



# MERCADO INMOBILIARIO SANTIAGO R.M.

Informe de actividad  
2<sup>do</sup> Trimestre 2017  
1<sup>er</sup> Semestre 2017

## 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





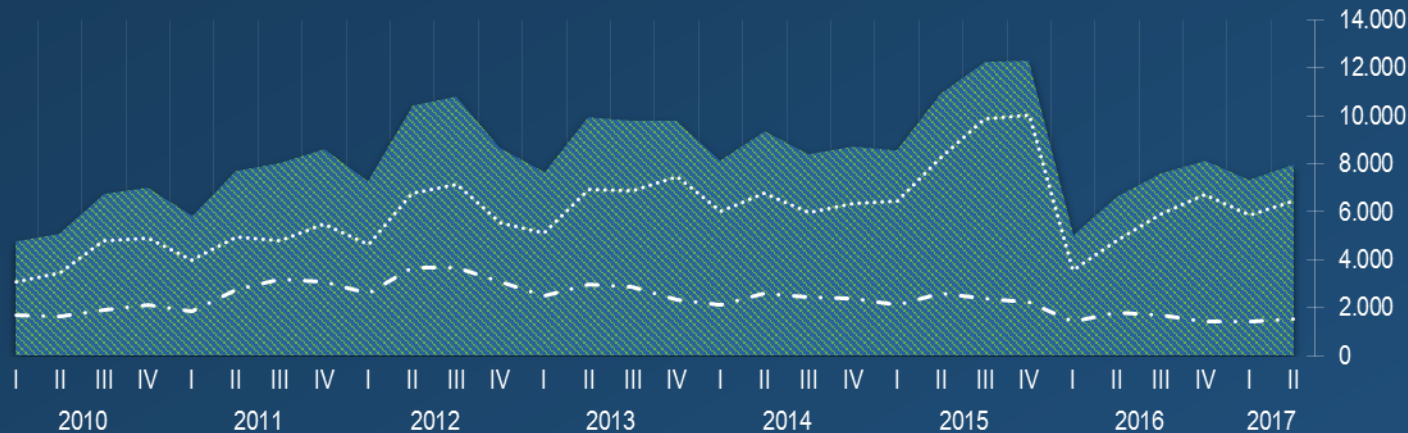
# VENTA de VIVIENDAS





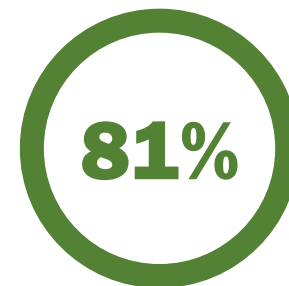
La venta de viviendas en Santiago aumentó **20%** en comparación con el segundo trimestre de 2016.

Base de comparación muy débil en la primera mitad de 2016.

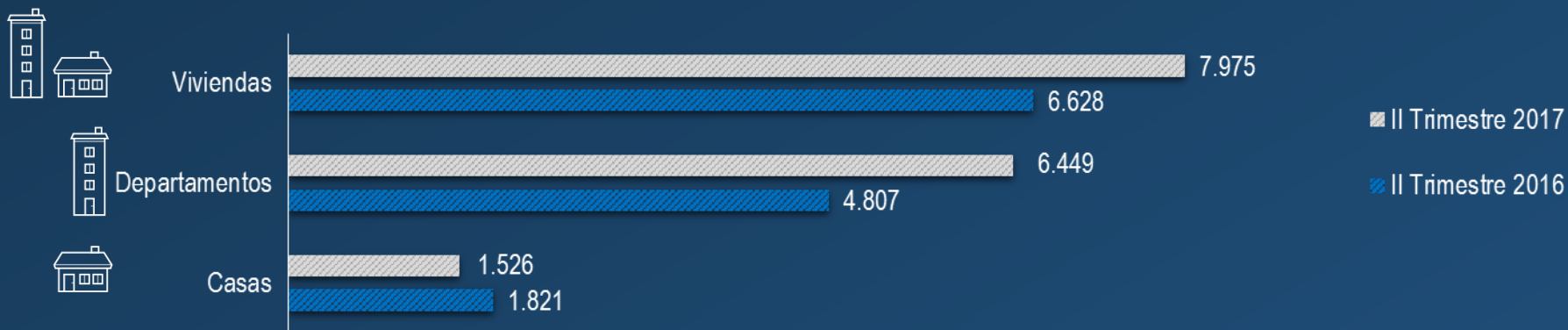




El resultado se explica por el aumento en la venta de departamentos (**34%**) y la caída en la comercialización de casas (**-16%**).



de las UNIDADES VENDIDAS fueron DEPARTAMENTOS, participación superior en **OCHO PUNTOS** a la del mismo período de 2016.

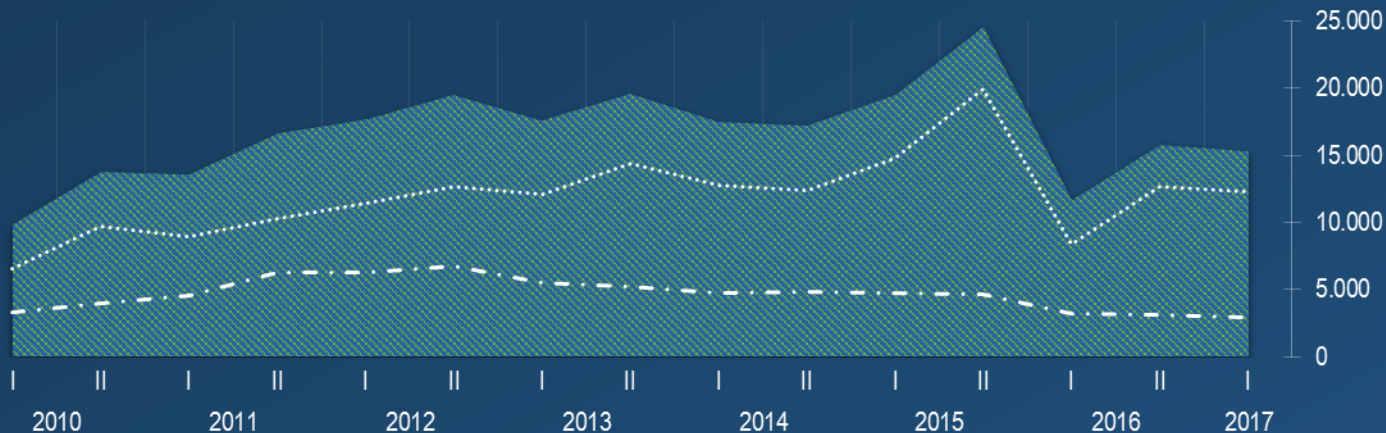




La venta de viviendas en Santiago aumentó **31%** en comparación con el primer semestre de 2016.

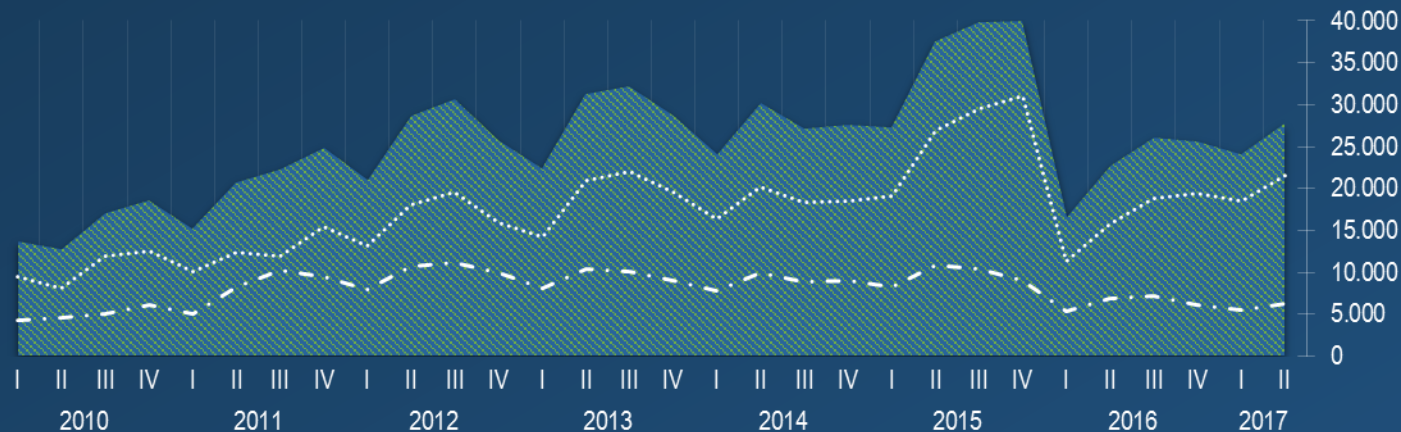
Ello obedece a una base de comparación muy débil en la primera mitad de 2016.

El nivel de ventas aún es inferior al registro del segundo semestre de 2012.



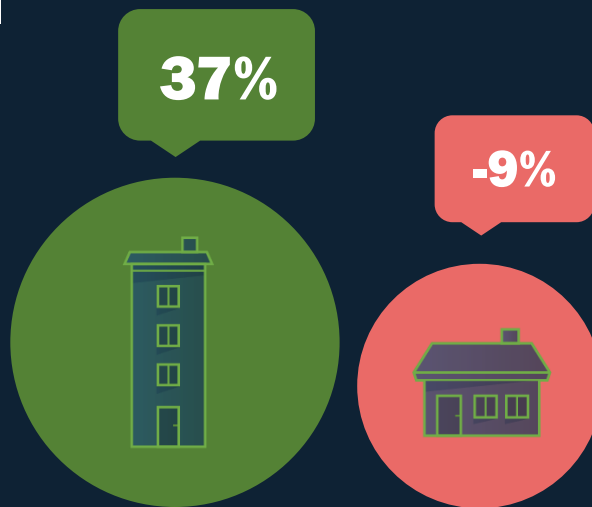
El monto transado aumentó **23%** en comparación con el segundo trimestre de 2016.

