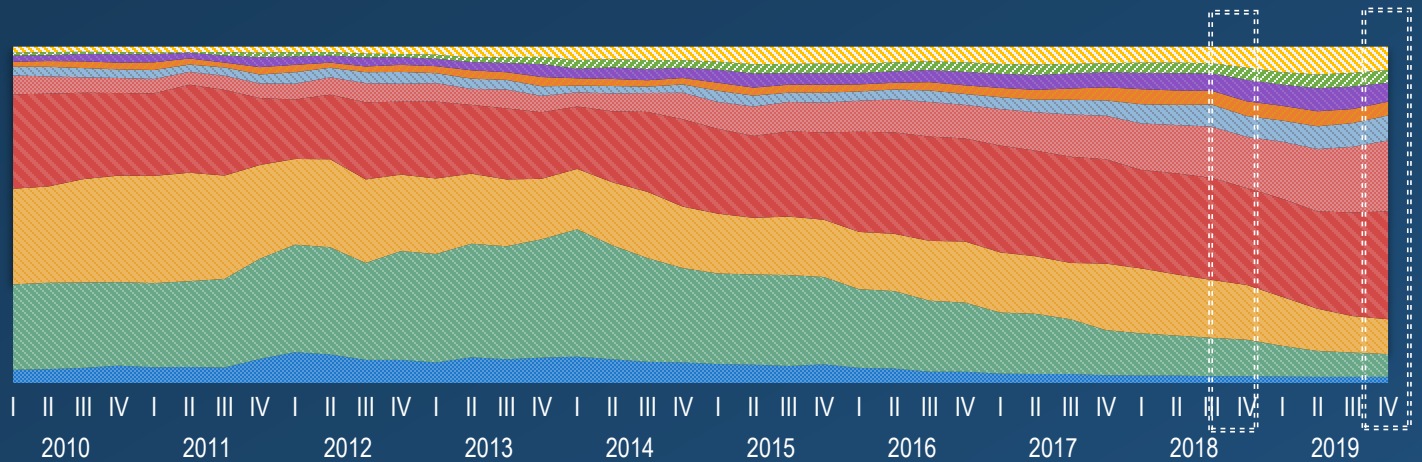


OFERTA DE DEPARTAMENTOS
POR TRAMO DE PRECIO (EN UF)
4T 2019

Los tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF) son los que ganan más participación respecto de 2018, en detrimento de los tramos de menor valor (hasta 2.000 UF), que apenas concentran 18% 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



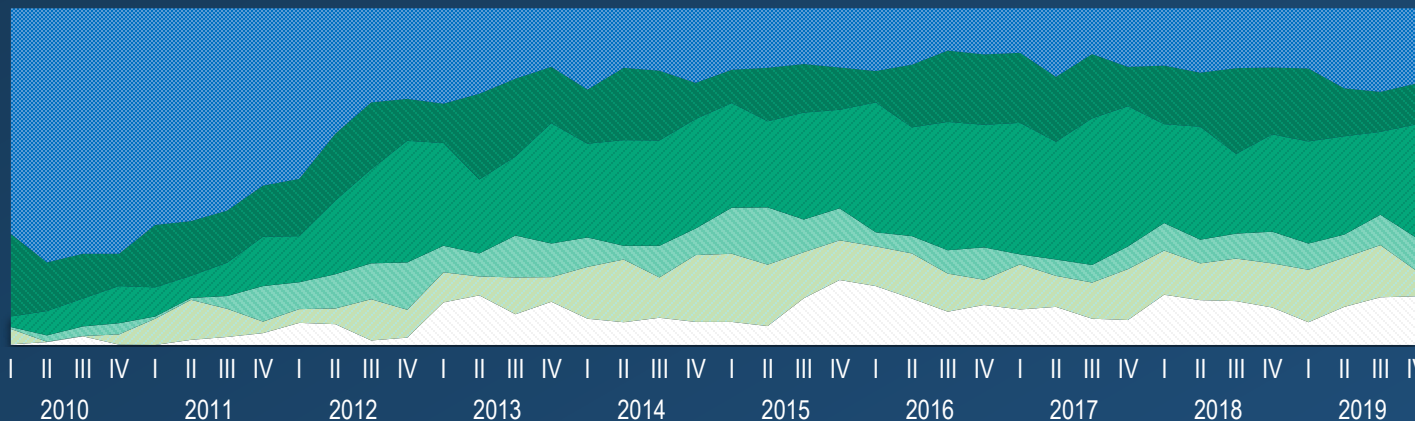
De la oferta disponible de departamentos, **31%** se encuentra sin ejecución o en etapas iniciales (caída de 9 p.p. respecto al trimestre anterior). Fecha de entrega entre **18 y 24 meses**.

22% de los departamentos en oferta es de entrega inmediata, uno de los porcentajes más altos de los últimos 5 años. Crece además unidades en obra gruesa en 9 p.p.



