



MERCADO INMOBILIARIO GRAN SANTIAGO

Informe de actividad
3^{er} 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



PERSPECTIVAS



VENTA de VIVIENDAS





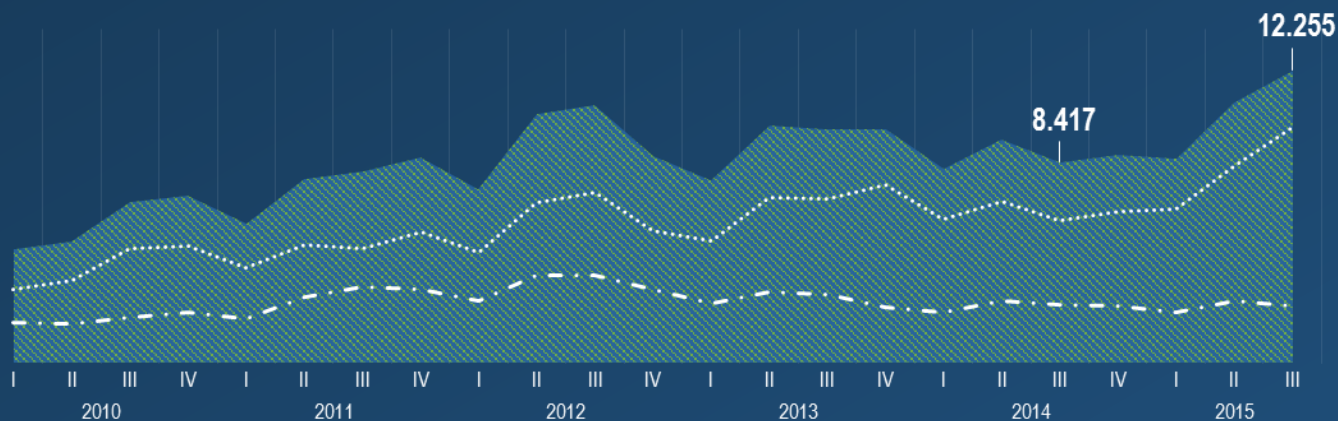
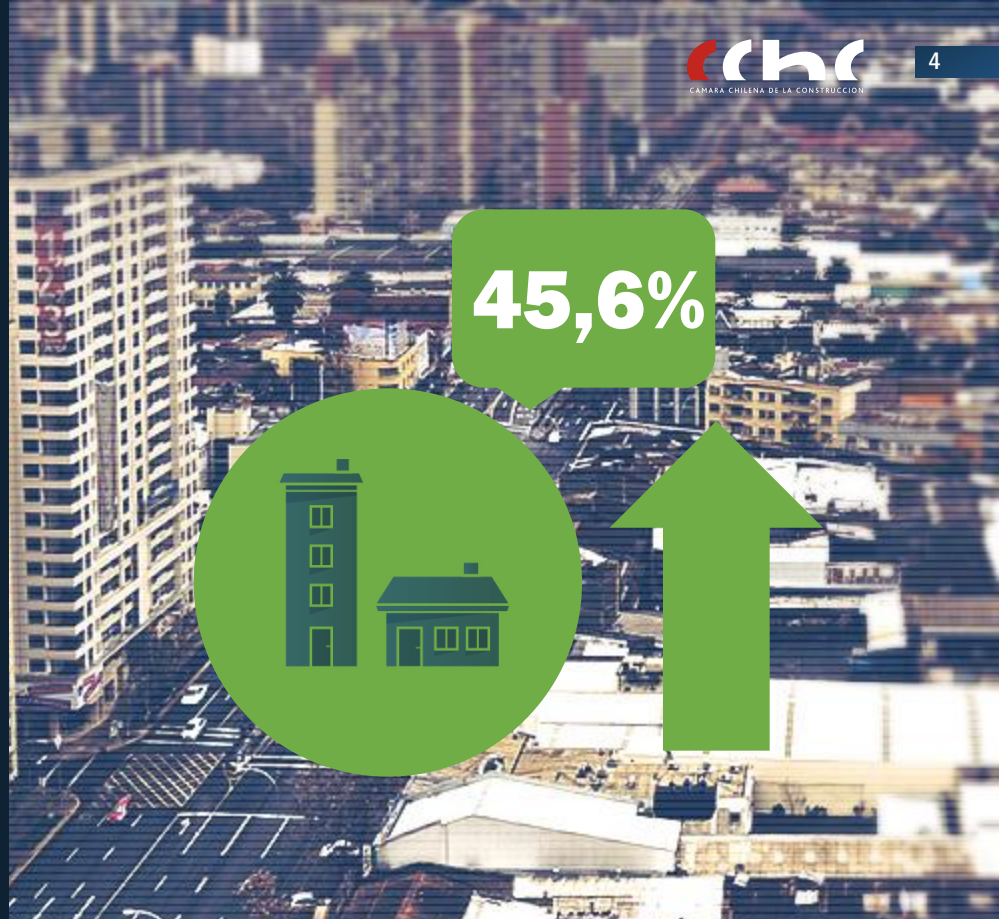
DEMANDA VIVIENDAS

VENTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

Unidades

Período julio - septiembre (3T 2015)

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





DEMANDA
VIVIENDAS

VENTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

Unidades

Período julio - septiembre (3T 2015)

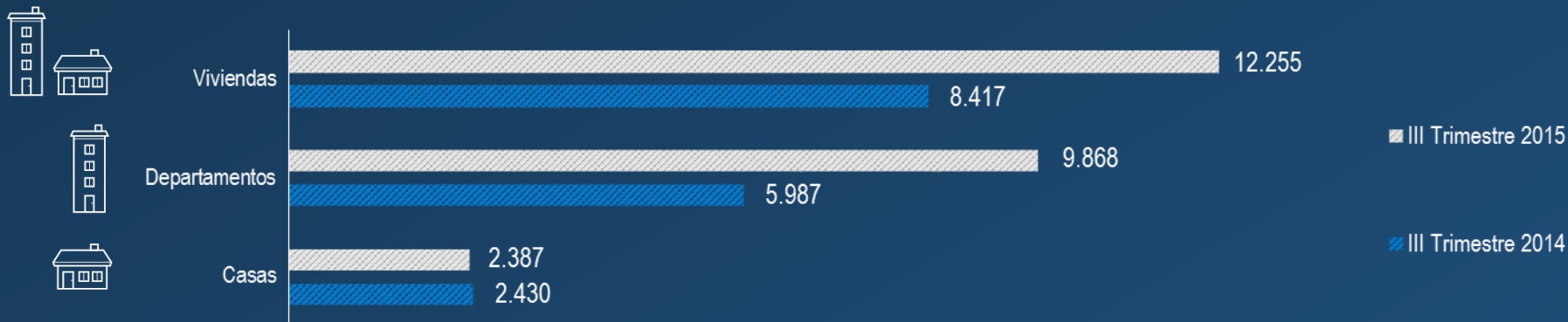
12.255

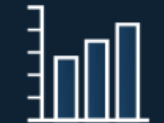
Unidades vendidas

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.





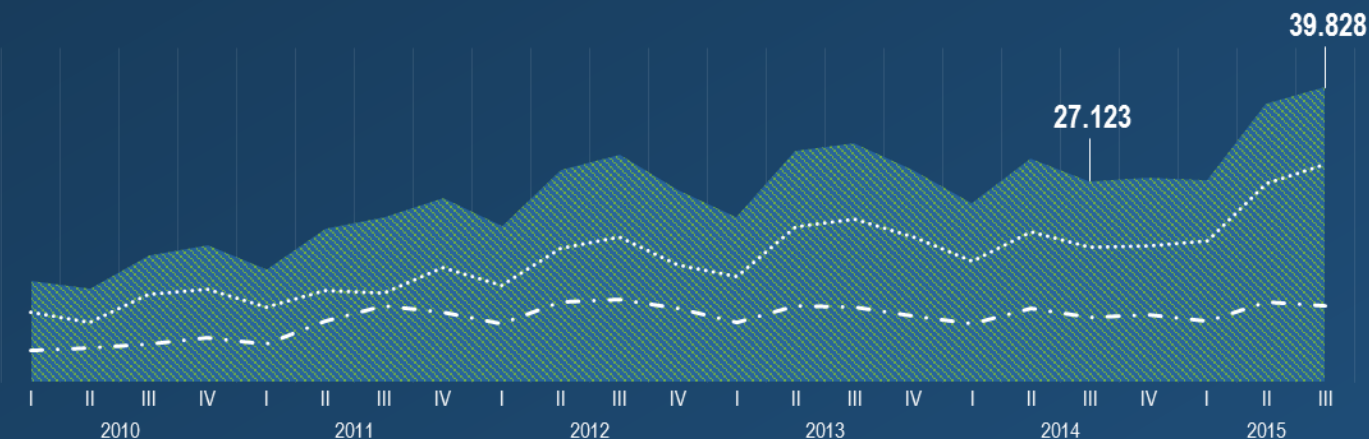
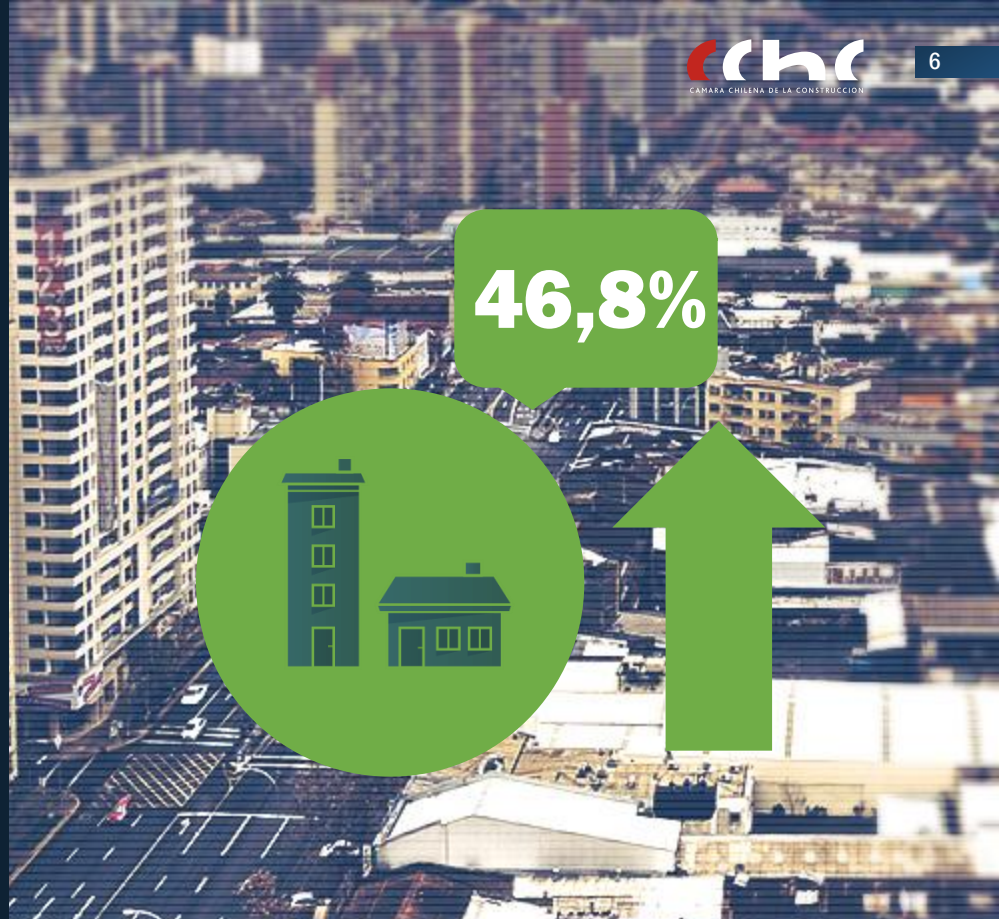
DEMANDA
VIVIENDAS