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





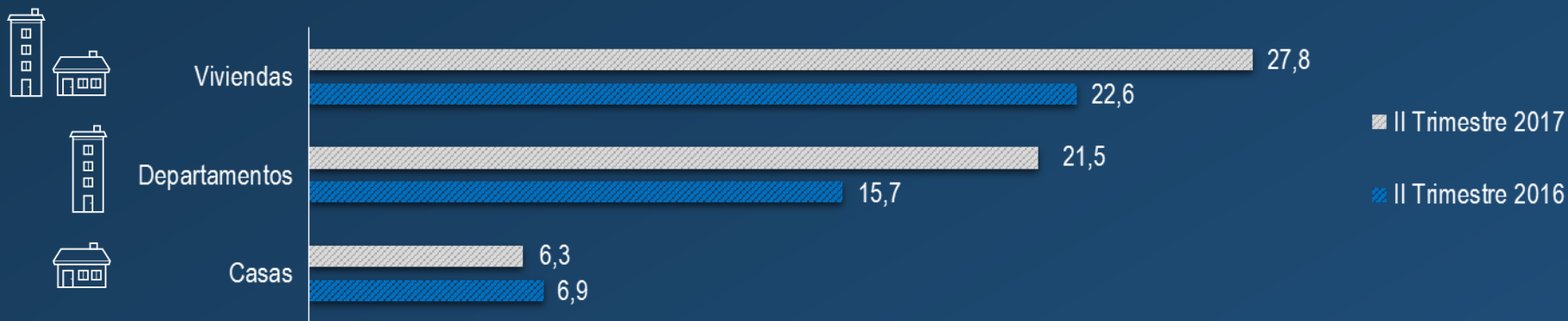
El resultado se explica por el aumento en departamentos (**37%**) y el descenso en casas (**-9%**).



Efecto precio positivo en el mercado de casas:



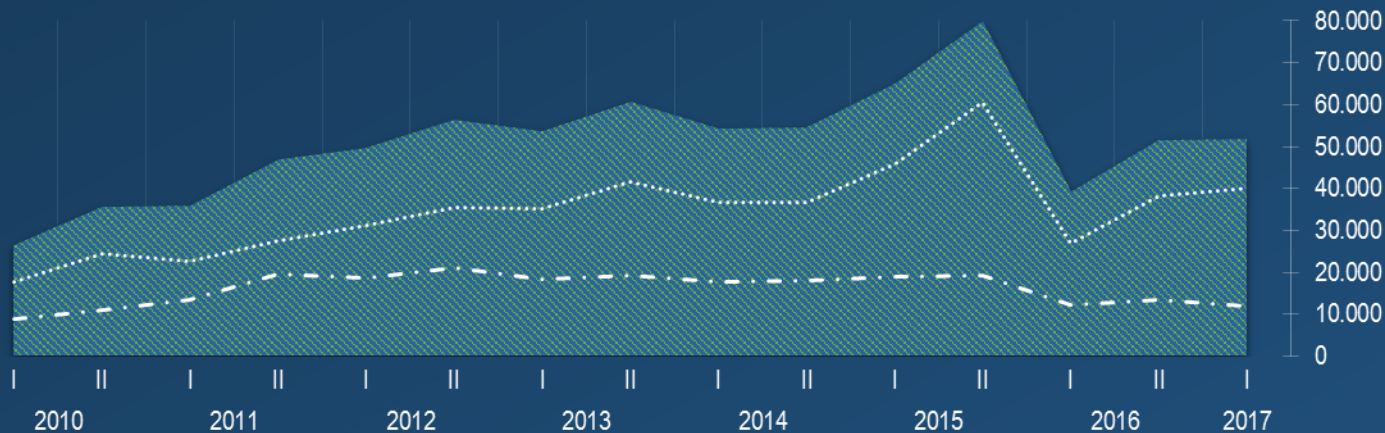
Valor de ventas disminuyó menos que el número de unidades vendidas.





El monto transado aumentó **32%** en comparación con el primer semestre de 2016.

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

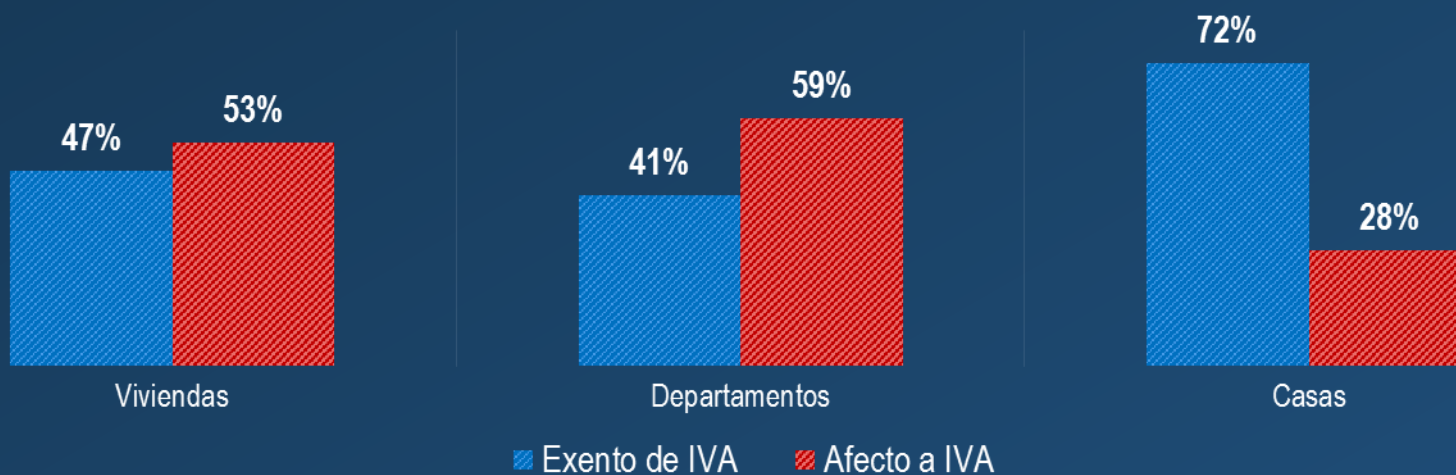






No obstante, destaca que durante el segundo trimestre la mayoría de los departamentos comercializados estuvieron afectos a IVA.

Situación contraria ocurrió en el mercado de casas, donde la mayor parte de las unidades promesadas estaban exentas de IVA.