Sin ejecución o en etapas iniciales

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

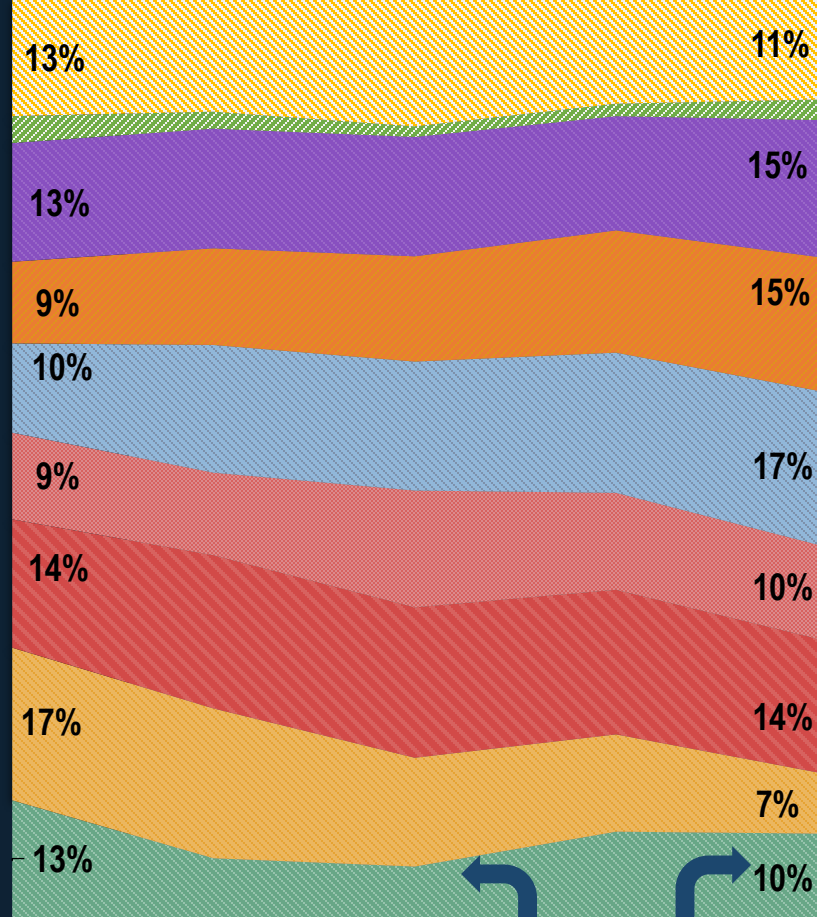




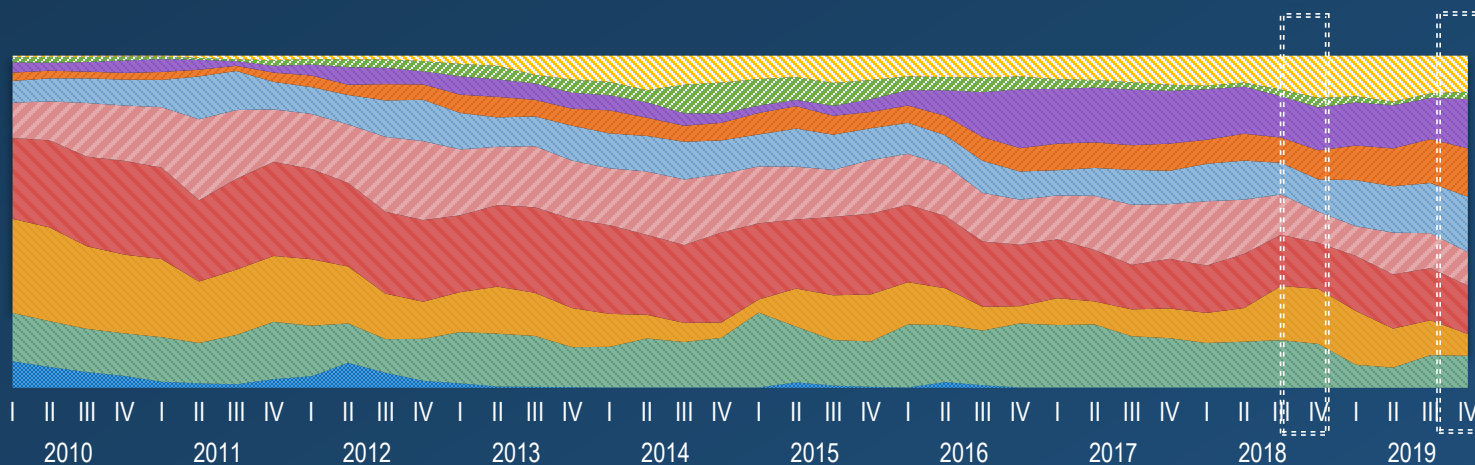
**OFERTA DE CASAS
POR TRAMO DE PRECIO (EN UF)
4T 2019**

Las casas entre 4.000 a 6.000 UF son las que más aumentan su participación (12,7 pp.), en detrimento de segmentos de menor valor (hasta 2.000 UF).

Los tramos superiores (más de 4.000 UF) concentran 59% de la oferta por casas, doce puntos porcentuales más que un año atrás.



- 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



De la oferta disponible de casas, crece participación de unidades terminadas o en terminación (**43%**).

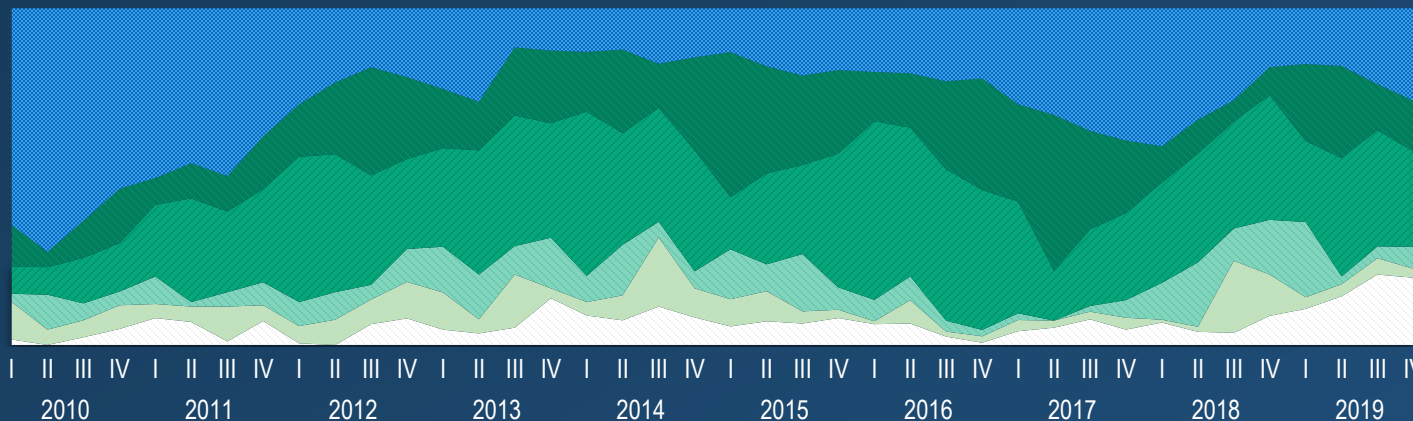
Se mantiene participación de etapas iniciales de obra (sin ejecución y excavaciones) debido al ingreso de 2 nuevos proyectos en la oferta inmobiliaria y escasa venta en blanco.



43%
PARTICIPACIÓN

Unidades terminadas
y en terminaciones

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





NUEVAS VIVIENDAS EN EL MERCADO





Durante el cuarto trimestre, luego del estallido social, se registró una caída significativa en el ingreso de nuevos proyectos.