VALOR DE VENTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

Miles de UF
3T 2015

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

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





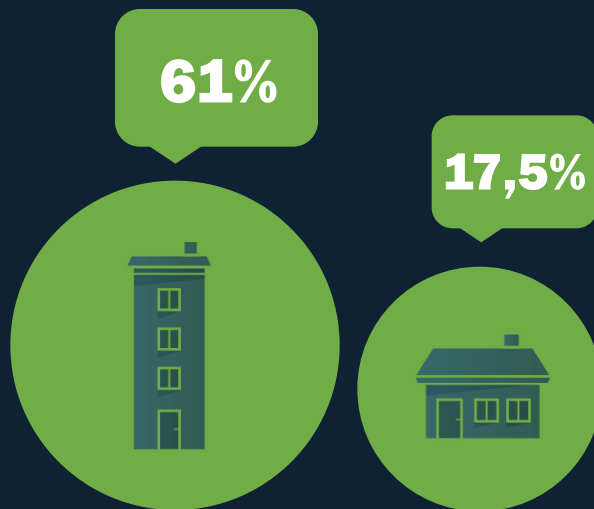
DEMANDA VIVIENDAS

VENTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

Miles de UF

3T 2015

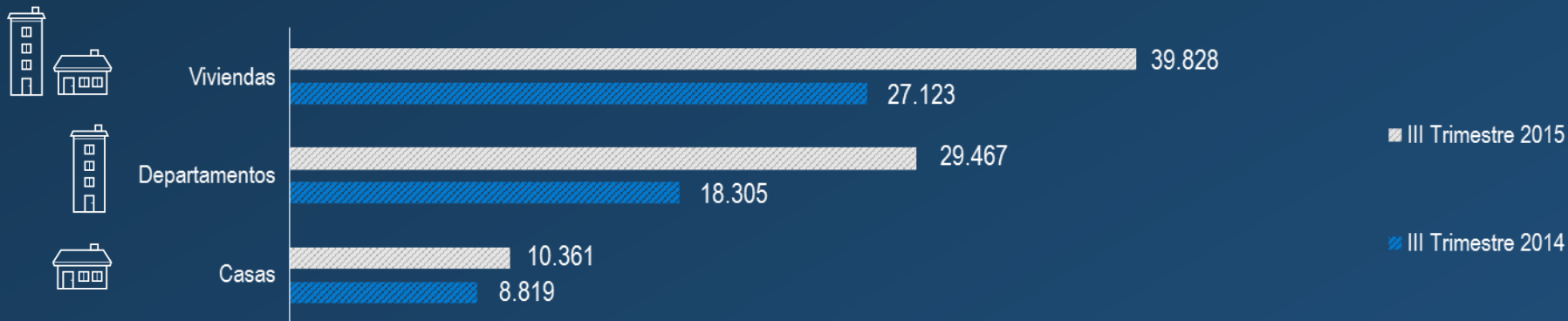
El resultado se explica por aumentos observados en departamentos **61%** y en casas **17,5%**.



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



Efecto precio fue significativo en el mercado de casas.





VENTA de DEPARTAMENTOS



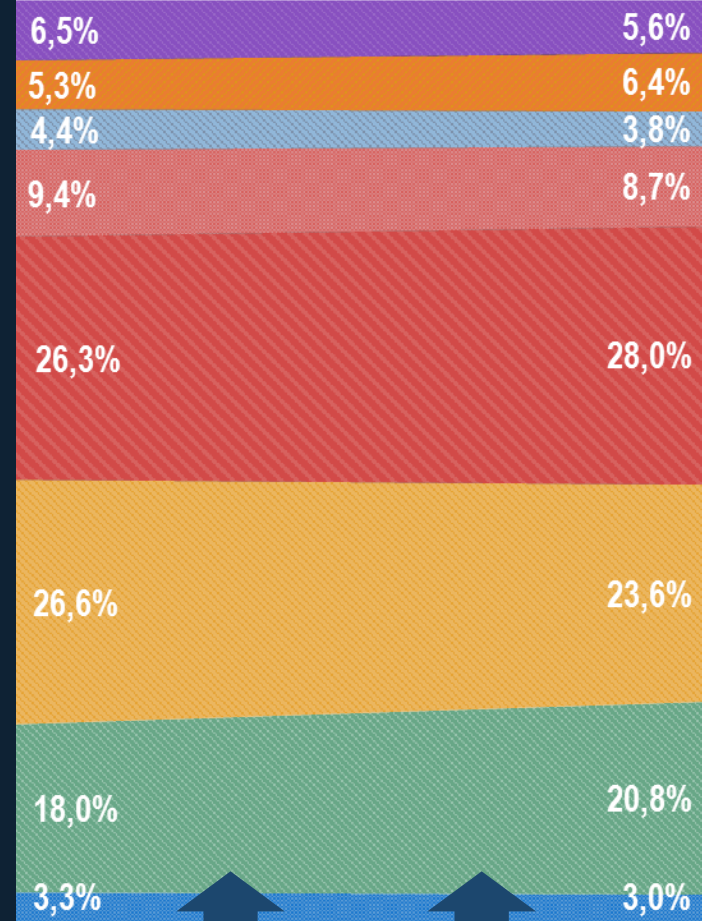


DEMANDA
DEPTOS

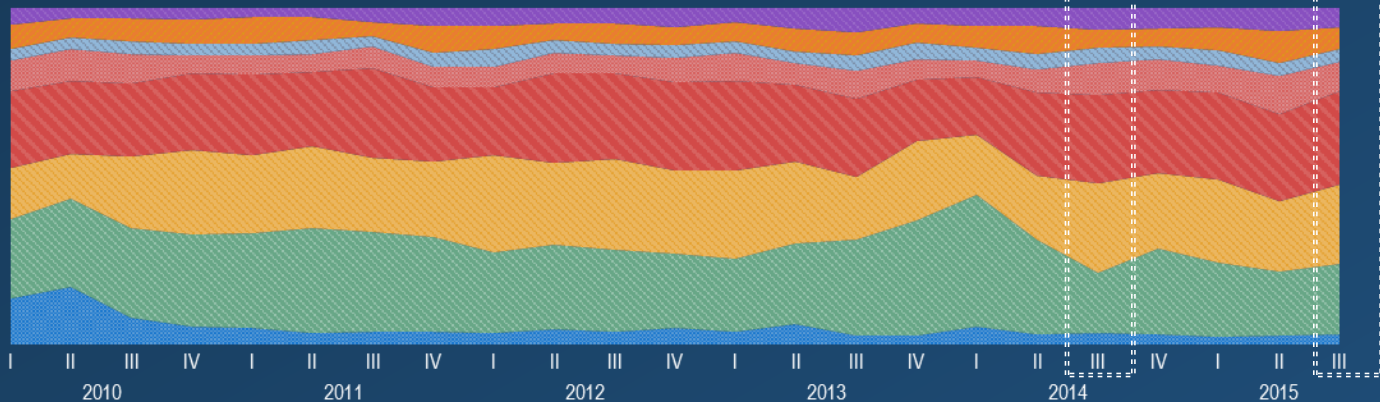
VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR TRAMO DE PRECIO EN UF

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



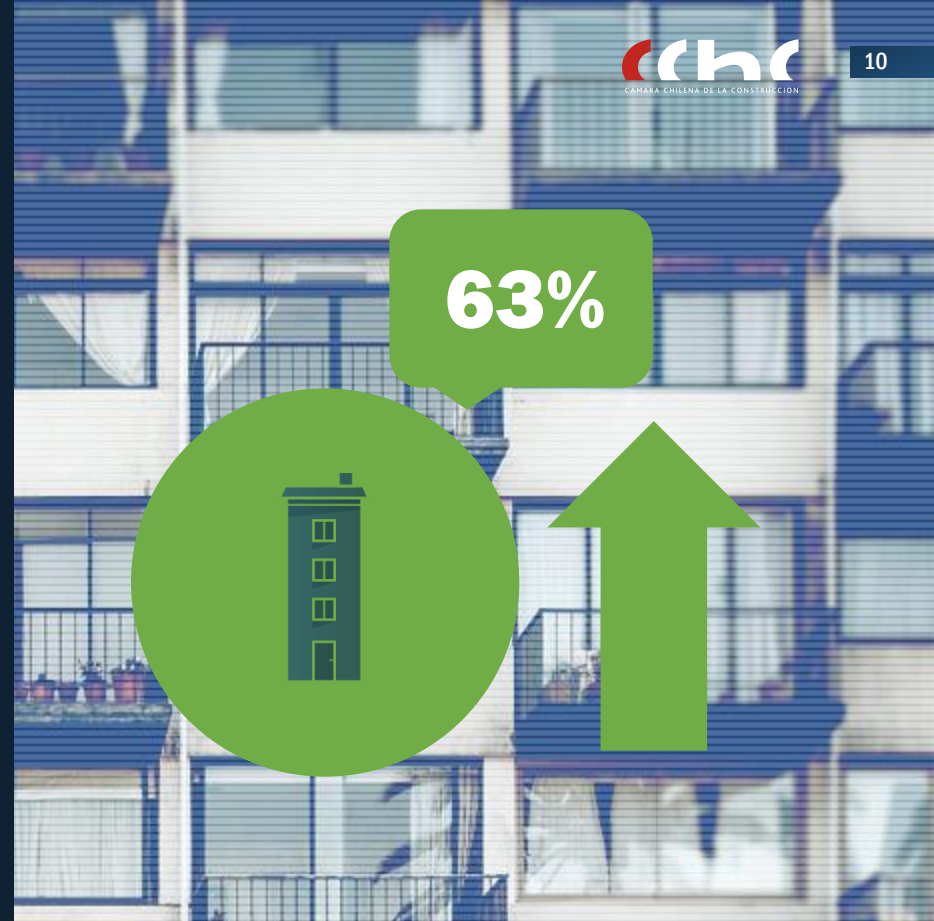


DEMANDA
DEPTOS

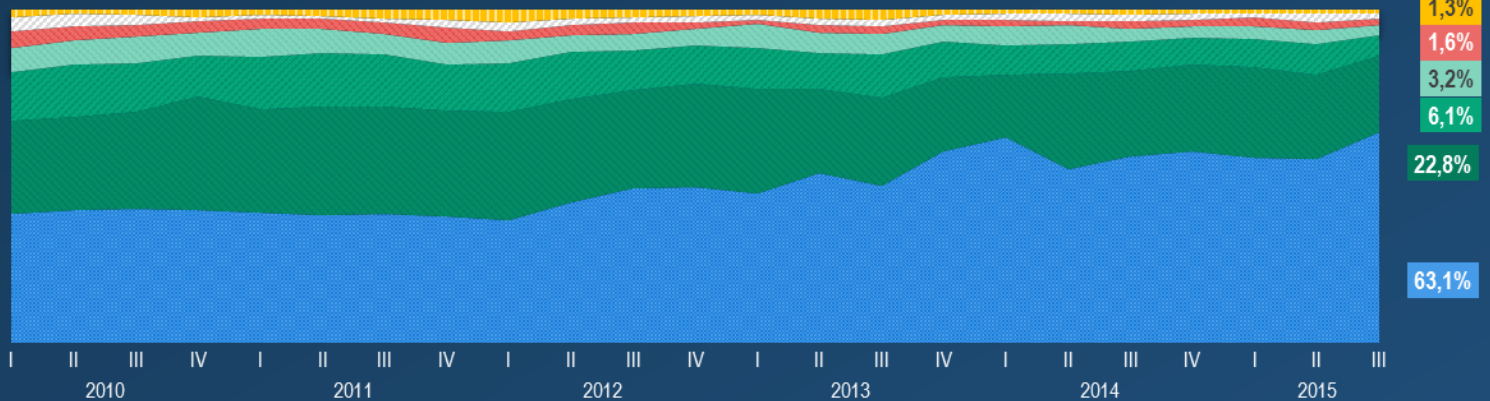
VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR SUPERFICIE EN M²

Unidades de menor tamaño (menos de 50 m²) aumentaron participación desde 56% hasta 63%.