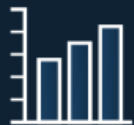






# VENTA de DEPARTAMENTOS



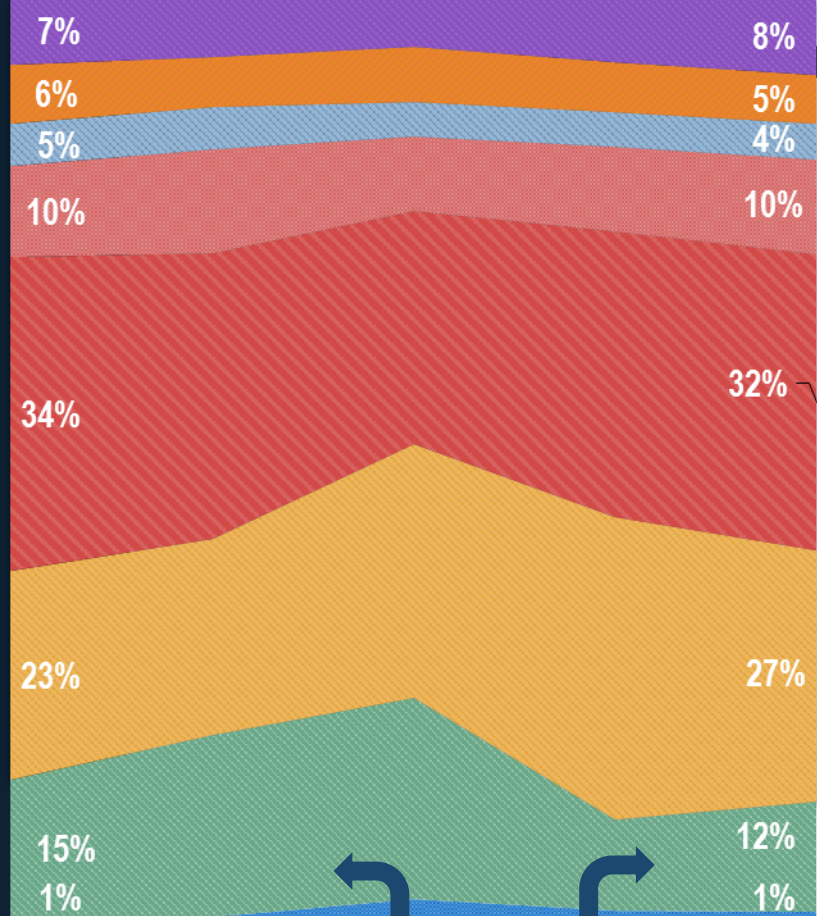


DEPTOS

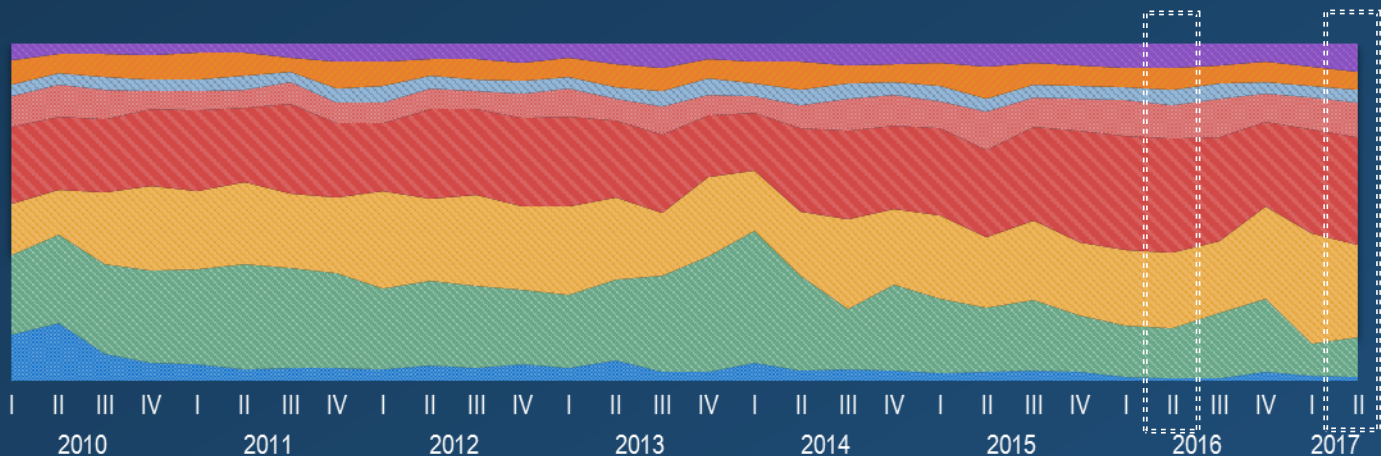
VENTA DE DEPARTAMENTOS  
POR TRAMO DE PRECIO EN UF  
2T 2017

Tramo **1.500-2.000 UF** fue el que ganó más participación con respecto a 2016 (**4 puntos porcentuales**), en detrimento de tramos de menor valor (hasta 1.500 UF).

Tramos de mayor valor (más de **4.000 UF**) siguen concentrando **17%** de la demanda por departamentos.



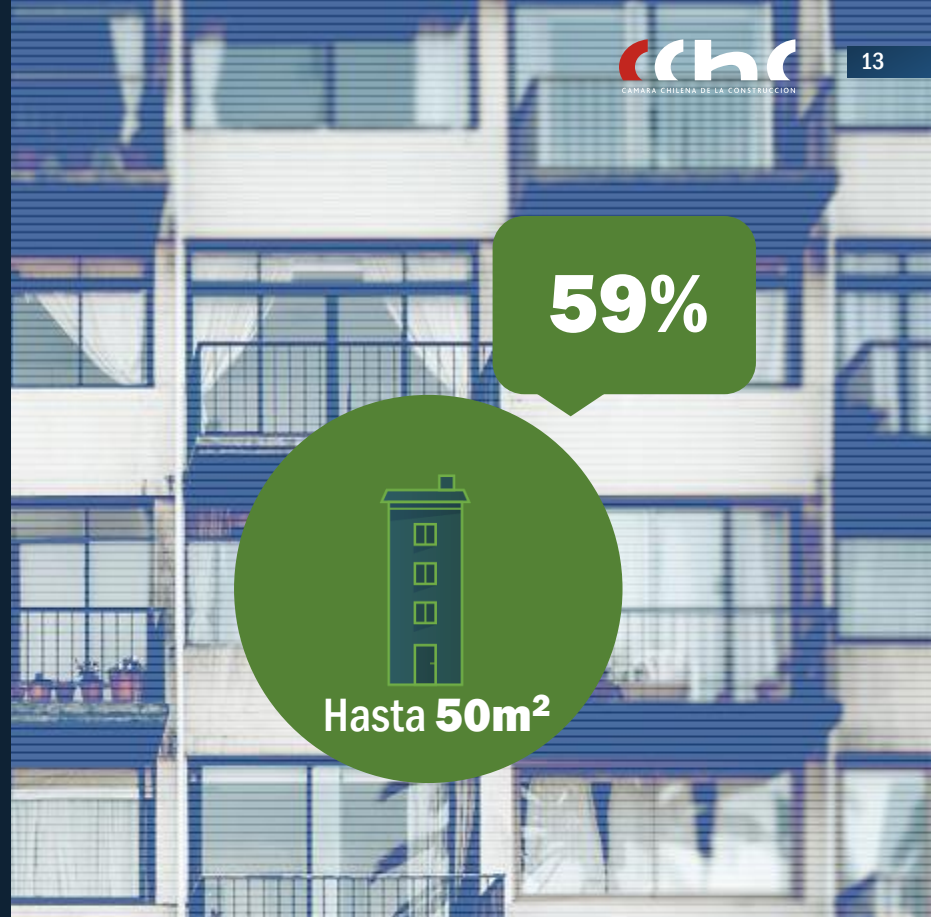
- Mayor que 8.000
- 5.000-8.000
- 4.000-5.000
- 3.000-4.000
- 2.000-3.000
- 1.500-2.000
- 1.000-1.500
- Menor que 1.000



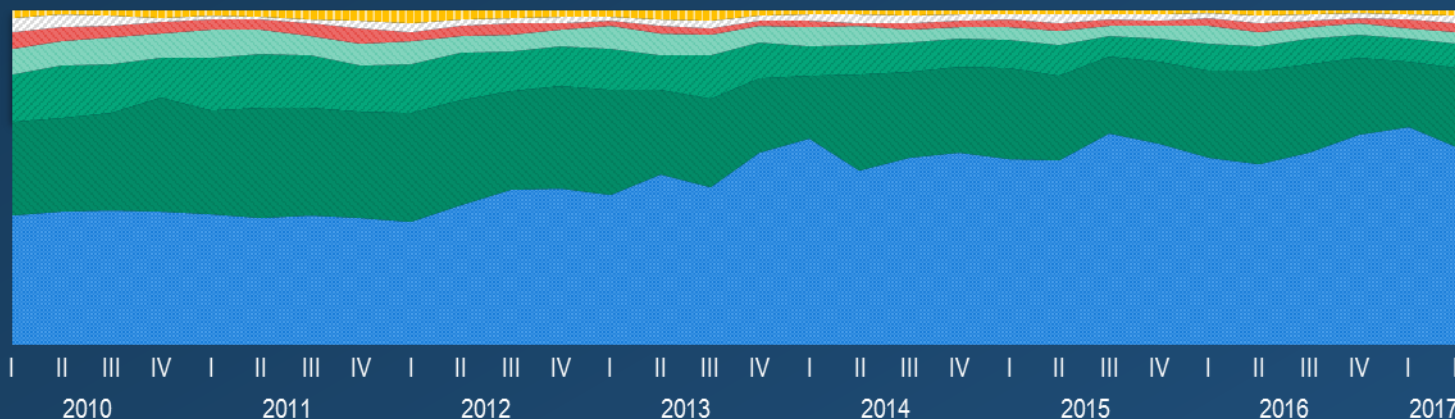


Unidades de menor tamaño (menos de **50** m<sup>2</sup>) siguen concentrando más de la mitad de la demanda por departamentos.

Departamentos de mayor tamaño (más de 120 m<sup>2</sup>) concentran **7%** de la demanda por departamentos.

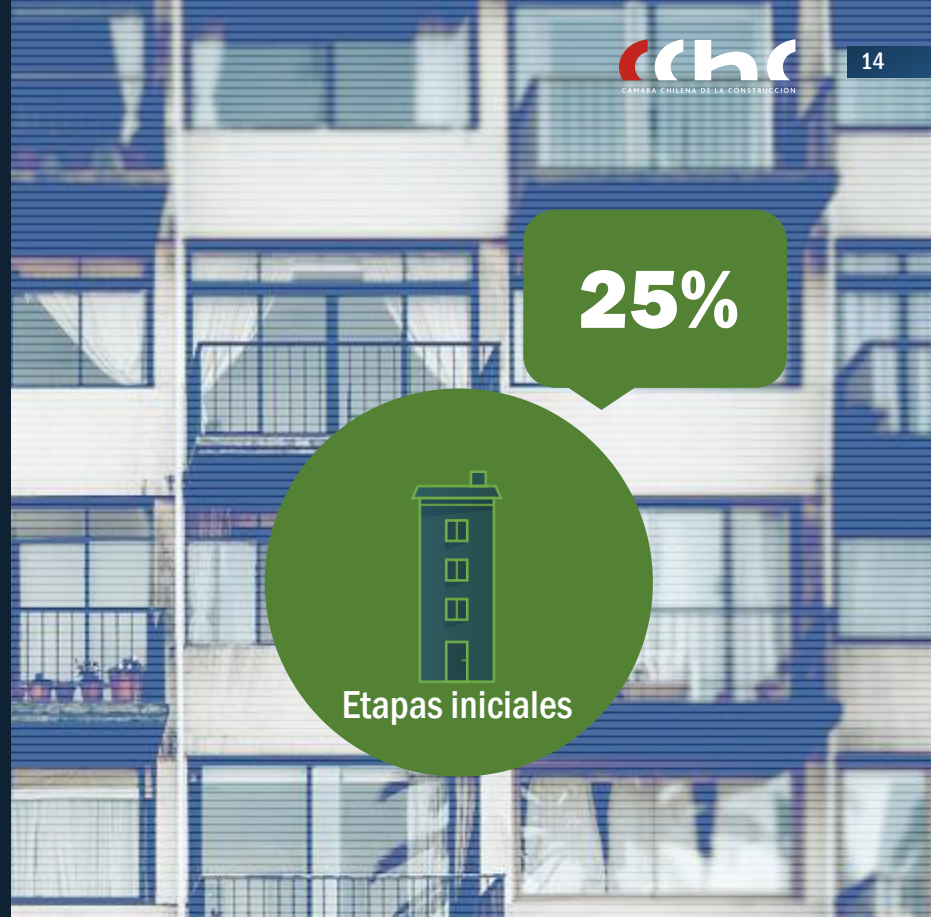


- Mayor que 180
- 140-180
- 120-140
- 90-120
- 70-90
- 50-70
- Menor que 50



Unidades sin ejecución y en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones) concentran **25%** de la demanda.