Después del 18 de Octubre, solo se han registrado el ingreso de **508** Departamentos y **175** Casas al mercado, muy por debajo del promedio mensual (2.570 unidades), explicado por la caída en departamentos respecto al ingreso en un mes normal (2.023 departamentos),

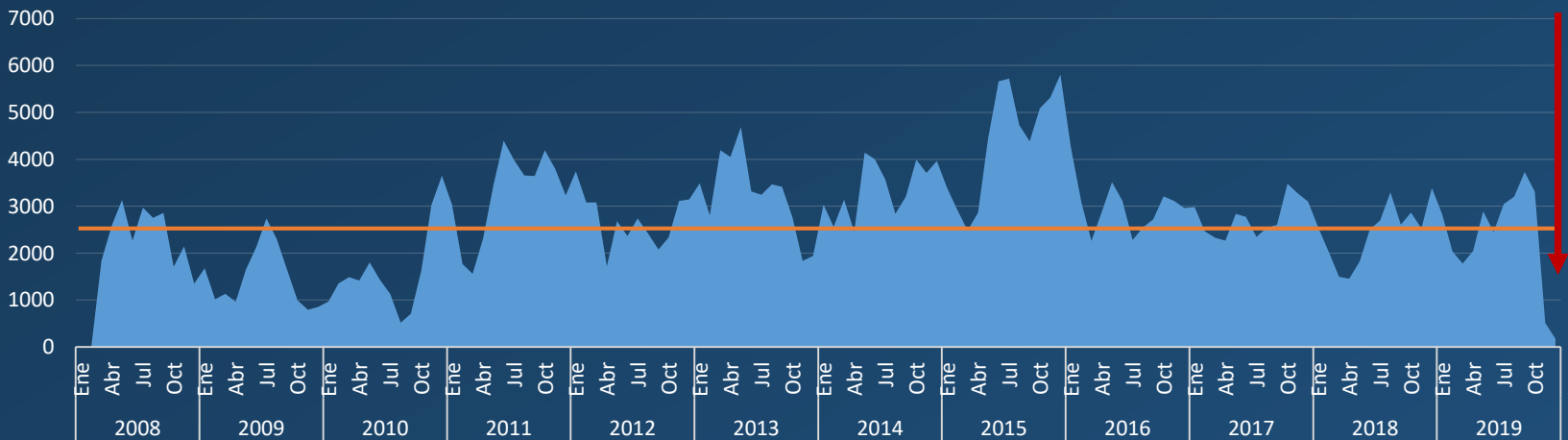
Estos resultados son los más bajos desde el primer trimestre de 2008 (en que se registraron dos meses sin ingreso de nuevos proyectos).