Departamentos de mayor tamaño (más de 120 m²) 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



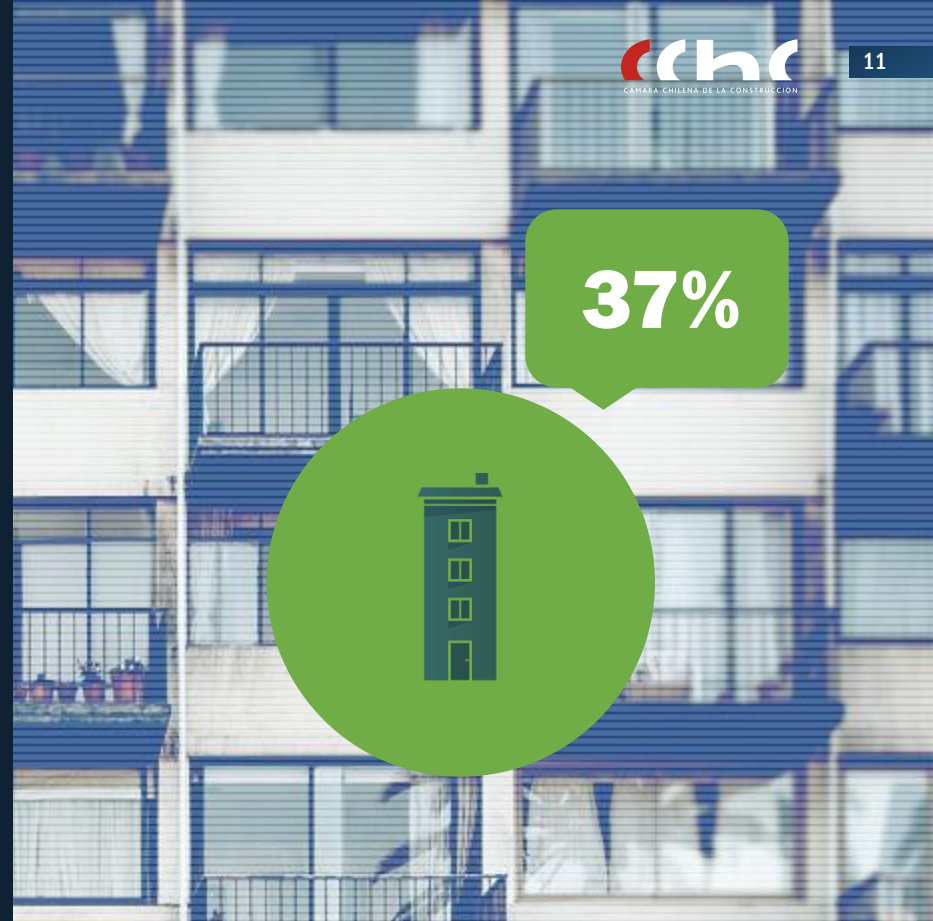


DEMANDA
DEPTOS

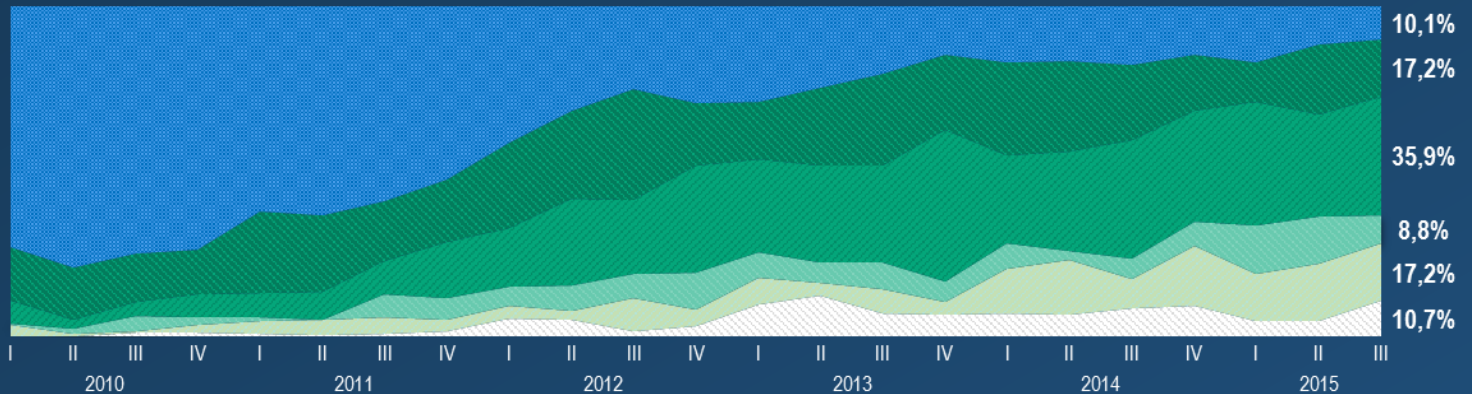
VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR ESTADO DE OBRA

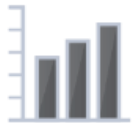
Unidades sin ejecución y en etapas
iniciales (excavaciones y fundaciones)
concentran **37%** de la demanda.

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



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



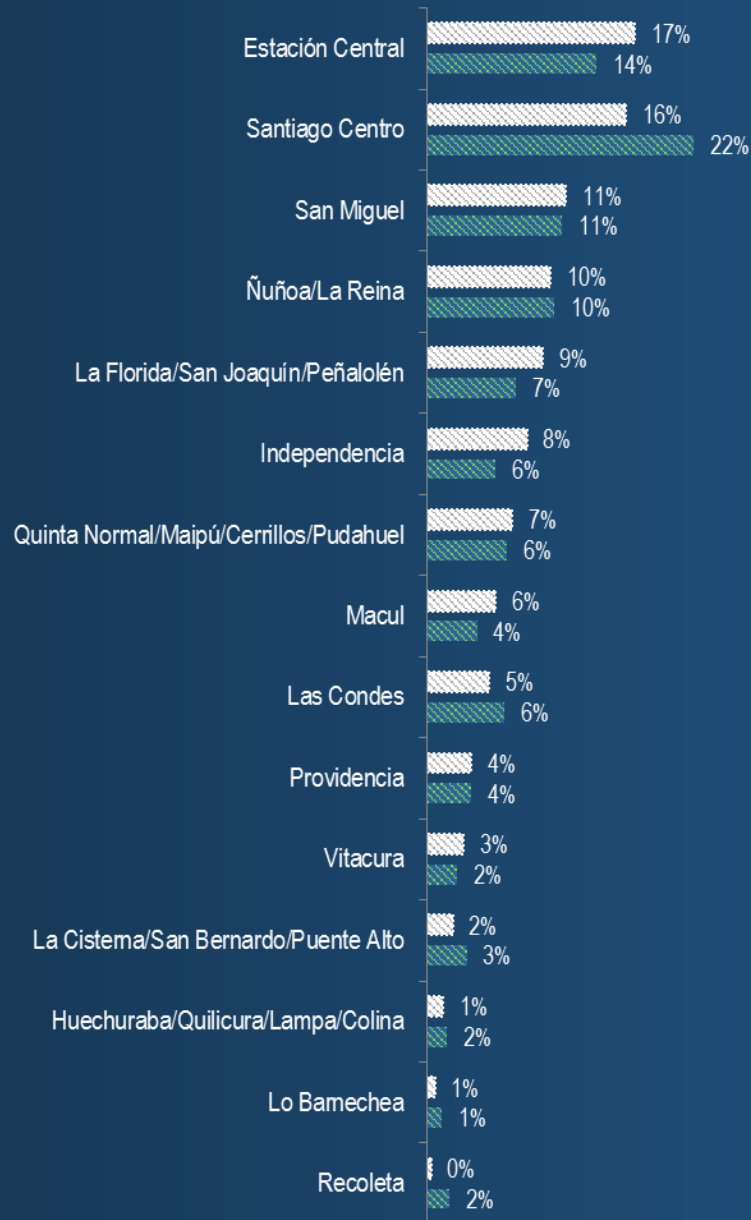
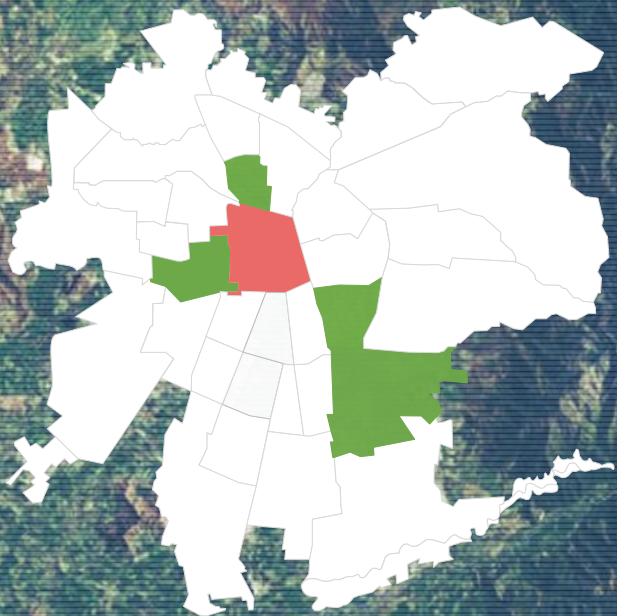


VENTA DE DEPARTAMENTOS POR COMUNA

DEMANDA
DEPTOS

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



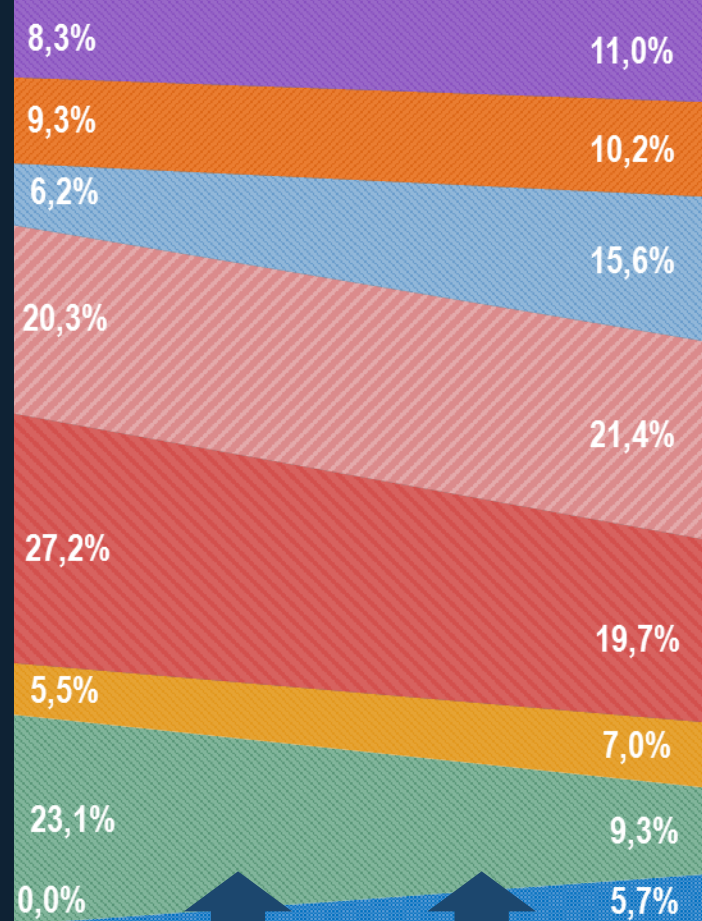


DEMANDA CASAS

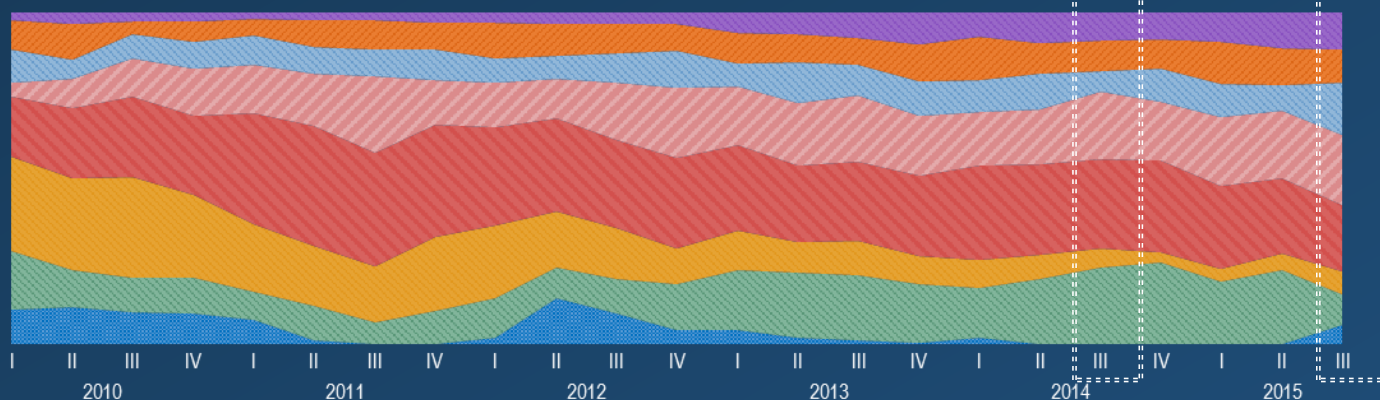
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF

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





DEMANDA CASAS

VENTA DE CASAS SEGÚN ESTADO DE OBRA

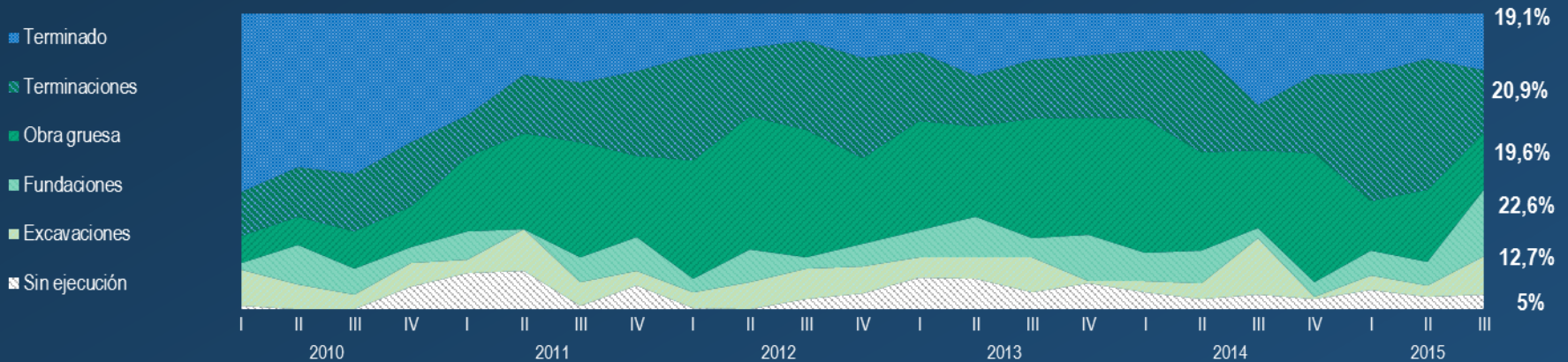
Unidades terminadas y en terminaciones concentraron **40%** de la demanda (**6 p.p.** menos que en 2014).

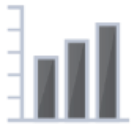
Unidades en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones) concentran **36%** de la demanda, 13 p.p. más que en 2014.



40%

Unidades terminadas y en terminaciones



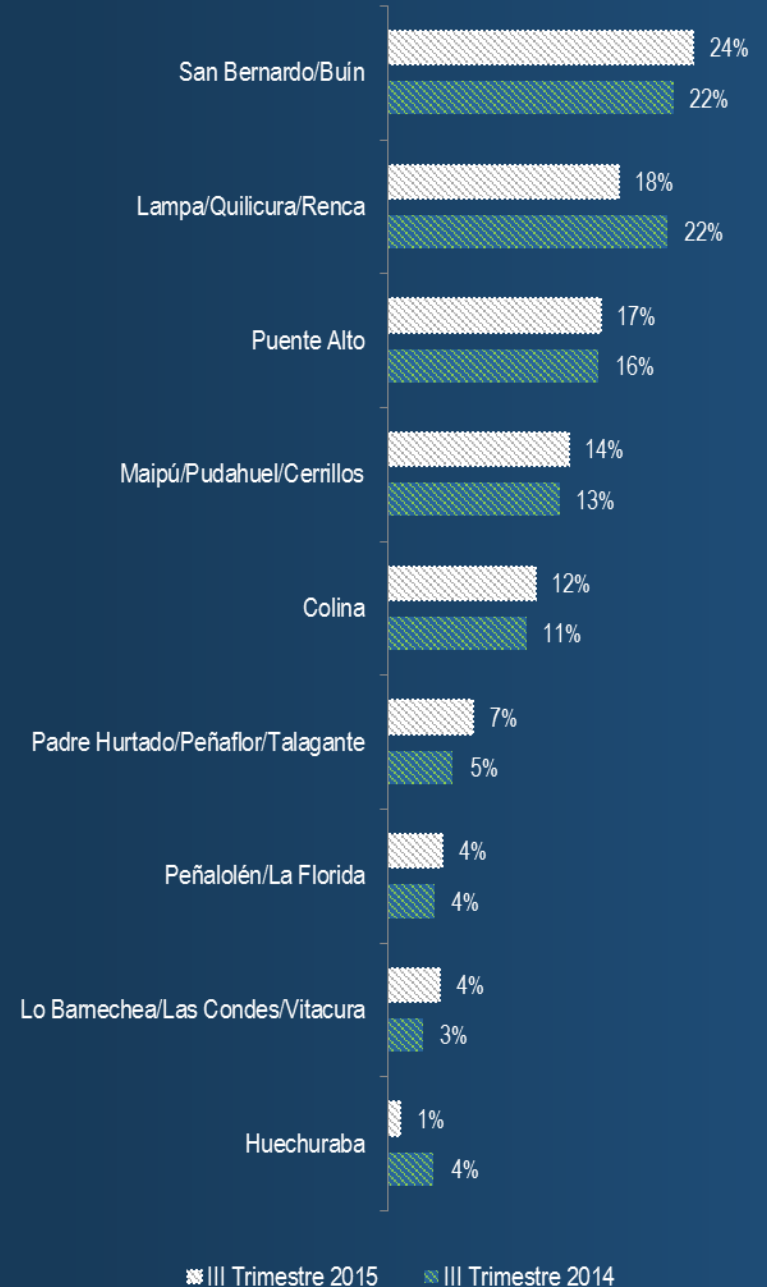
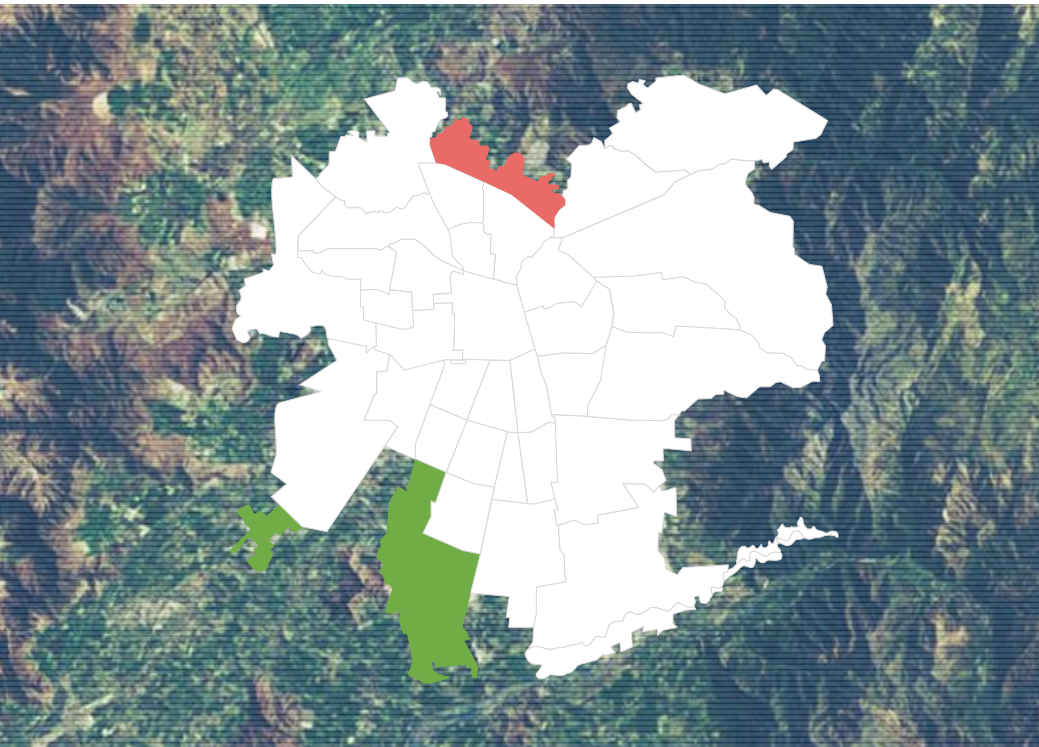


DEMANDA
CASAS

VENTA DE CASAS
POR COMUNA

Las agrupaciones de **SAN BERNARDO** y de **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





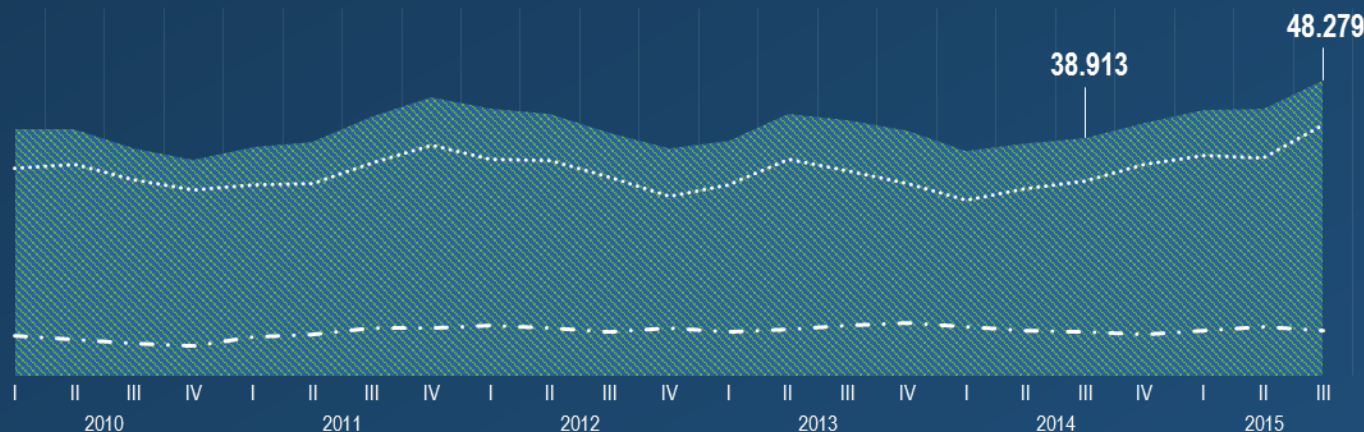
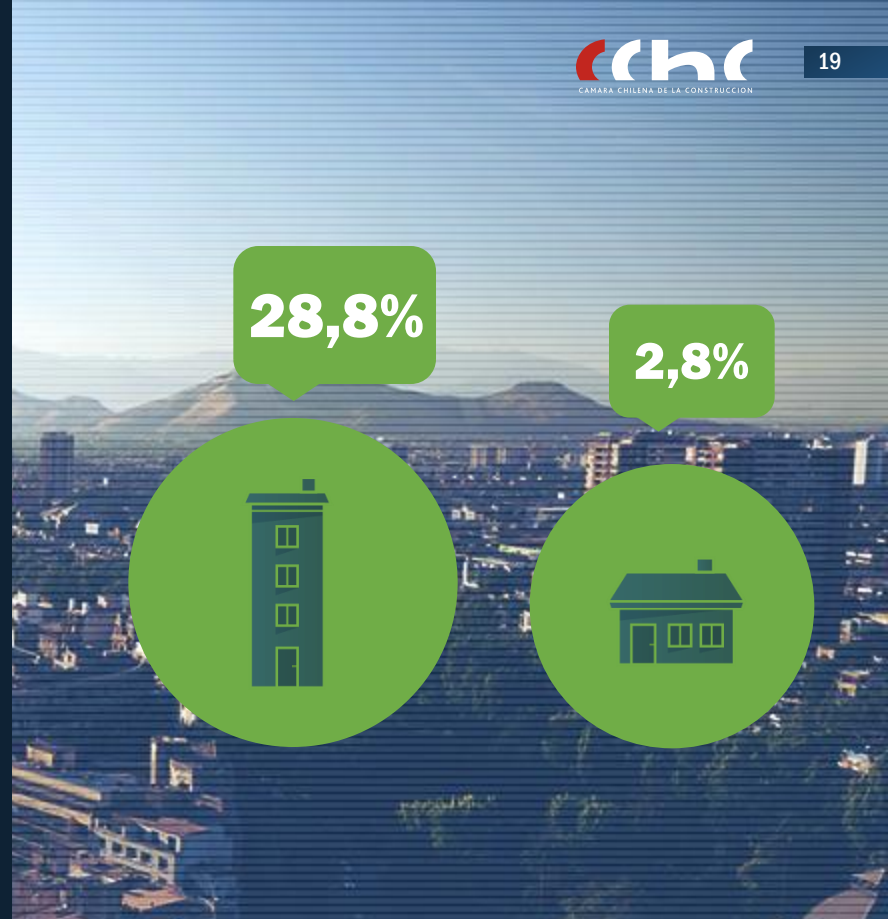
OFERTA

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 término.