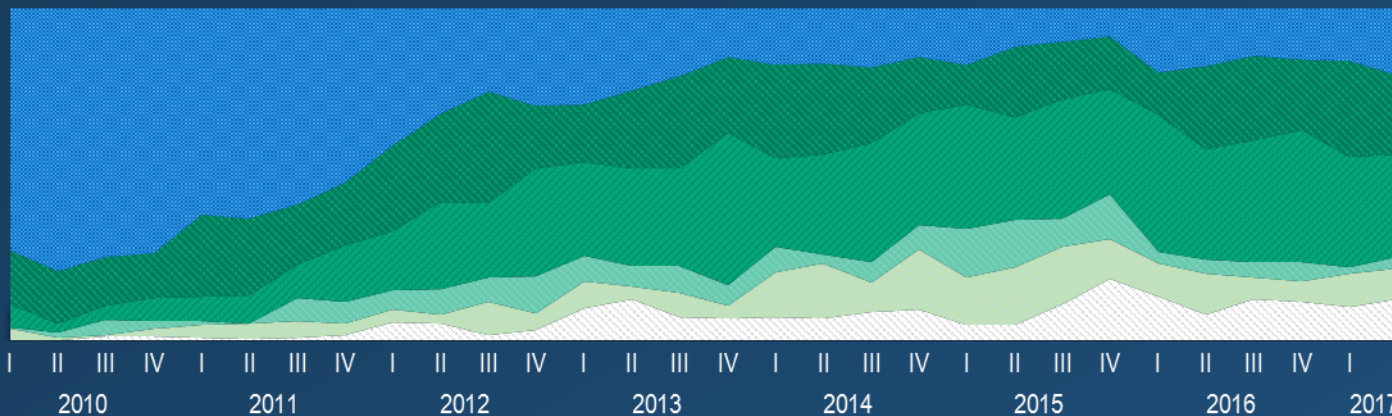
La venta de departamentos **TERMINADOS** concentró **20%** de las unidades comercializadas en el trimestre.



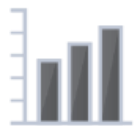
**25%**



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





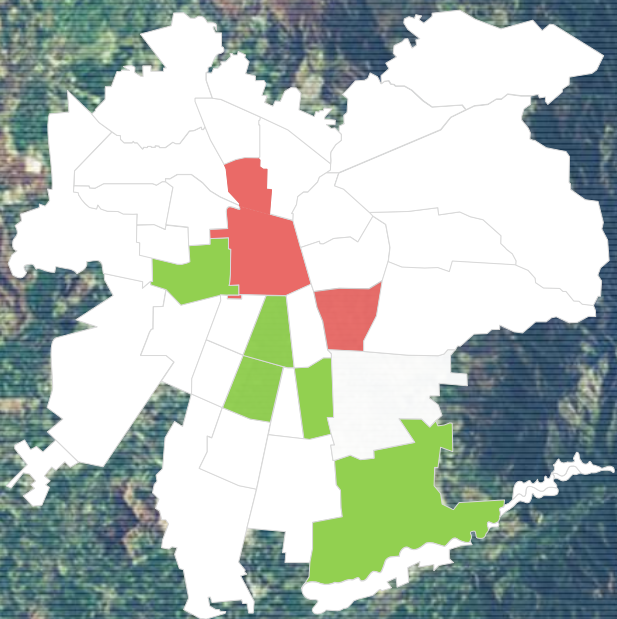


DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS  
POR COMUNA  
2T 2017

**ESTACIÓN CENTRAL, SAN MIGUEL Y LA CISTERNA** fueron las que más aumentaron su participación (entre **3 y 5 p.p.**).

Por el contrario, **MACUL, INDEPENDENCIA y SANTIAGO** perdieron entre 2 y 5 puntos de participación en el último año.



■ II Trimestre 2017 ■ II Trimestre 2016



# VENTA de CASAS





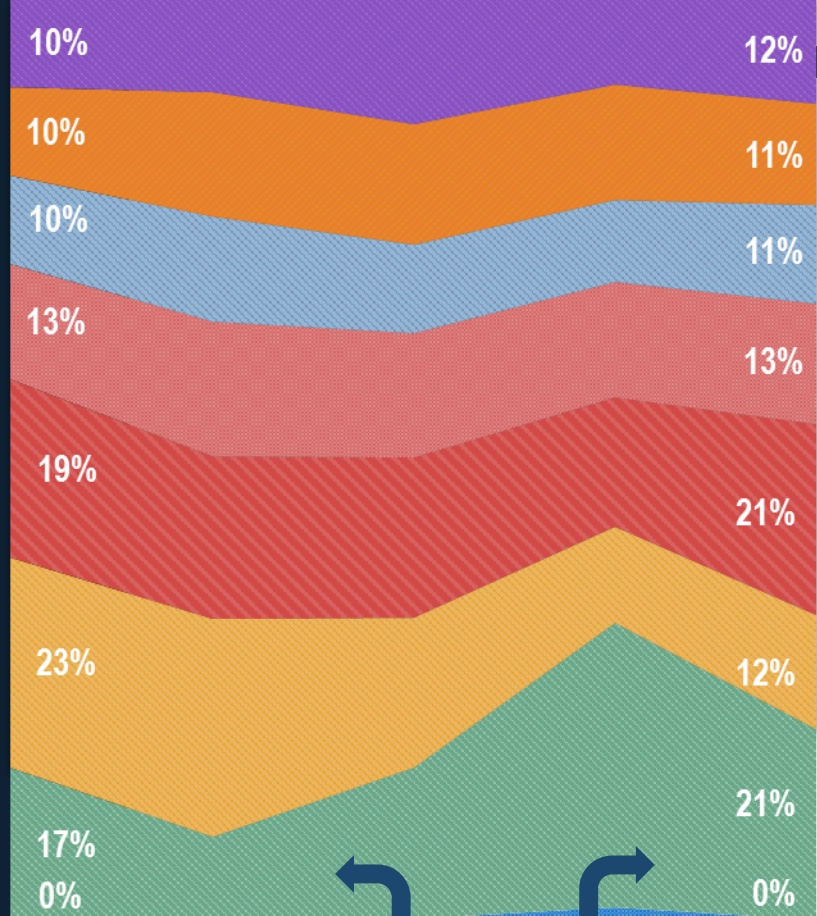


CASAS

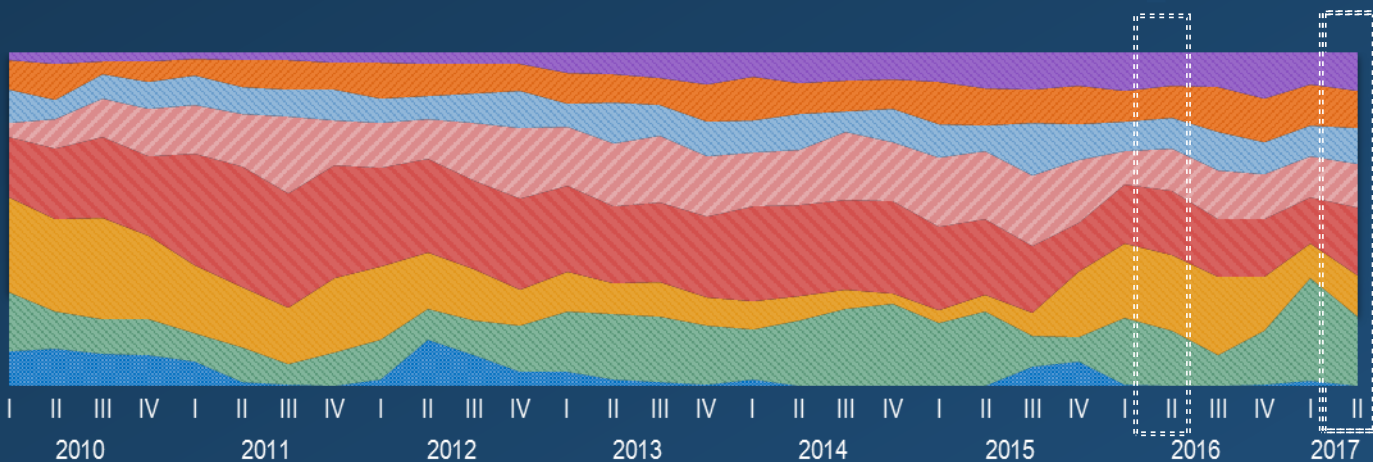
VENTA DE CASAS  
POR TRAMO DE PRECIO EN UF  
2T 2017

Tramo **1.000-1.500 UF** fue el que más aumentó su participación en el último año (4 puntos porcentuales) en detrimento de segmentos de valor intermedio.

Tramos superiores concentran un tercio de la demanda por casas, incrementando su participación en 4 p.p. en el último año.