4 proyectos
Media de 13



3 proyectos
Media de 3





VELOCIDAD de VENTA



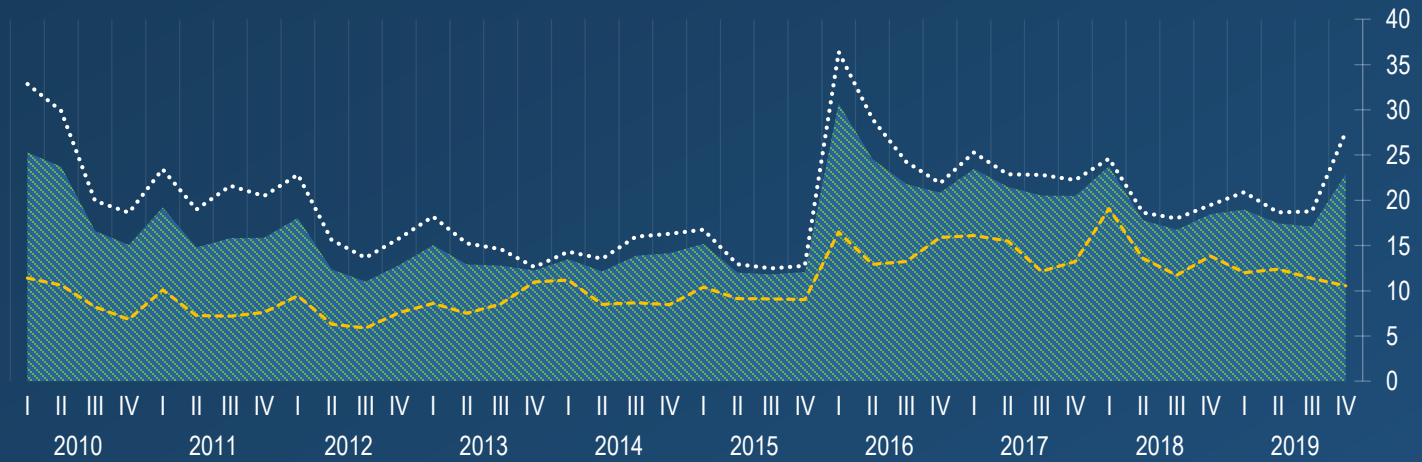


VELOCIDAD DE VENTA

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA 4T 2019

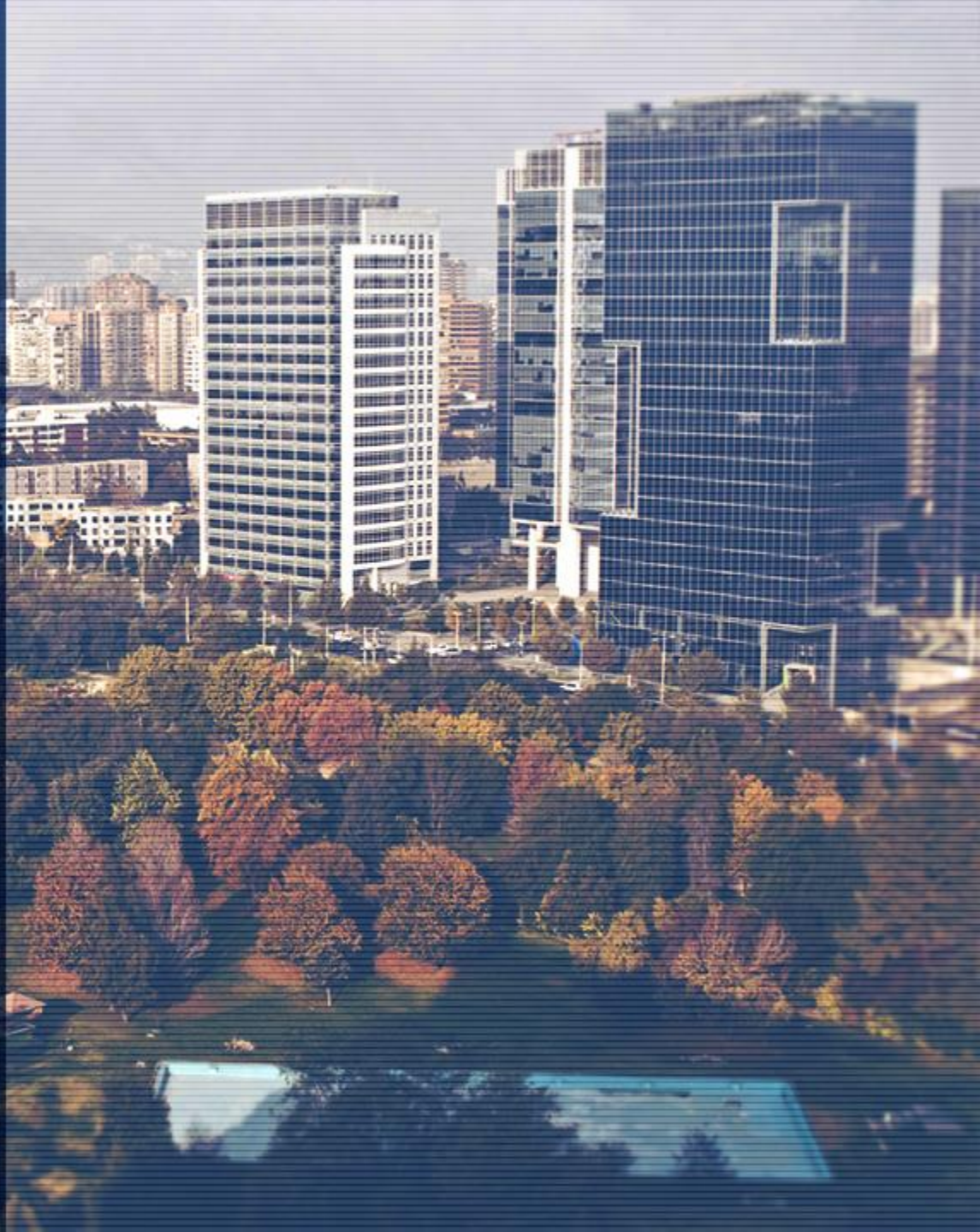
Durante el cuarto trimestre la velocidad de venta de viviendas promedia **22,9** meses para agotar la oferta disponible de viviendas.

27,5 meses para agotar la oferta de departamentos y **10,6** meses para agotar la oferta de casas.





PRECIOS




PRECIO
INDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)

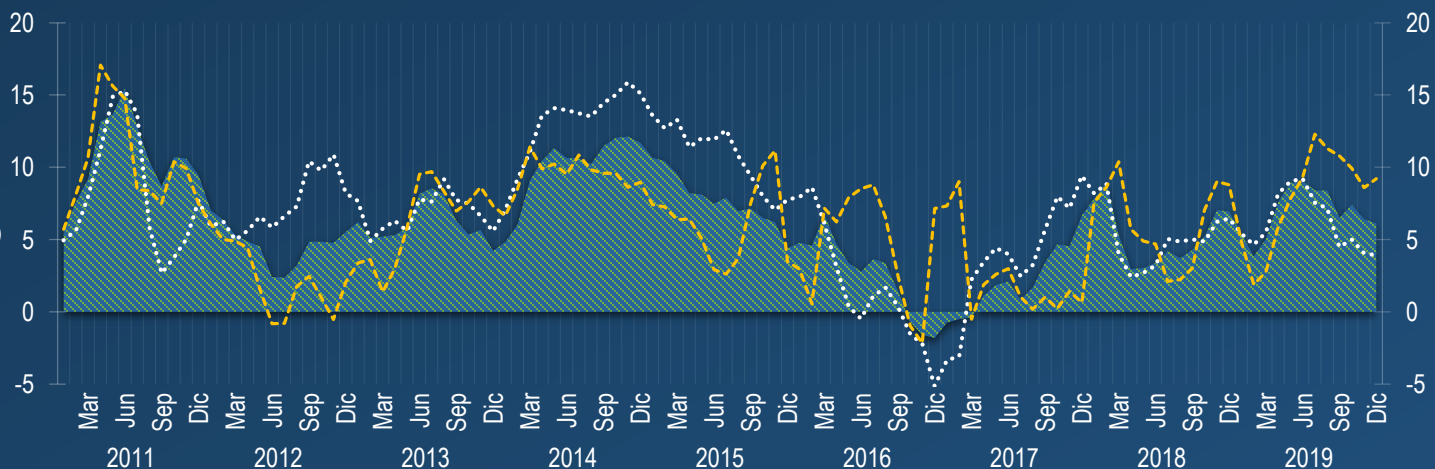
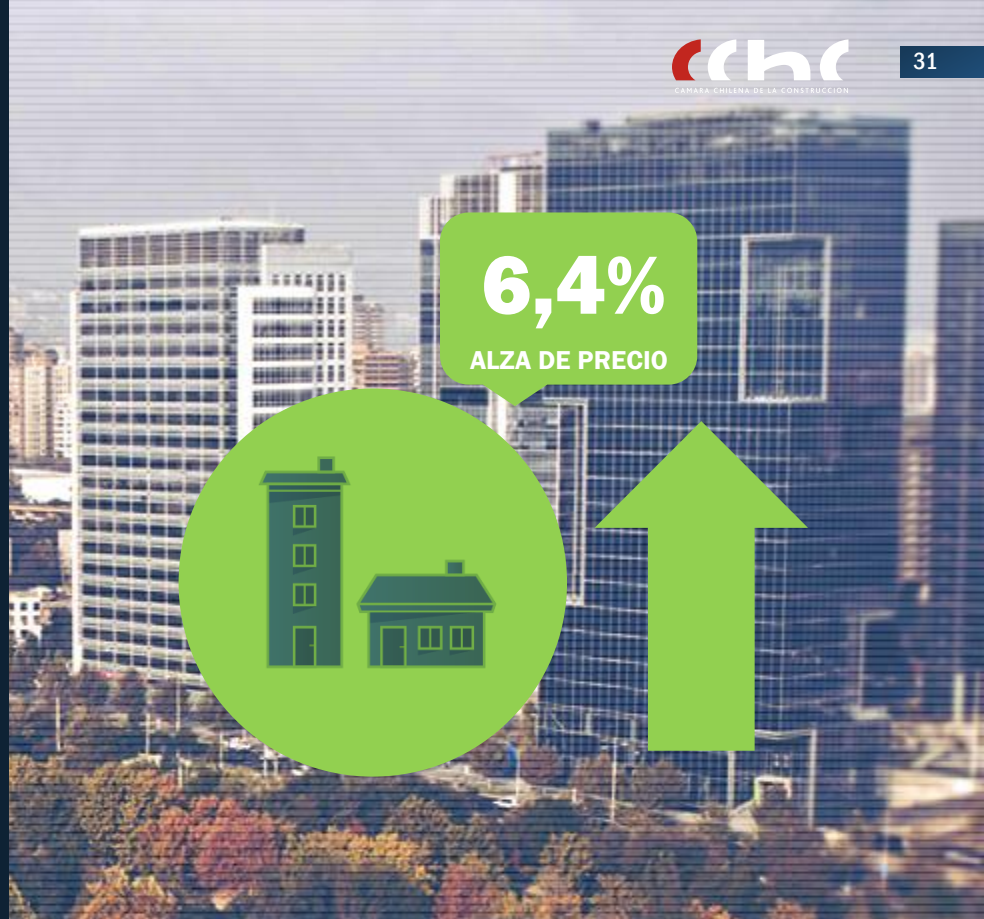
Variaciones anuales (%)