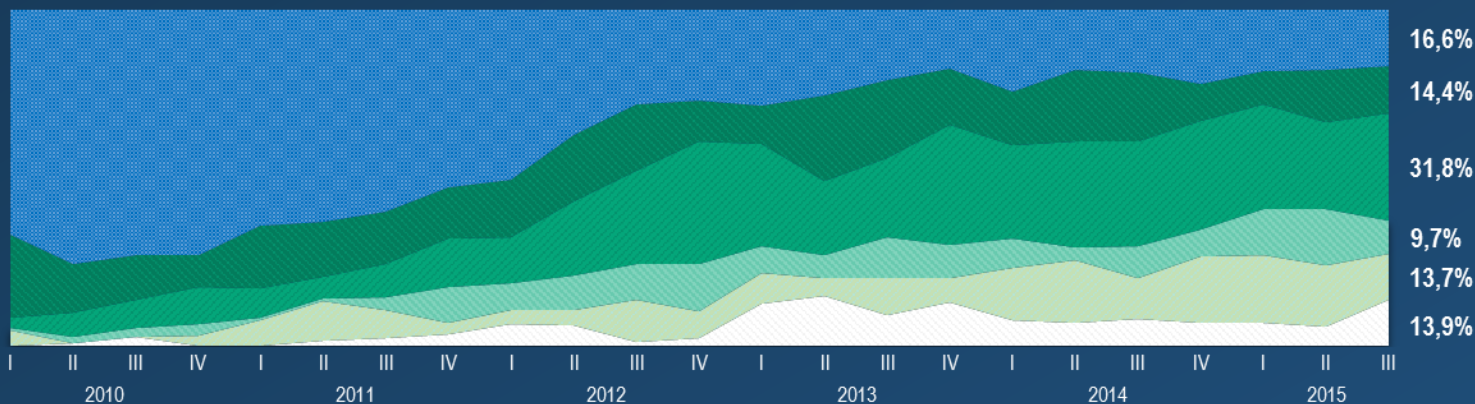
Solo **17%** de los DEPARTAMENTOS en oferta es para ENTREGA INMEDIATA.

24%



Unidades en etapas iniciales

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





OFERTA

OFERTA DE CASAS POR ESTADO DE OBRA

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

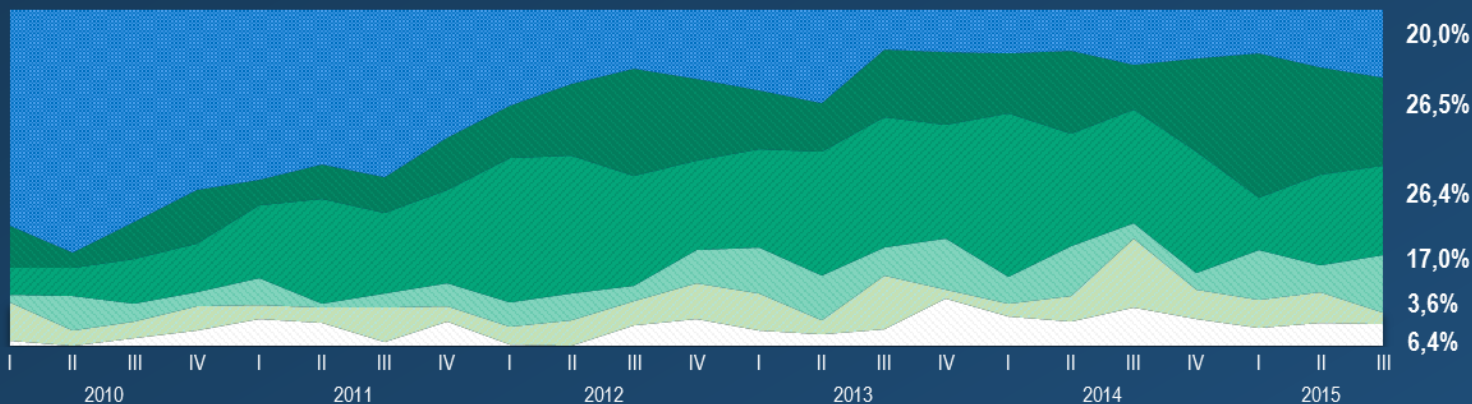
Gana peso relativo FUNDACIONES frente a
EXCAVACIONES y SIN EJECUCIÓN: maduración de la
oferta que ingresó en meses anteriores.

47%



Unidades terminadas
y en terminaciones

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





VELOCIDAD de VENTA



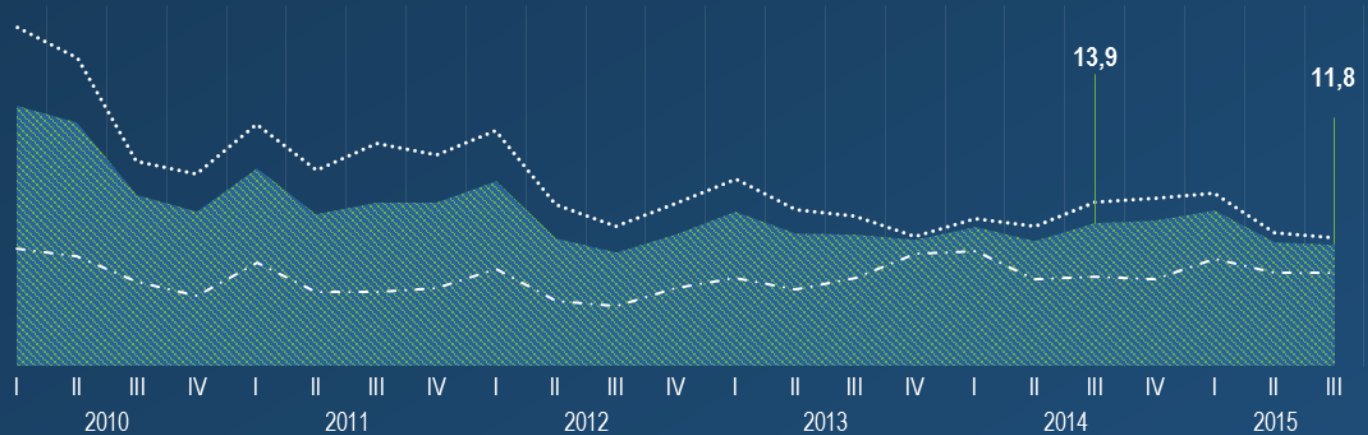
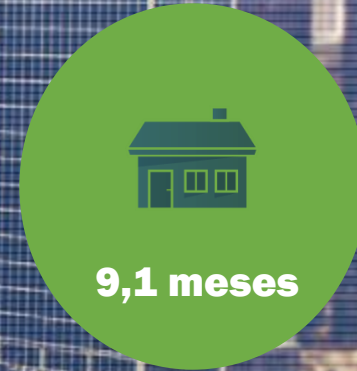


MESES PARA AGOTAR LA OFERTA

VELOCIDAD DE VENTA

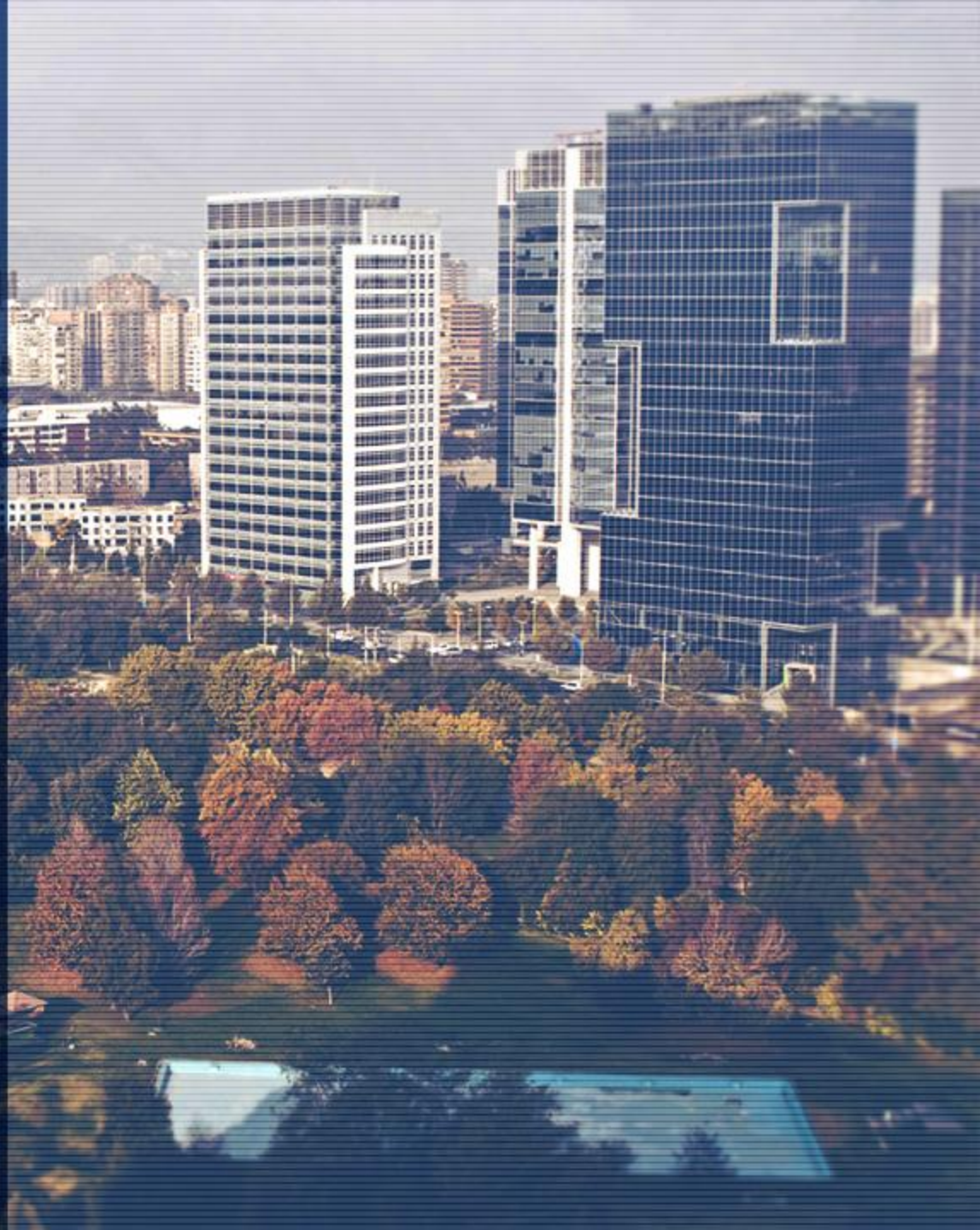
Durante el tercer trimestre del año la velocidad de venta de viviendas promedió **11,8** meses para agotar la oferta.