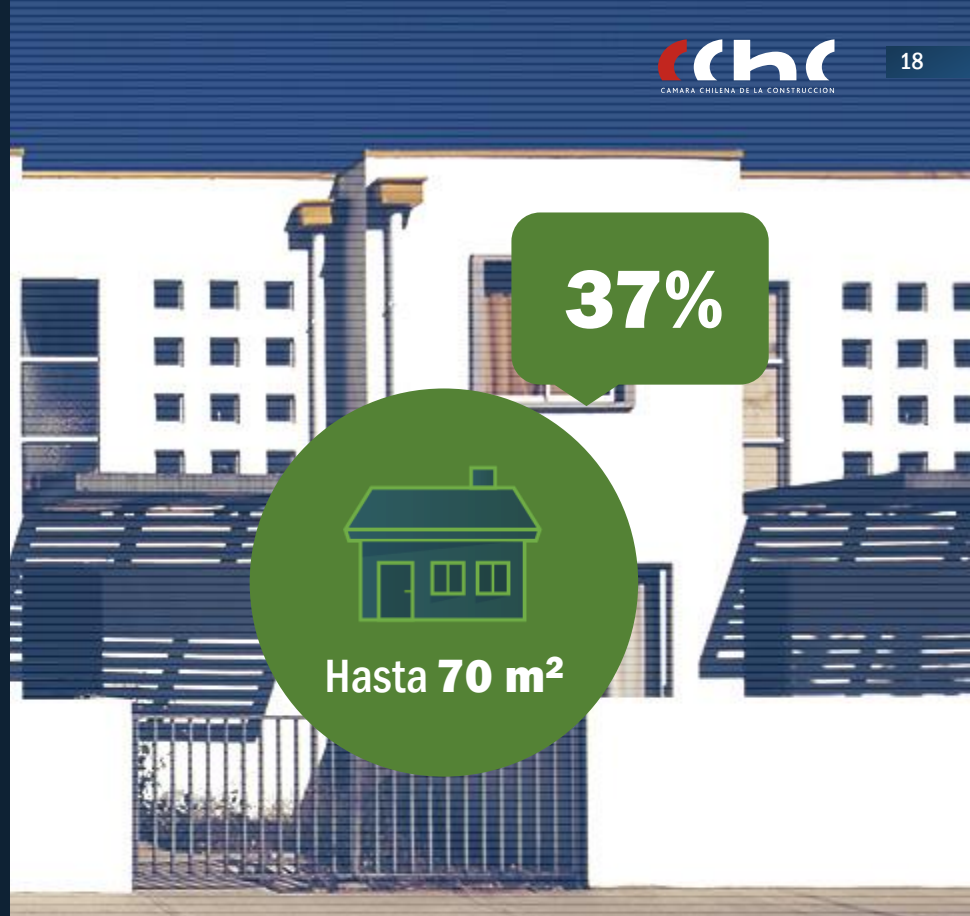


- Mayor que 8.000
- 5.000-8.000
- 4.000-5.000
- 3.000-4.000
- 2.000-3.000
- 1.500-2.000
- 1.000-1.500
- Menor que 1.000

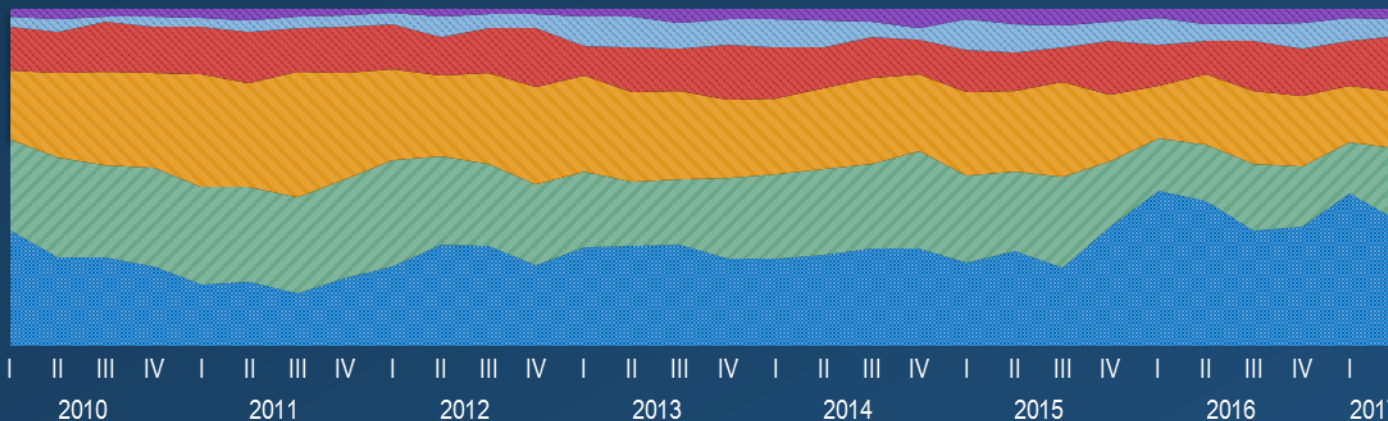


Unidades de hasta **70 m<sup>2</sup>** concentraron **37%** de la demanda, 5 puntos menos que el año anterior.

Casas de mayor tamaño (más de 120 m<sup>2</sup>) capturaron **25%** de la demanda por casas.



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





Unidades terminadas y en terminaciones concentraron **81%** de la demanda (**48 p.p.** más que en 2016).

Unidades sin ejecución y en etapas iniciales concentran solo **6%** de la demanda, 26 puntos menos que en 2016.

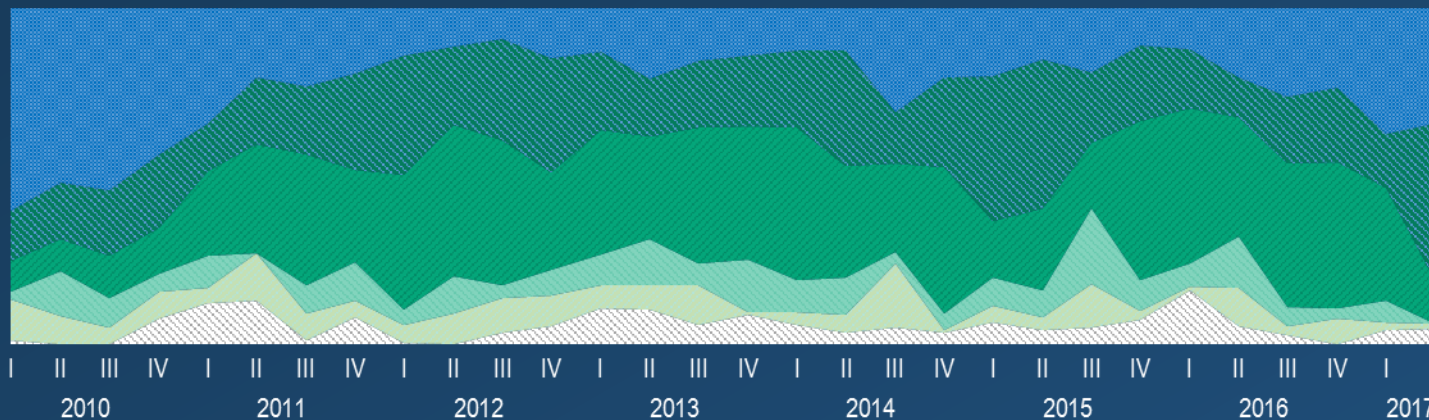


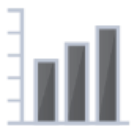
**81%**



Unidades terminadas y en terminaciones

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



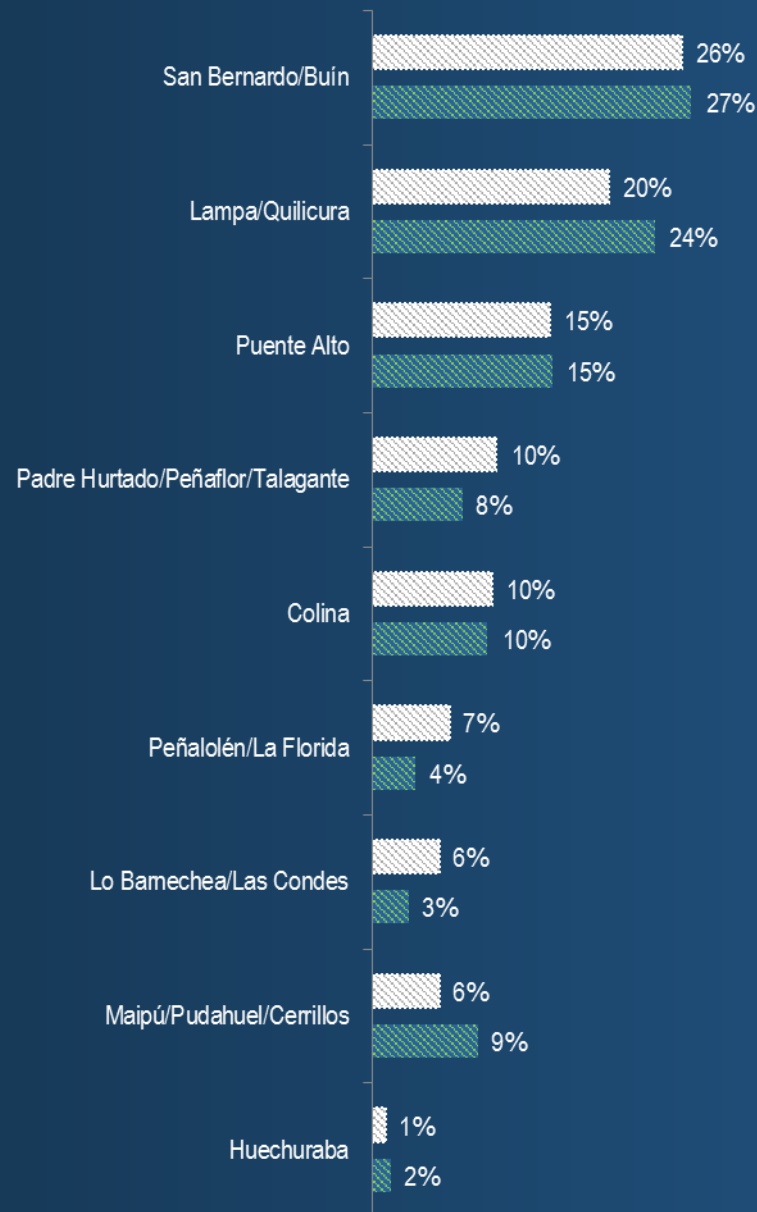
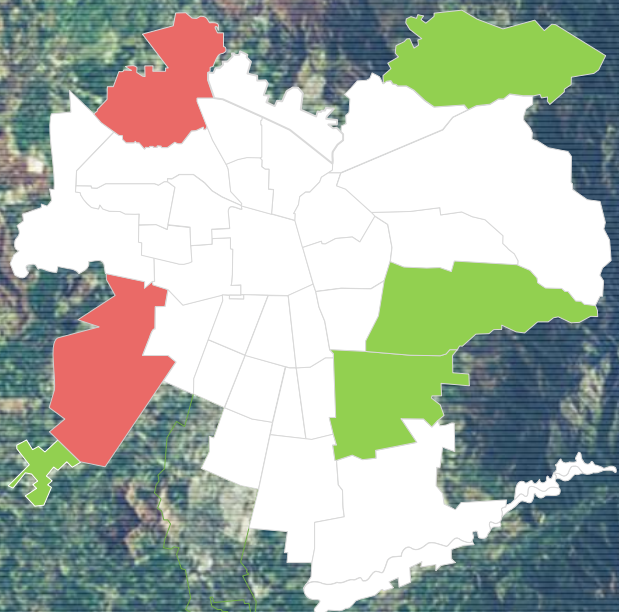