4T 2019

En el trimestre móvil octubre-diciembre el precio de las viviendas registra un alza anual de **6,4%**.

Los departamentos incrementan sus precios de venta en **4,3%**.

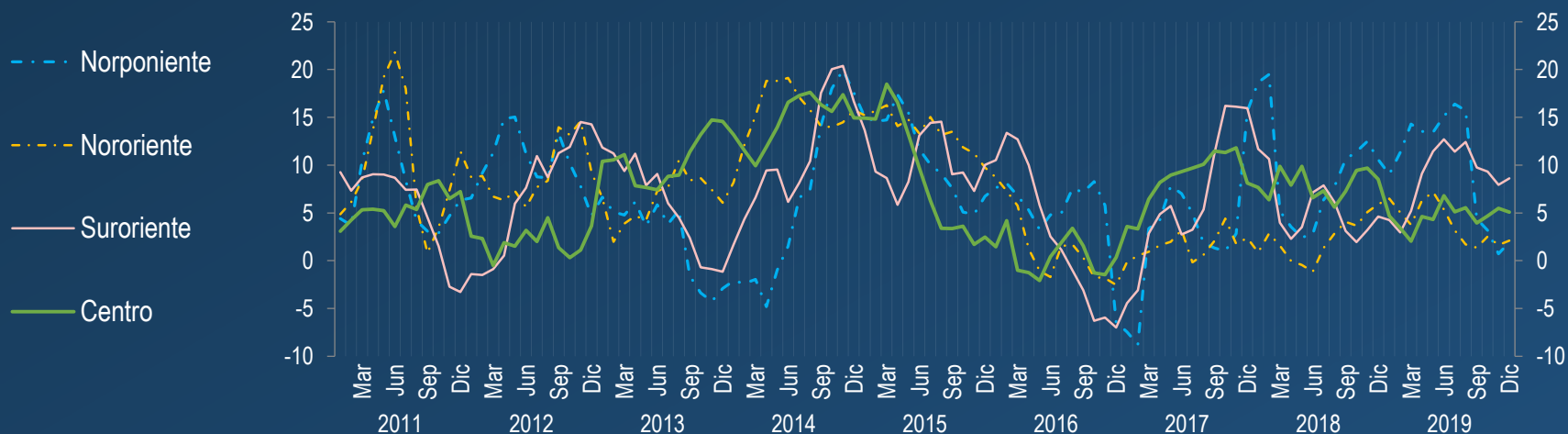
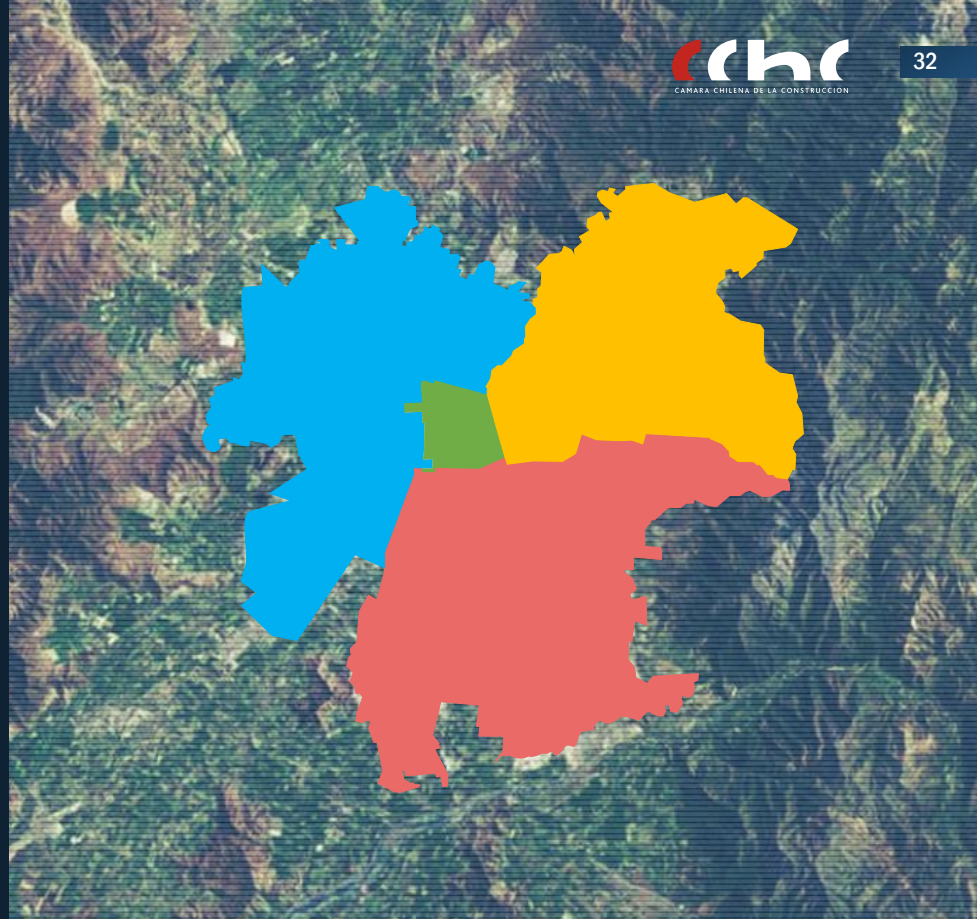
Alza significativa en casas (**9,2%**), pero menor al trimestre anterior (**11,5%**).