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





PRECIO





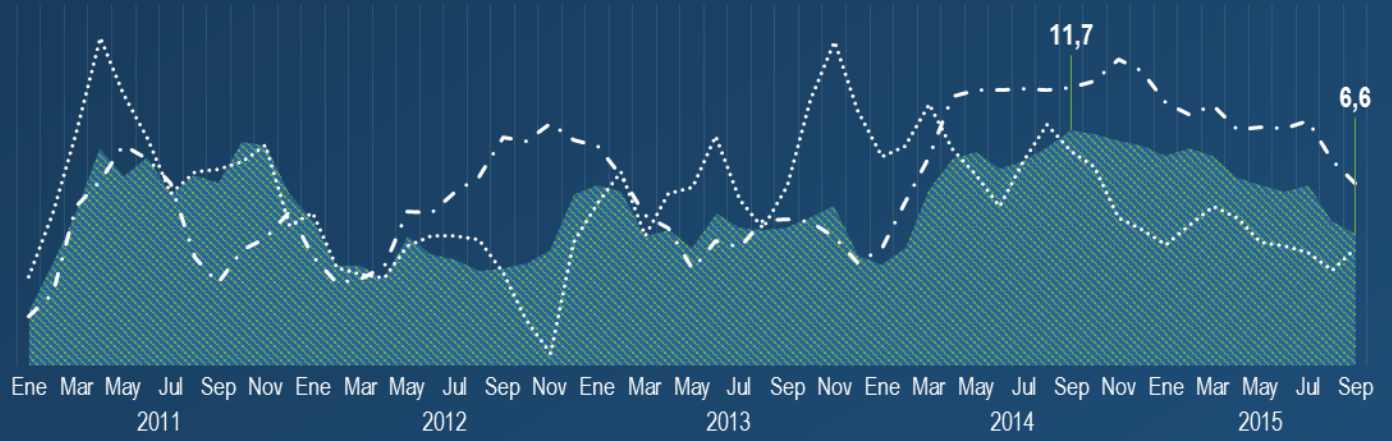
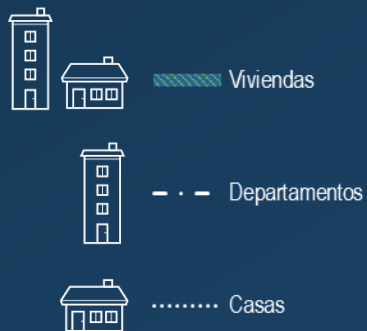
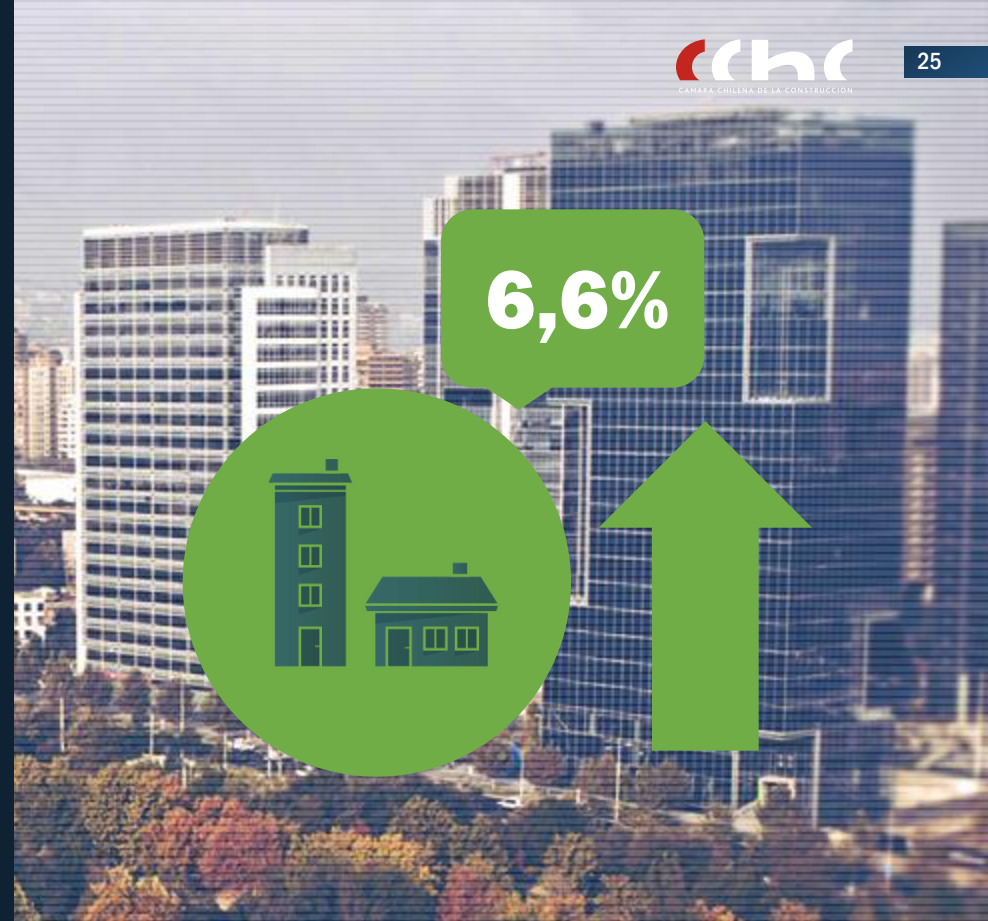
INDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)

Variaciones anuales (%)

PRECIO

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

En el período destacó el avance en doce meses del precio de departamentos (9,1%) por sobre el de las casas (5,8%).



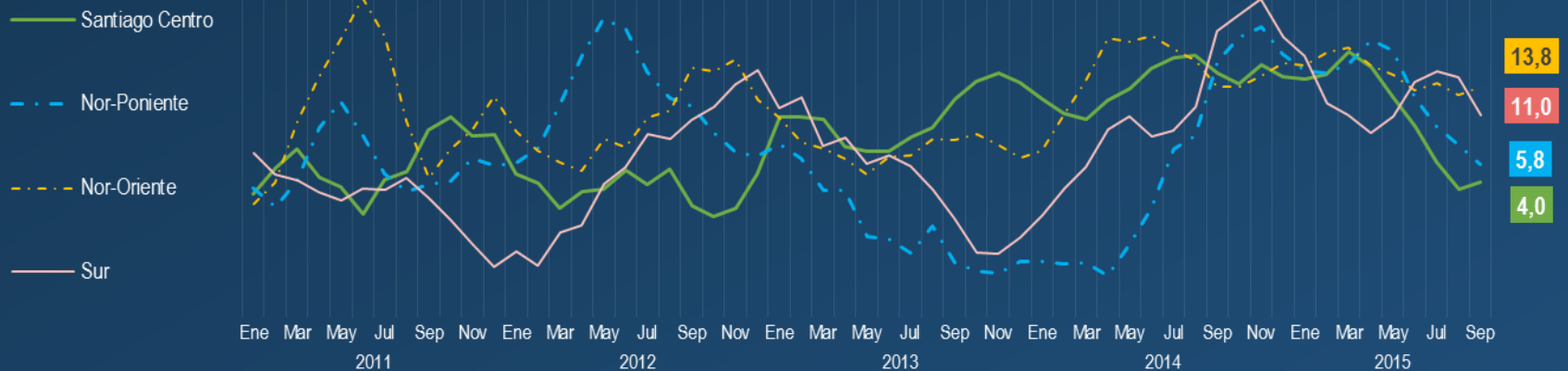


PRECIO

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

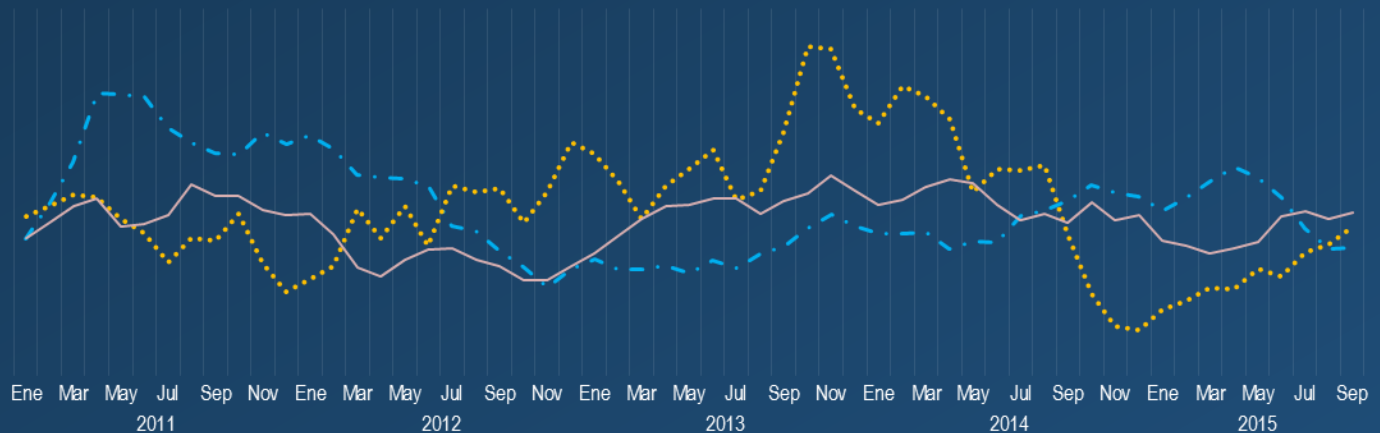
Variaciones anuales (%)

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%**.