CASAS

VENTA DE CASAS  
POR COMUNA  
2T 2017

Las agrupaciones de **PADRE HURTADO, PEÑALOLÉN Y LO BARNECHEA** ganaron más participación en el último año.

Al contrario, **LAMPA Y MAIPÚ** redujeron su participación en la demanda en **4 y 3 puntos** respectivamente.



▨ II Trimestre 2017

▨ II Trimestre 2016





**OFERTA**





OFERTA

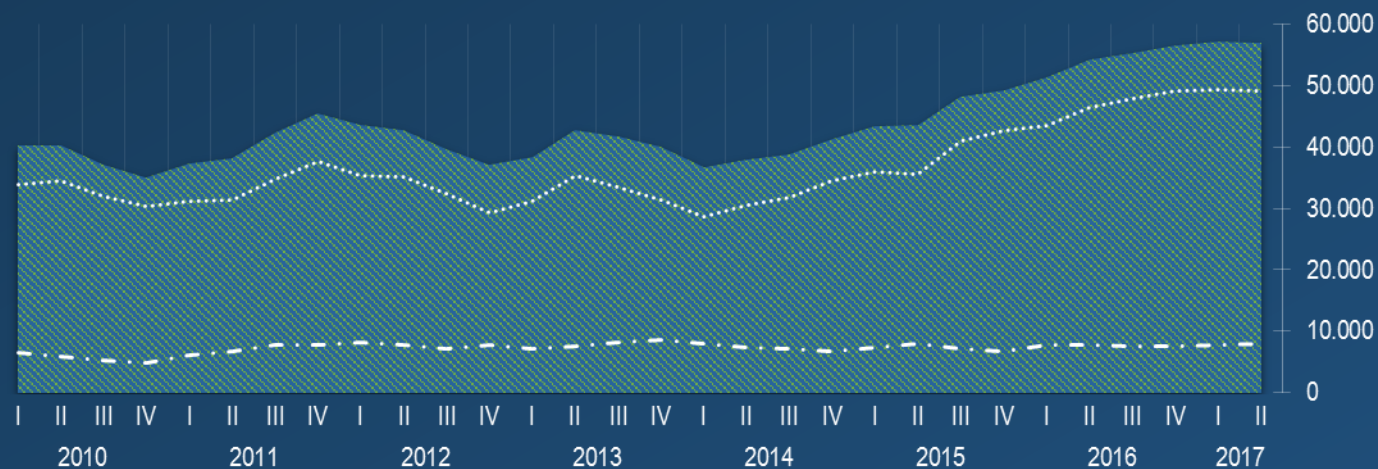
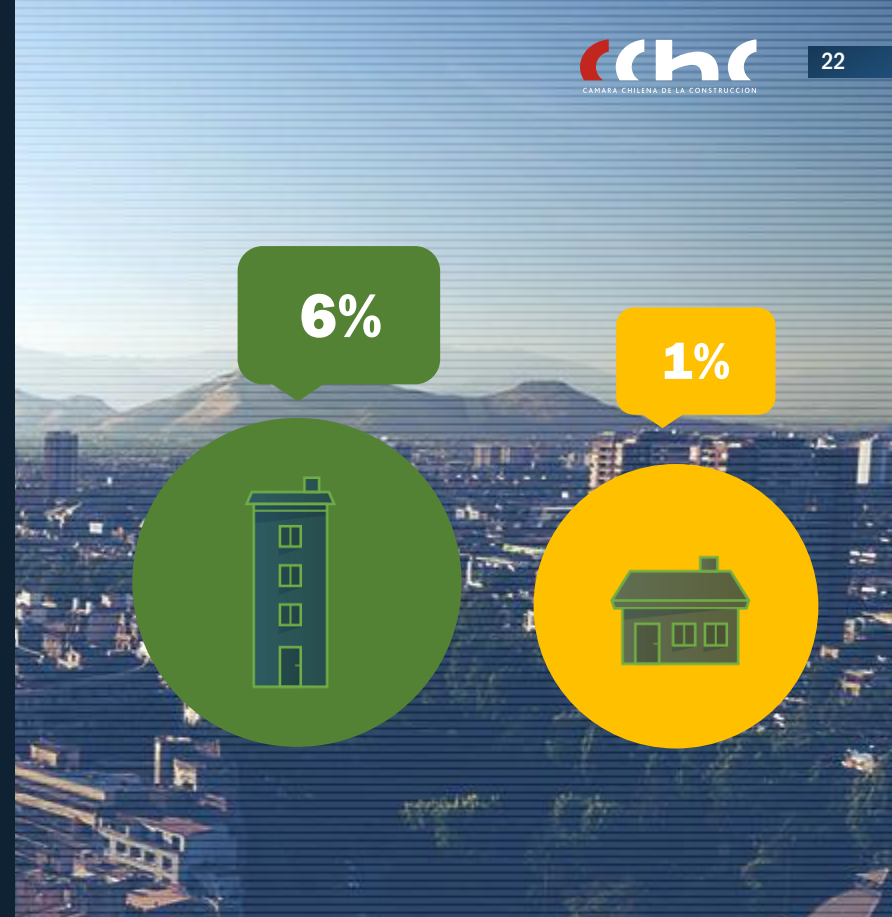
## OFERTA DE VIVIENDAS

Unidades

2T 2017

Durante el segundo trimestre del año la oferta aumentó **5%** en doce meses.

Participación de departamentos en la oferta alcanzó **86%** (igual que en 2016).







OFERTA

# OFERTA DE DEPARTAMENTOS POR ESTADO DE OBRA 2T 2017

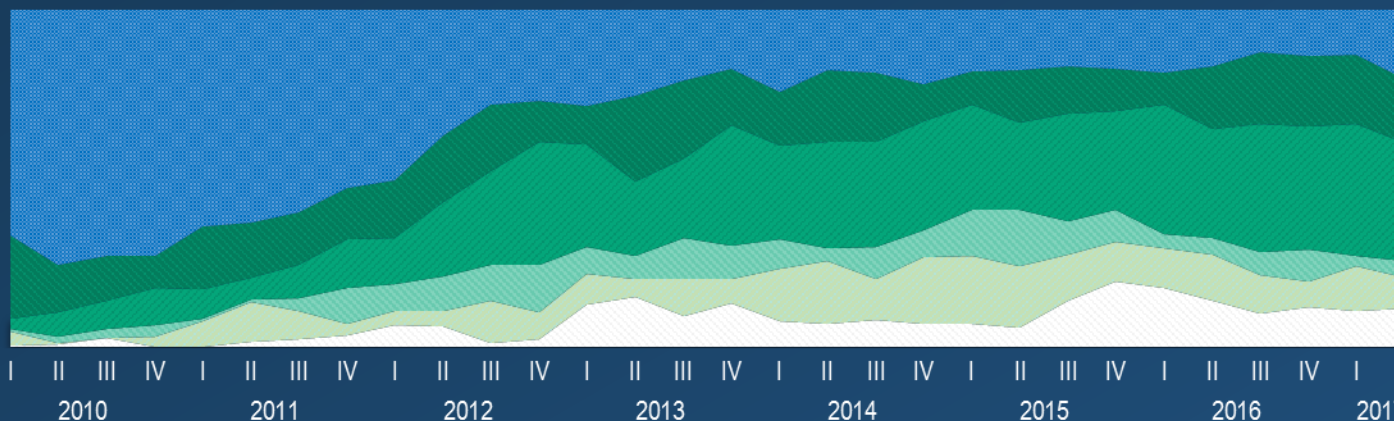
**11%** sin ejecución y **14%** en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones). Fecha de entrega entre **18** y **24 meses**.

Solo **20%** de los DEPARTAMENTOS en oferta es para ENTREGA INMEDIATA.