PRECIO
**ÍNDICE REAL DE PRECIOS
DE DEPARTAMENTOS**
 Variaciones anuales (%)

Significativa desaceleración del alza de precios de departamentos en zona **NORPONIENTE Y NOR-ORIENTE**, que durante diciembre se acercaron a un estancamiento de precios.

Destaca que ninguna zona experimento aceleración en su dinámica de precios.





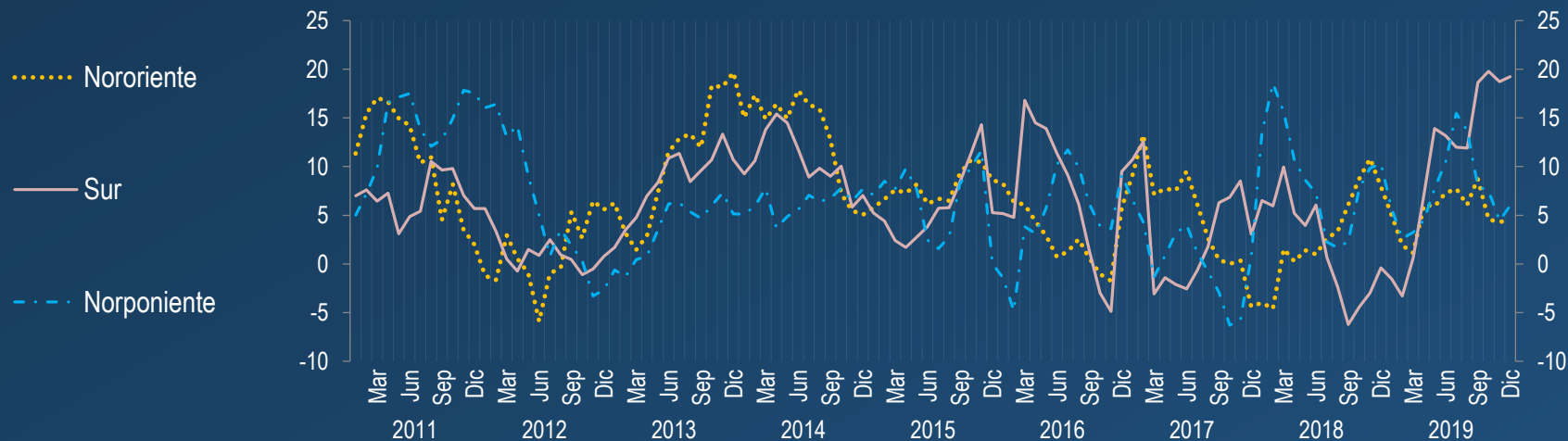
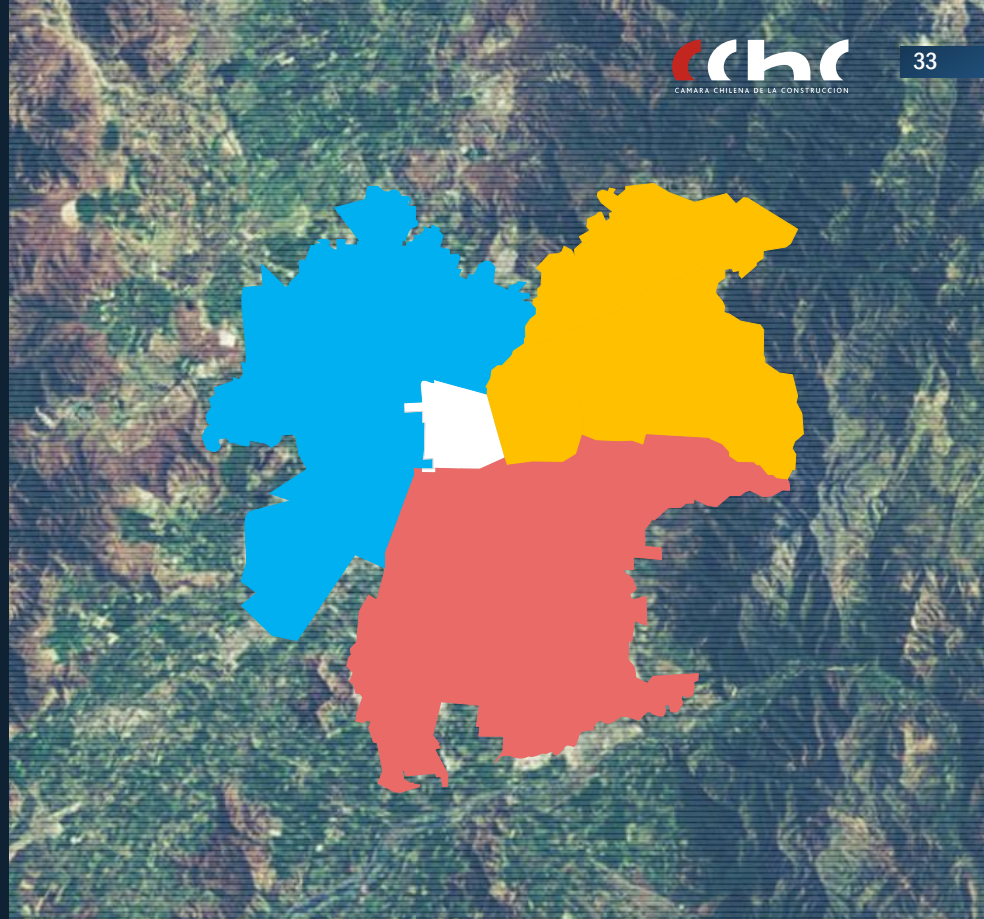
ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS

PRECIO

Variaciones anuales (%)

Significativa aceleración en el alza de los precios de las casas en zona **SUR**.

Cae velocidad del crecimiento de precios en zonas **NOR-ORIENTE** y **NOR-PONIENTE**.