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





VARIABLES de ENTORNO





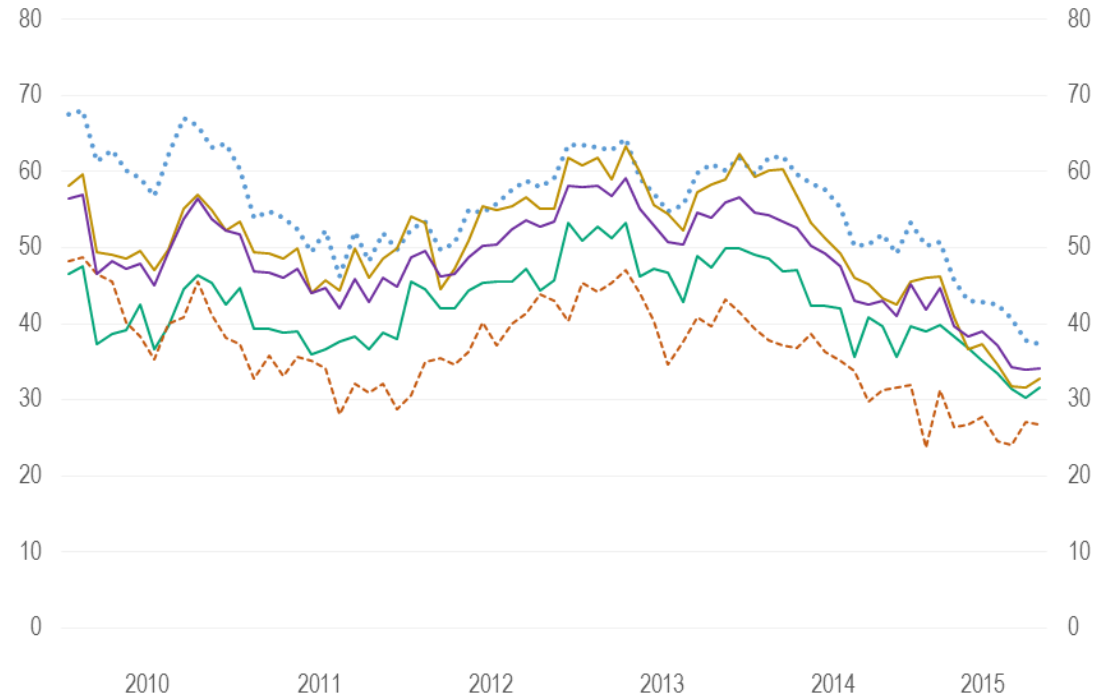
CONDICIONES
PERSONALES

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



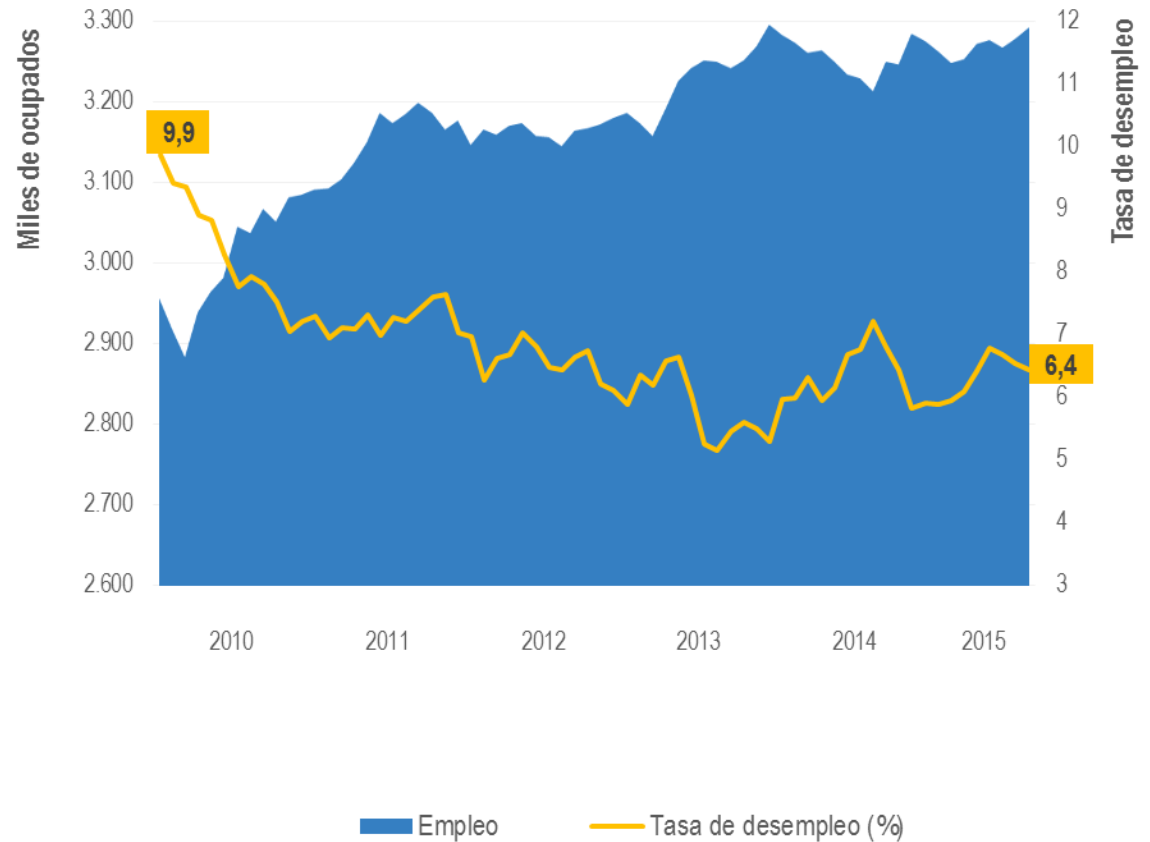
CONDICIONES PERSONALES

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



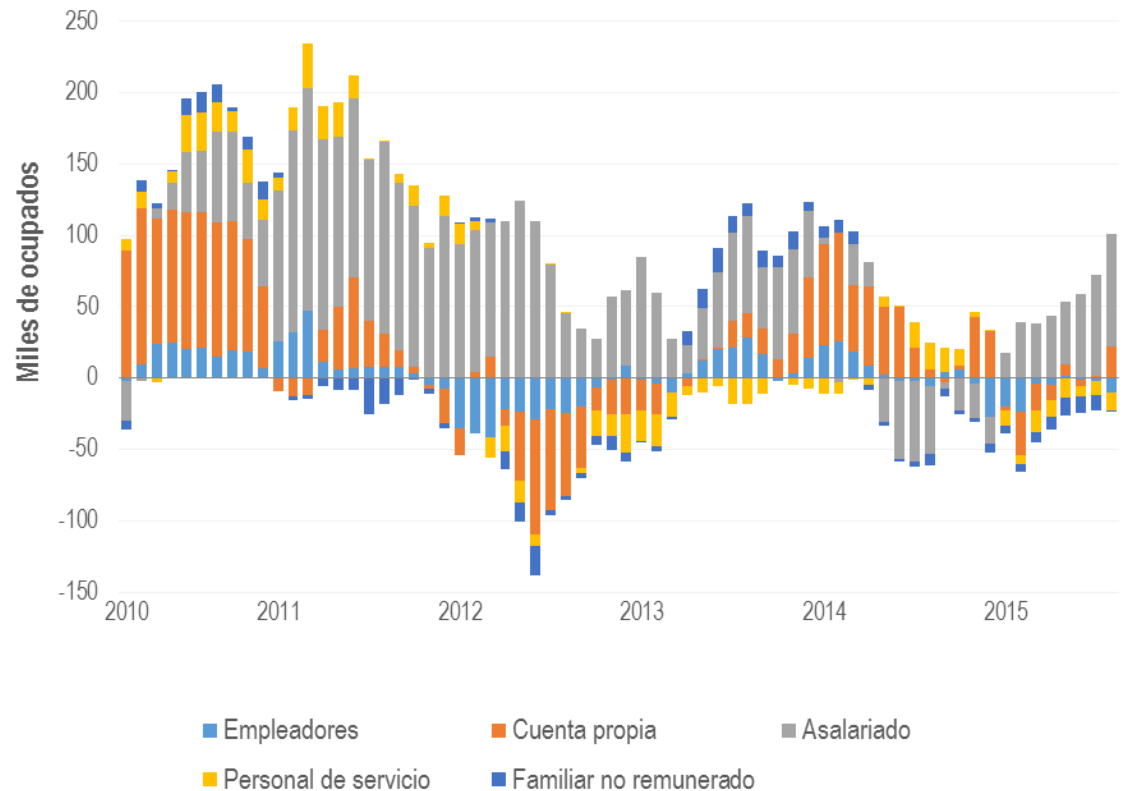
CONDICIONES PERSONALES

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

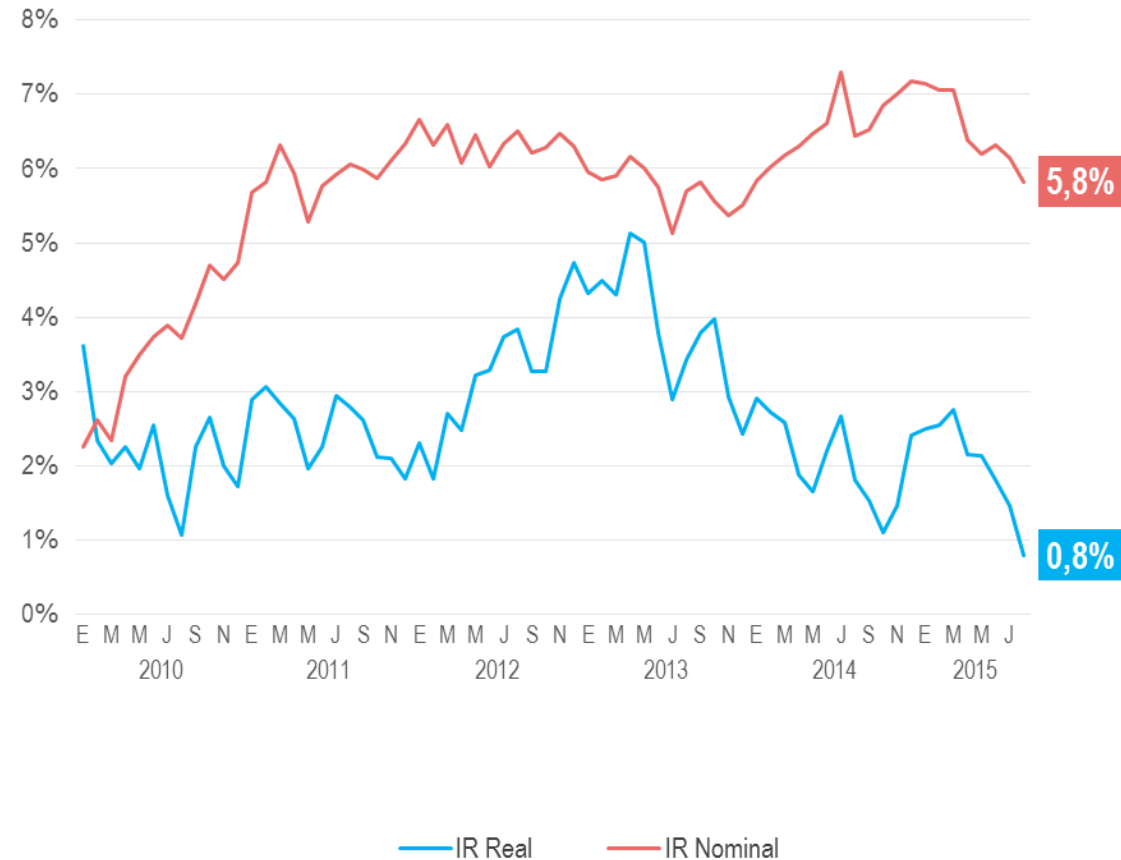


CONDICIONES PERSONALES

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

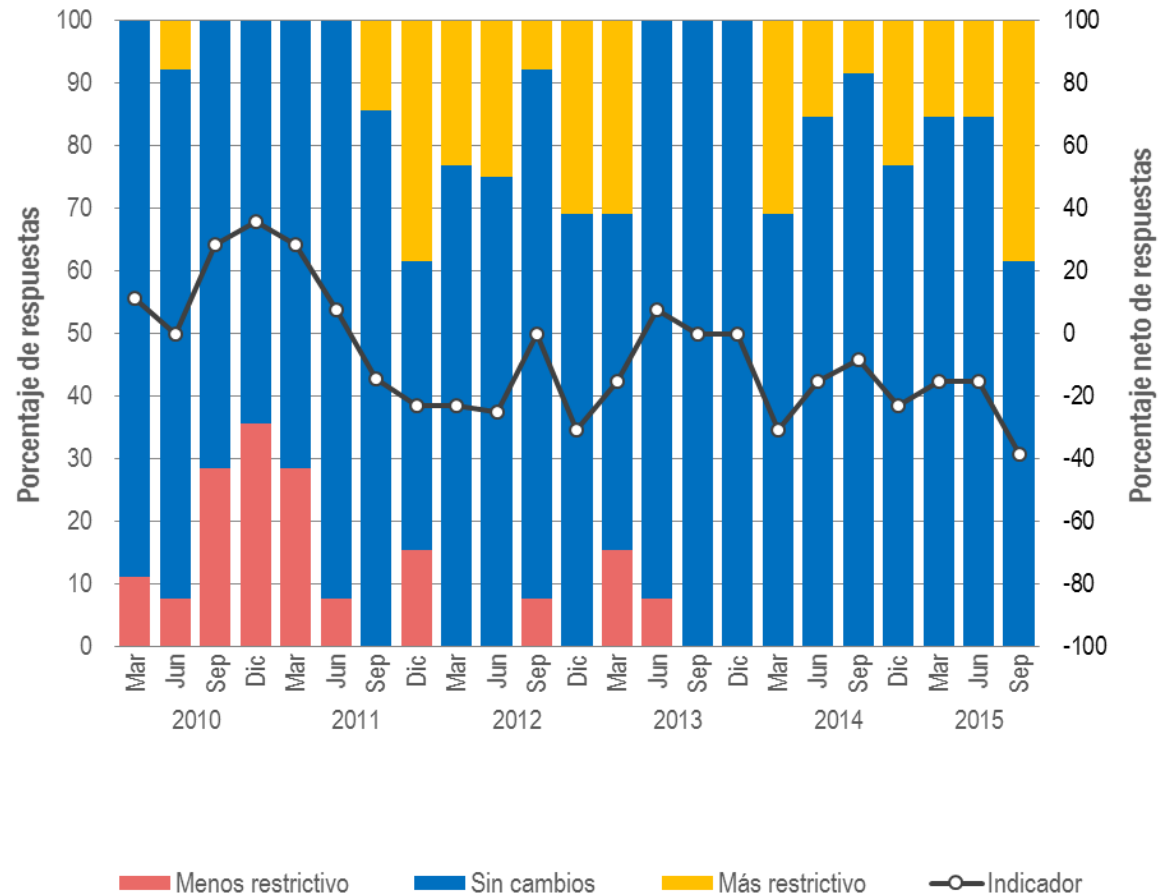


CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

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



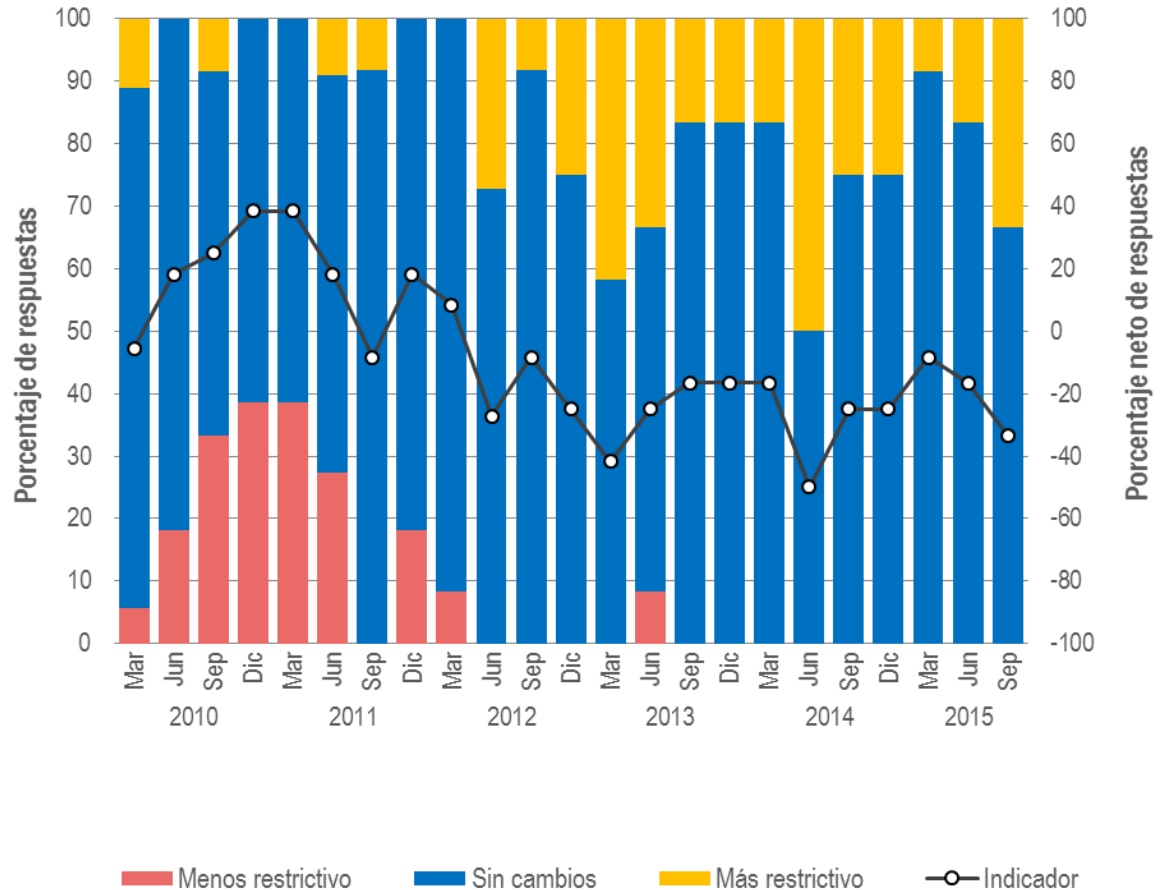
CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

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



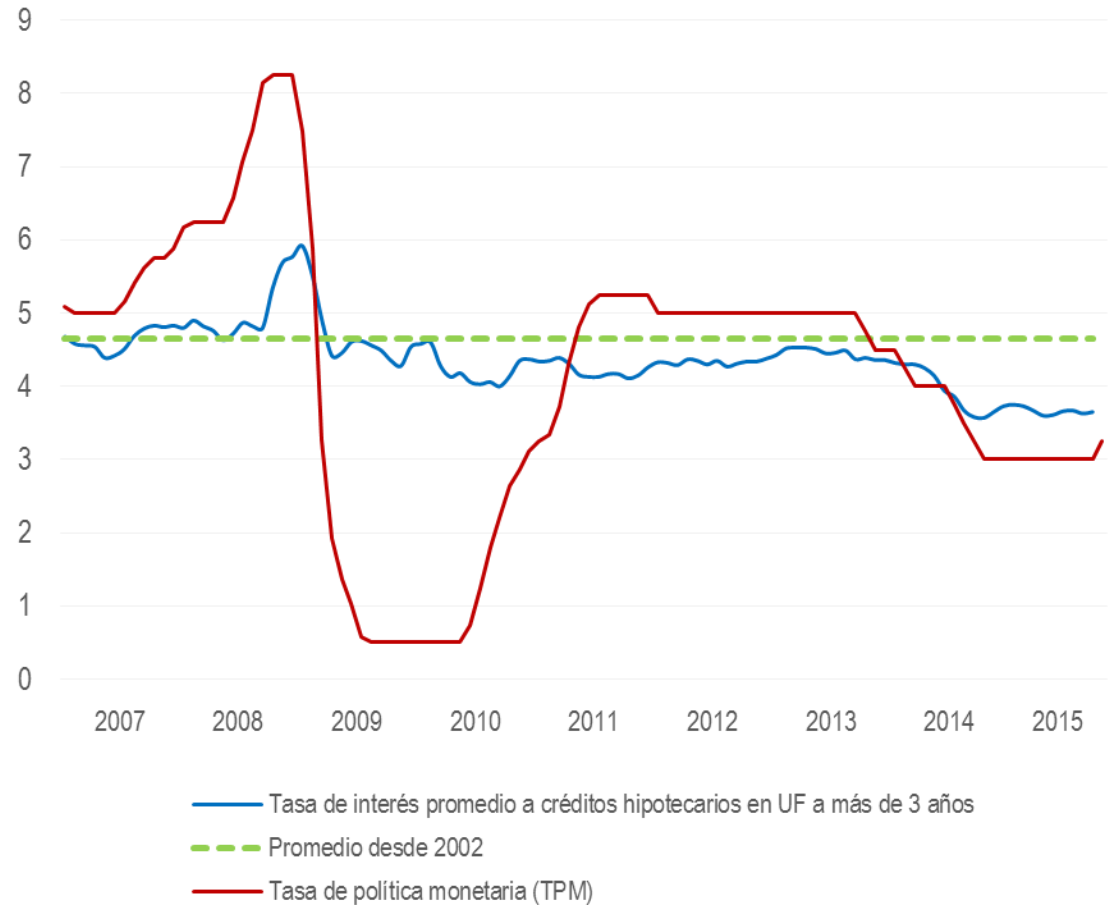
CONDICIONES de
FINANCIAMIENTO

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



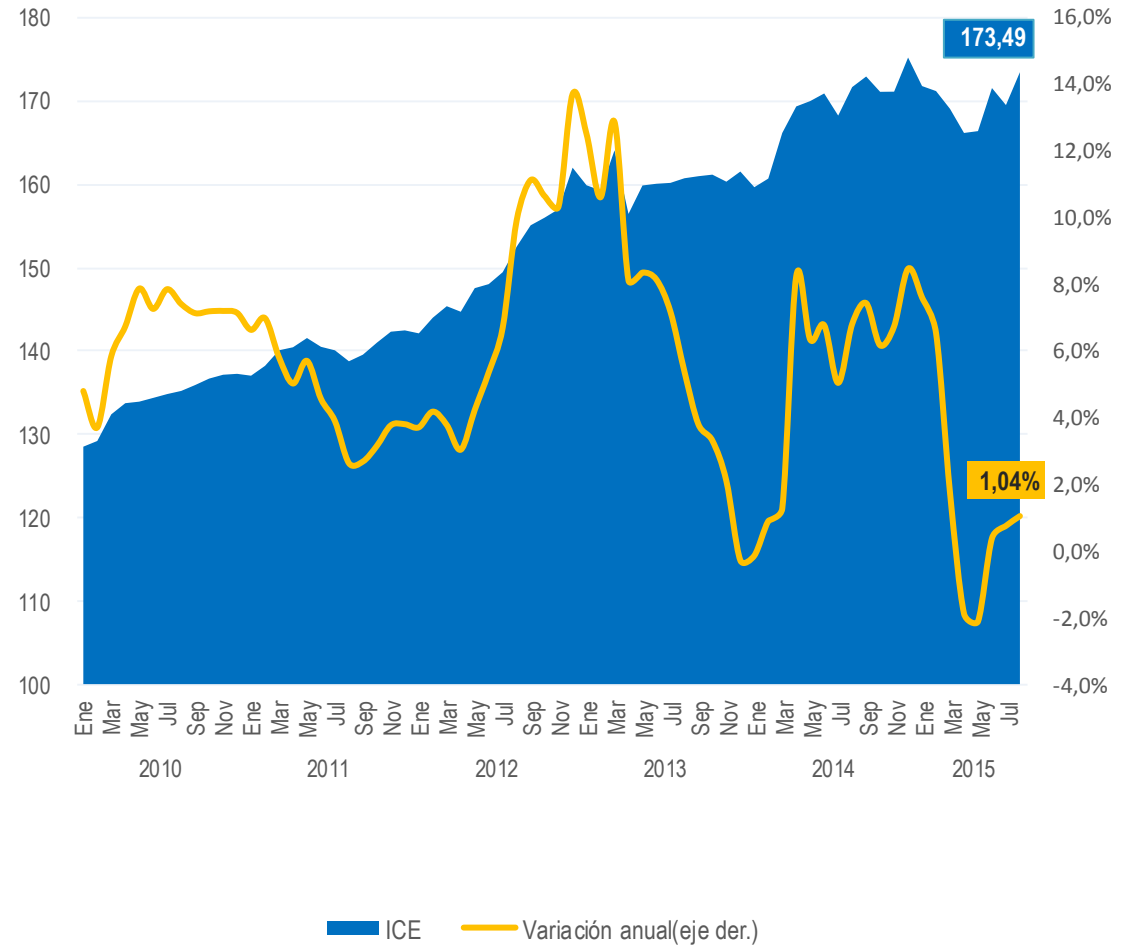
Fuente: Banco Central



INSUMOS

ÍNDICE COSTO EDIFICACIÓN

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



Fuente: [CChC](http://www.cchc.cl)

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



PERSPECTIVAS



PERSPECTIVAS

- 1. ACTIVIDAD INMOBILIARIA:** el dinamismo sectorial obedece a un adelantamiento de compra, inducido por la entrada en vigencia del IVA a la compra de viviendas. No prevemos que esta situación continúe durante 2016.
- 2. TASAS HIPOTECARIAS:** aún se encuentran en niveles convenientes, no obstante los bancos han restringido el acceso a financiamiento.
- 3. AUMENTO DE PROVISIONES BANCARIAS:** restringirá el acceso a financiamiento a los clientes más riesgosos (mayor ratio de deuda/ingresos) vía encarecimiento del crédito hipotecario.
- 4. LEY DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO:** los proyectos inmobiliarios deberán mitigar obras y además aportar al entorno y al transporte (incluyendo buses), lo que conllevará un aumento en el precio de las viviendas.



MERCADO INMOBILIARIO GRAN SANTIAGO

Informe de actividad
3er trimestre 2015