**25%**



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





OFERTA

## OFERTA DE CASAS POR ESTADO DE OBRA 2T 2017

**32%** terminada y **46%** en terminaciones  
(**3 meses** para entrega aprox.).

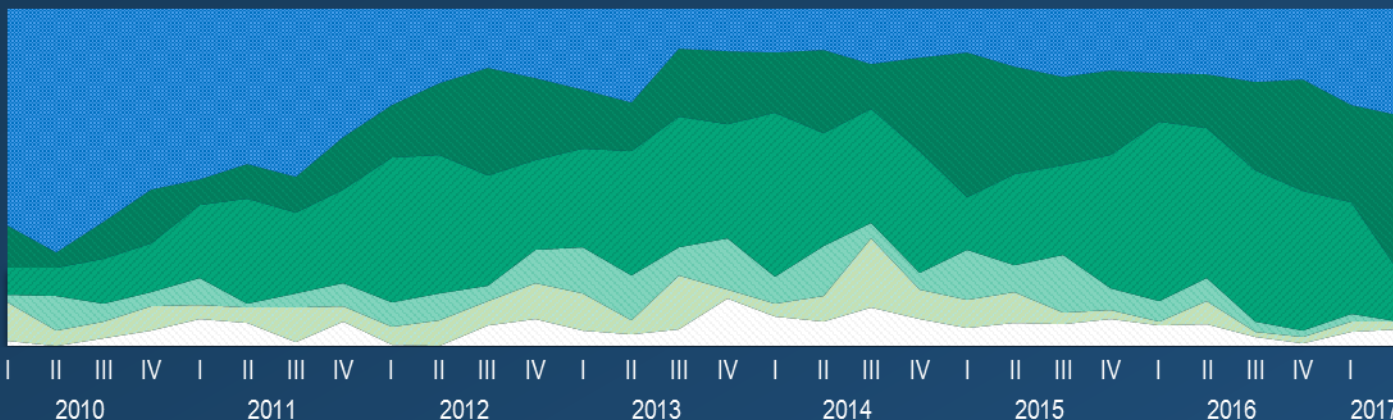
Maduración de la oferta y escaso ingreso de proyectos nuevos: continúan ganando peso los estados de obra más próximos a término.

**78%**



Unidades terminadas y  
en terminaciones

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







# VELOCIDAD de VENTA





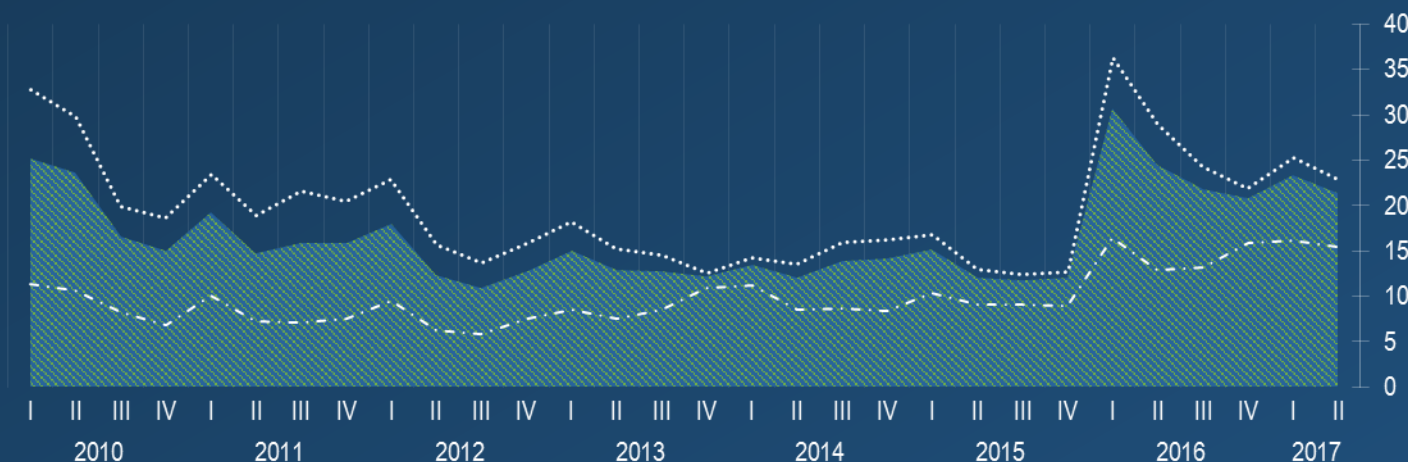
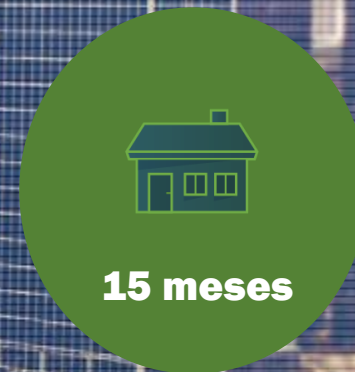


## VELOCIDAD DE VENTA

MESES PARA AGOTAR OFERTA  
2T 2017

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

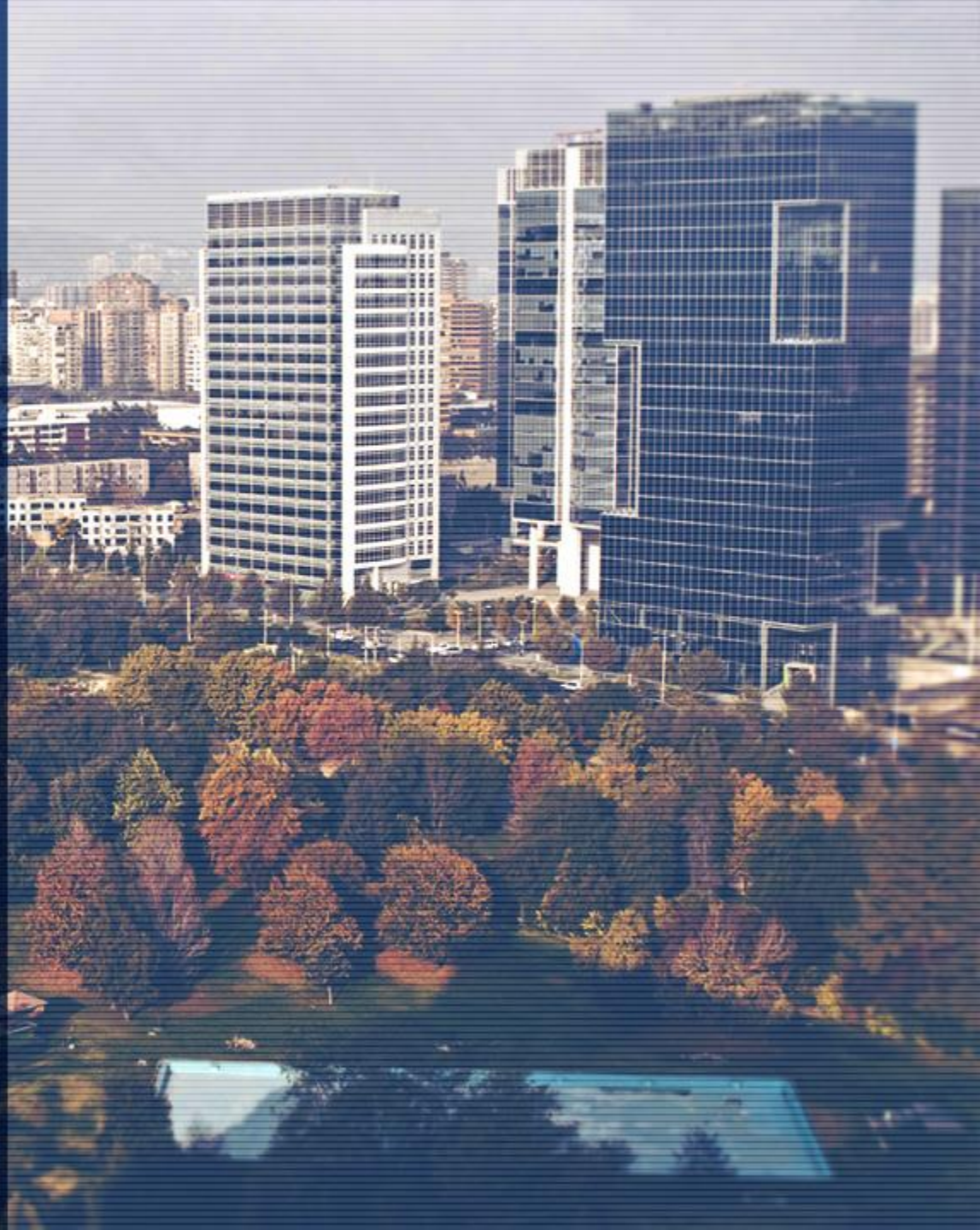
En departamentos la velocidad de ventas alcanzó a **23** meses, mientras que en casas fue de **15** meses.