VARIABLES de ENTORNO





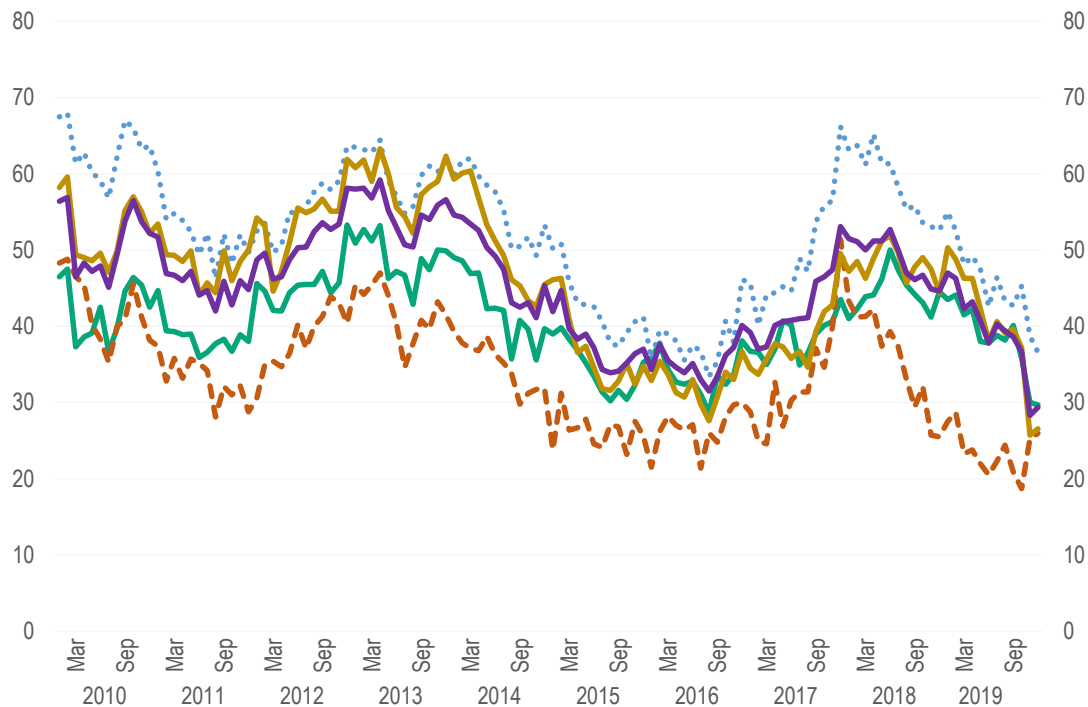
CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS
Índice percepción
de la economía

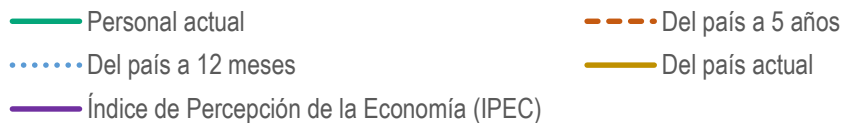
CONSUMIDORES intensifican su pesimismo durante la segunda mitad del año, en especial luego de Octubre

Significativo ajuste a la baja en los subcomponentes de mediano y largo plazo, lo cual anticipa un escenario adverso para las expectativas durante 2020.

ÍNDICE DE PERCEPCIÓN DE LA ECONOMÍA (IPEC)



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



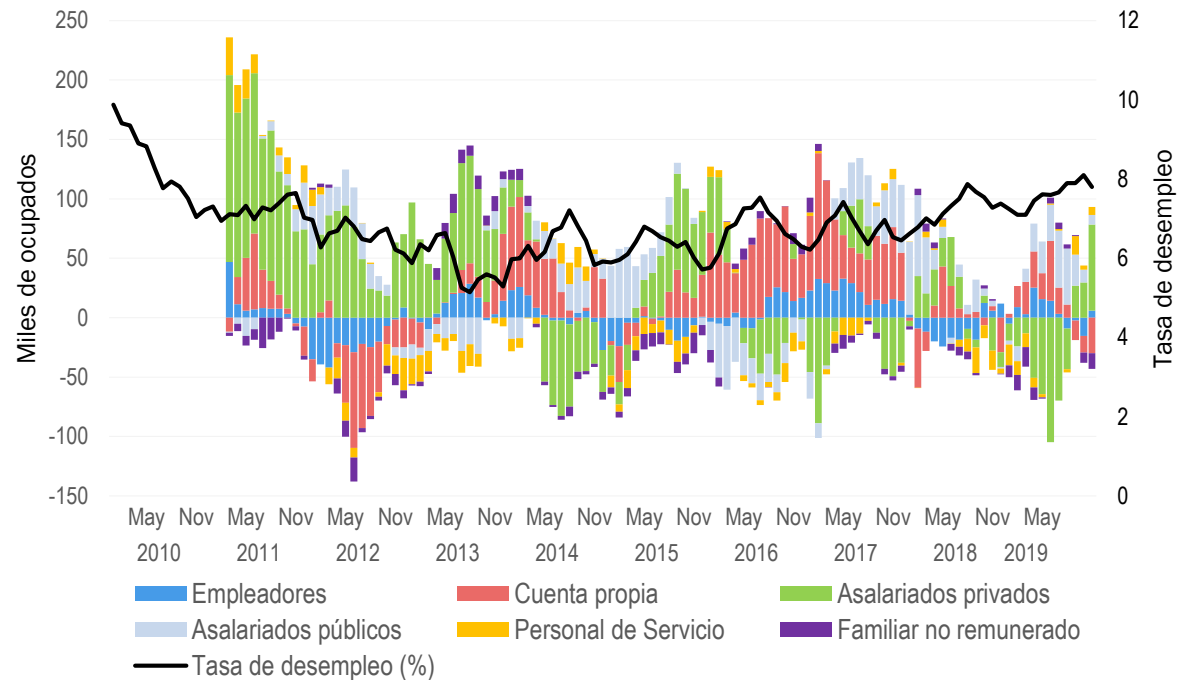
Fuente: Adimark



El DESEMPLEO ha tendido a aumentar desde el segundo trimestre, debido a la débil creación de empleo durante el año. En particular se torna preocupante la evolución del segmento asalariado privado y empleadores, que registran destrucciones netas de empleo.

Para los próximos meses se espera una fuerte contracción del empleo asalariado, producto de los efectos de la crisis social

REGIÓN METROPOLITANA: OCUPADOS POR CATEGORÍA
(VARIACIÓN ANUAL ABSOLUTA)



Fuente: INE



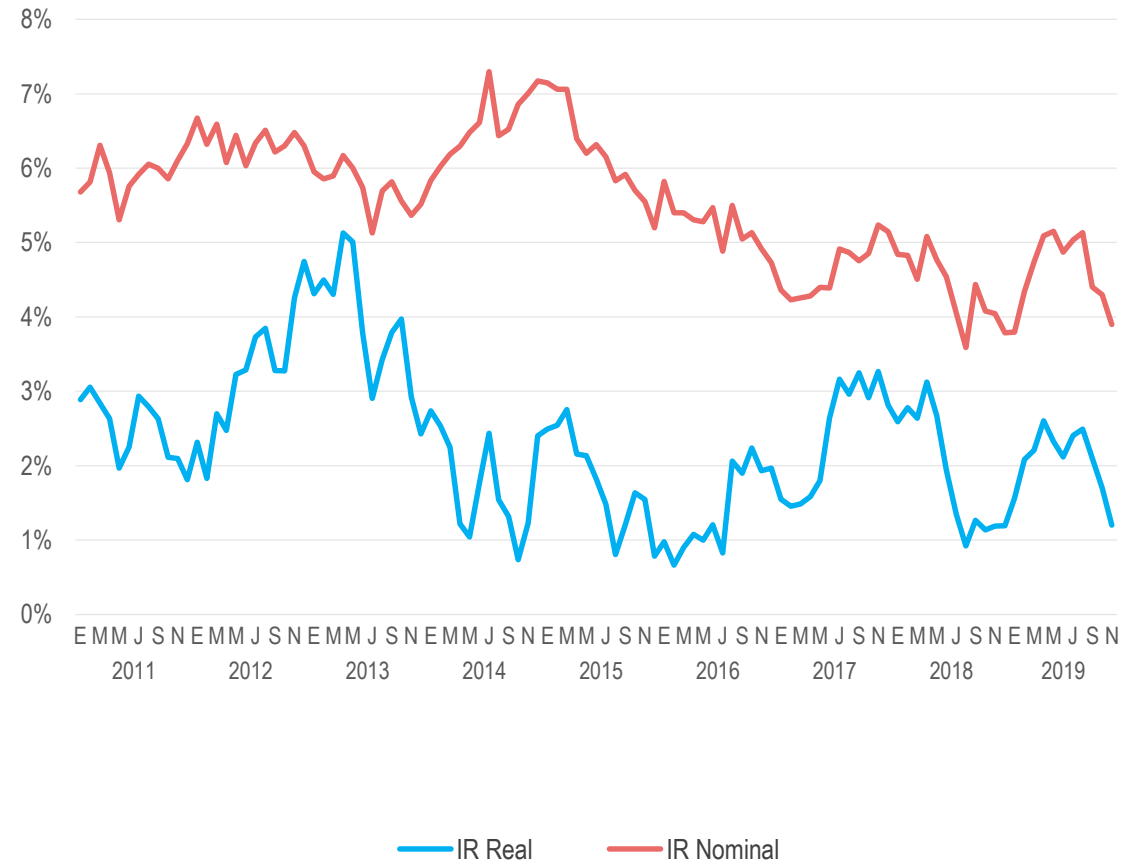
CONDICIONES PERSONALES

REMUNERACIONES

REMUNERACIONES se han vuelto a contraer en su tasa de crecimiento, luego de la aceleración observada durante los primeros trimestres del año.

En términos reales, la desaceleración ha sido paralela.

ÍNDICE REAL DE REMUNERACIONES VARIACIÓN EN DOCE MESES (%)



Fuente: INE



CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

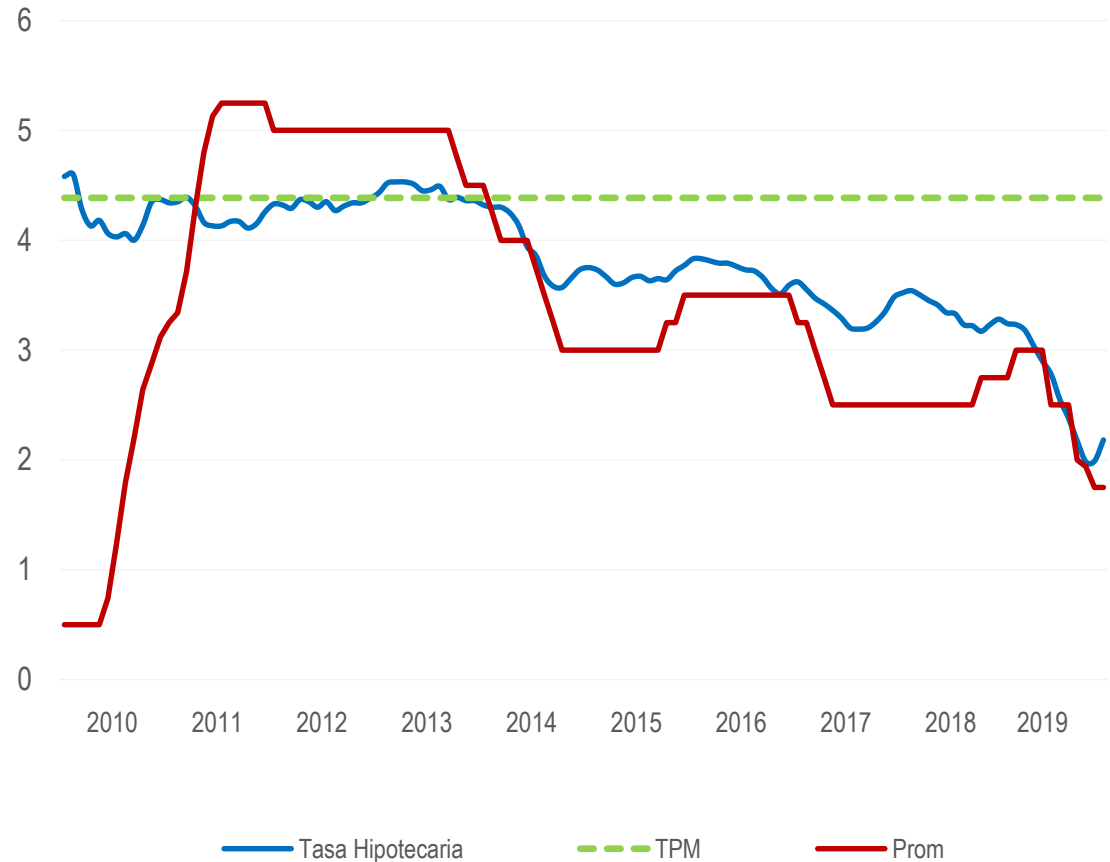
TASAS HIPOTECARIAS

TASAS HIPOTECARIAS reaccionan a la coyuntura, luego de Octubre debido al aumento de los premios por riesgo y el deterioro de las expectativas.

Esto ha estado ligado a un contexto de alza de las restricciones bancarias para créditos hipotecarios.

EVOLUCIÓN DEL COSTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA

Tasas en UF a más de 3 años. Cifras en porcentaje



Fuente: Banco Central



MERCADO INMOBILIARIO SANTIAGO R.M.

Informe de actividad
4to Trimestre 2019