# PRECIOS





PRECIO

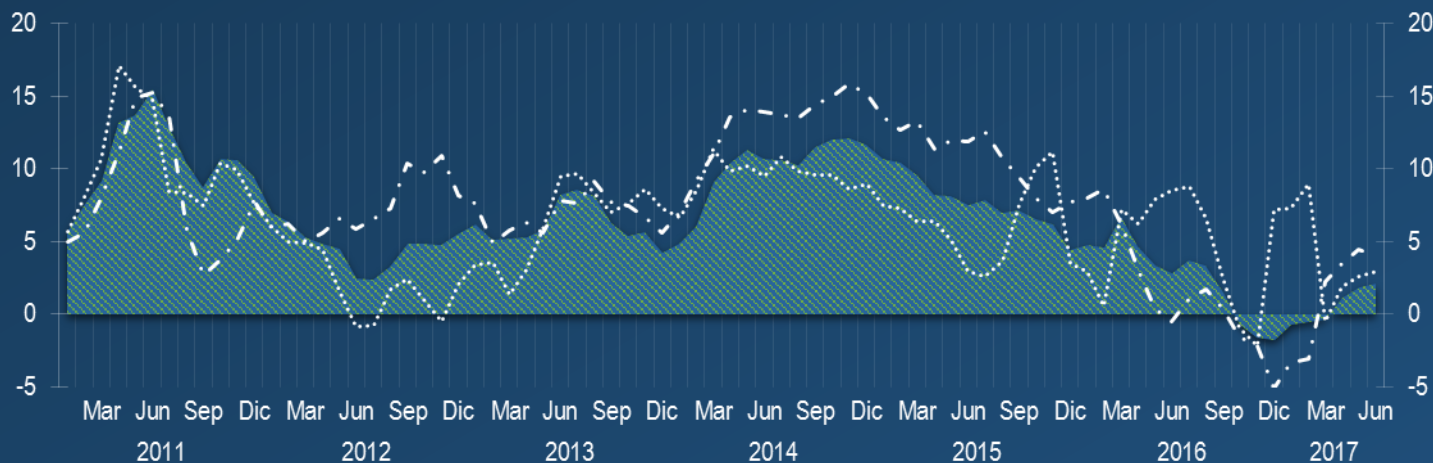
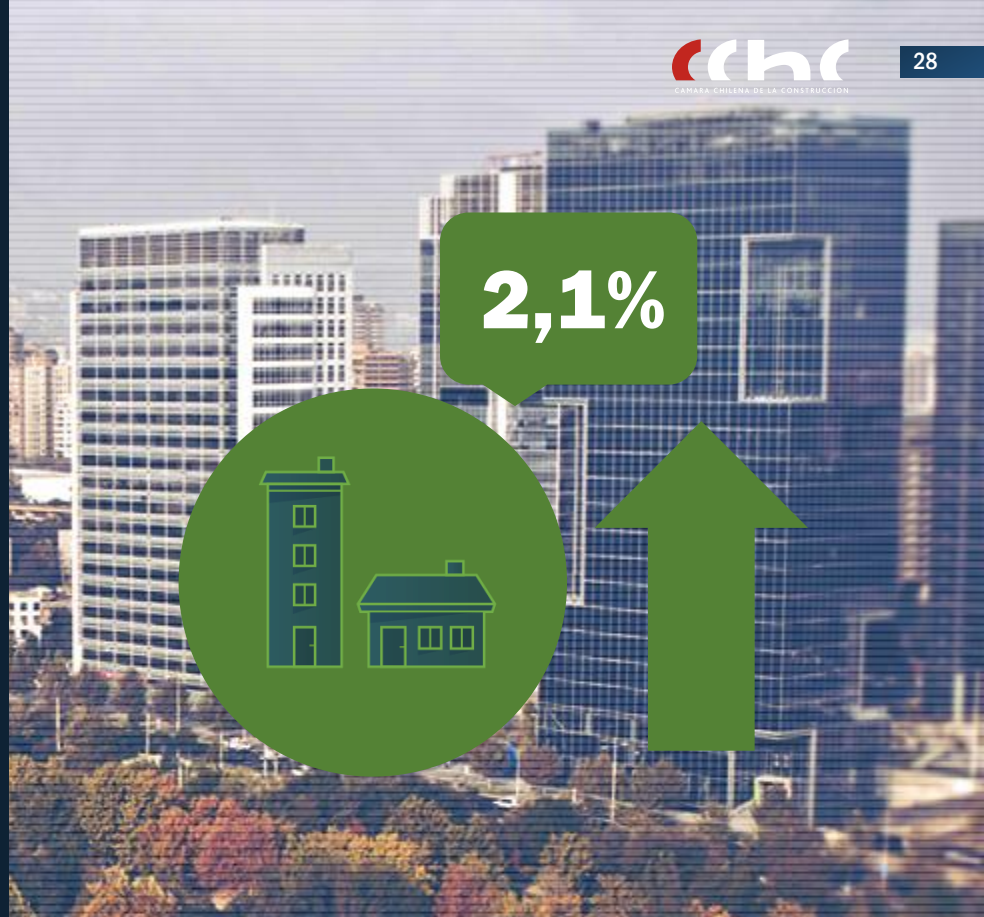
## INDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)

Variaciones anuales (%)

En el trimestre móvil abril-junio el precio de las viviendas registró un alza anual de **2,1%**.

Departamentos incrementaron sus precios de venta en **4%**.

El precio de las casas aumentó **3%**.





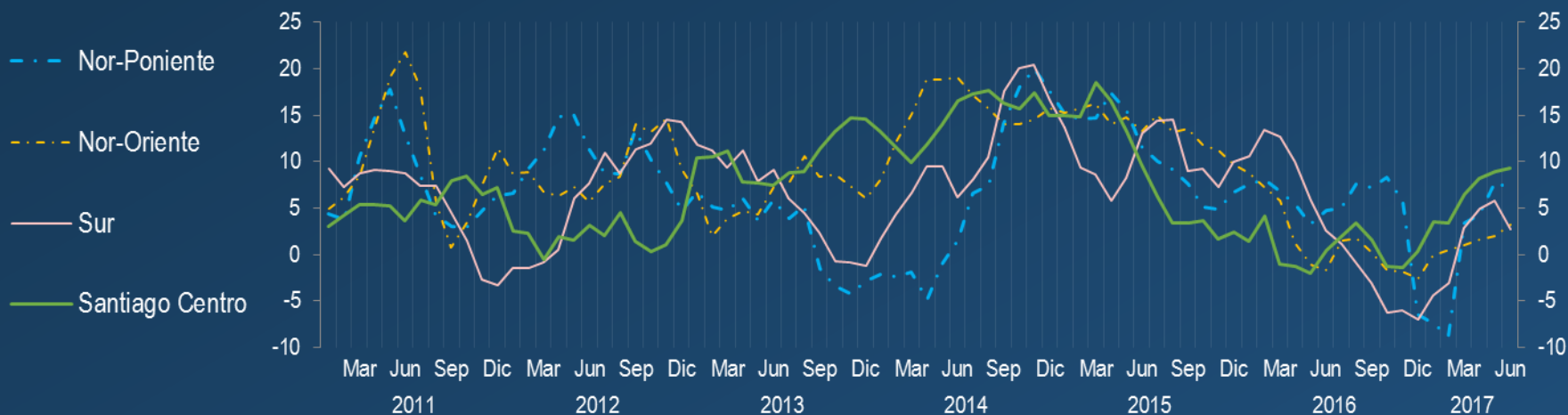
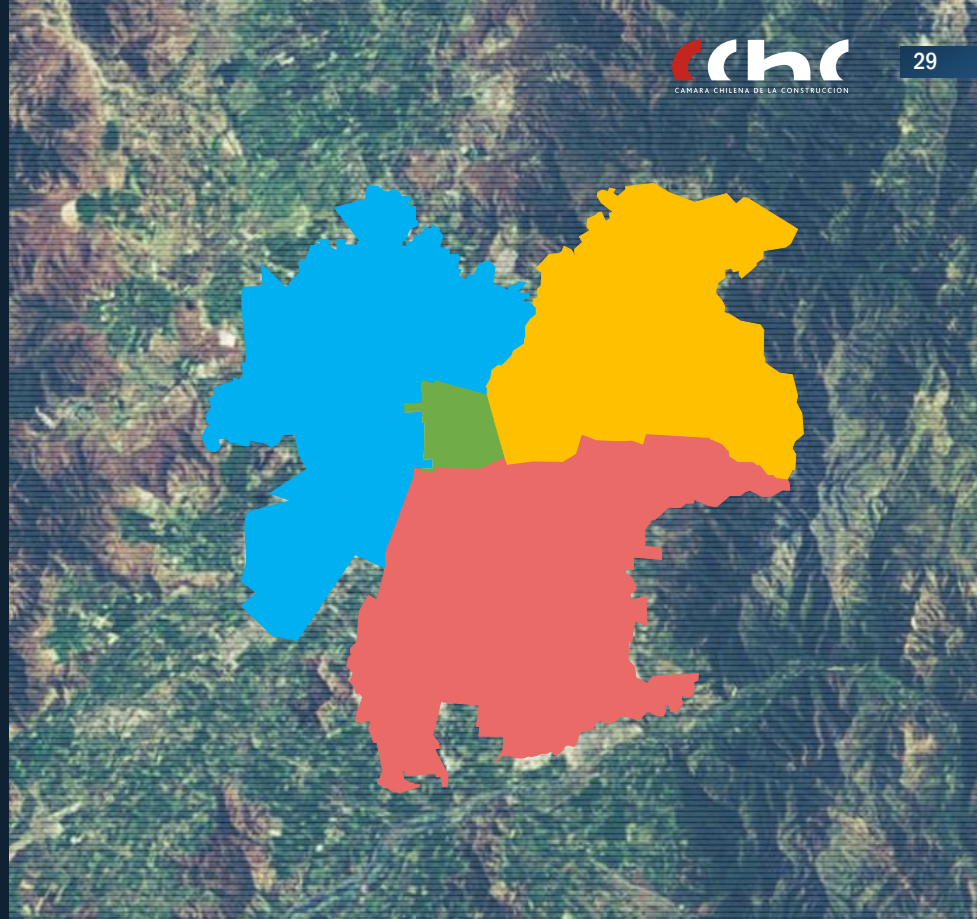


PRECIO

ÍNDICE REAL DE PRECIOS  
DE DEPARTAMENTOS  
Variaciones anuales (%)

Aceleración del alza de precios de departamentos al segundo trimestre del año en **SANTIAGO CENTRO** y zona **NOR-ORIENTE**.

Zonas **NOR-PONIENTE** y **SUR** presentaron desaceleraciones en sus alzas anuales.





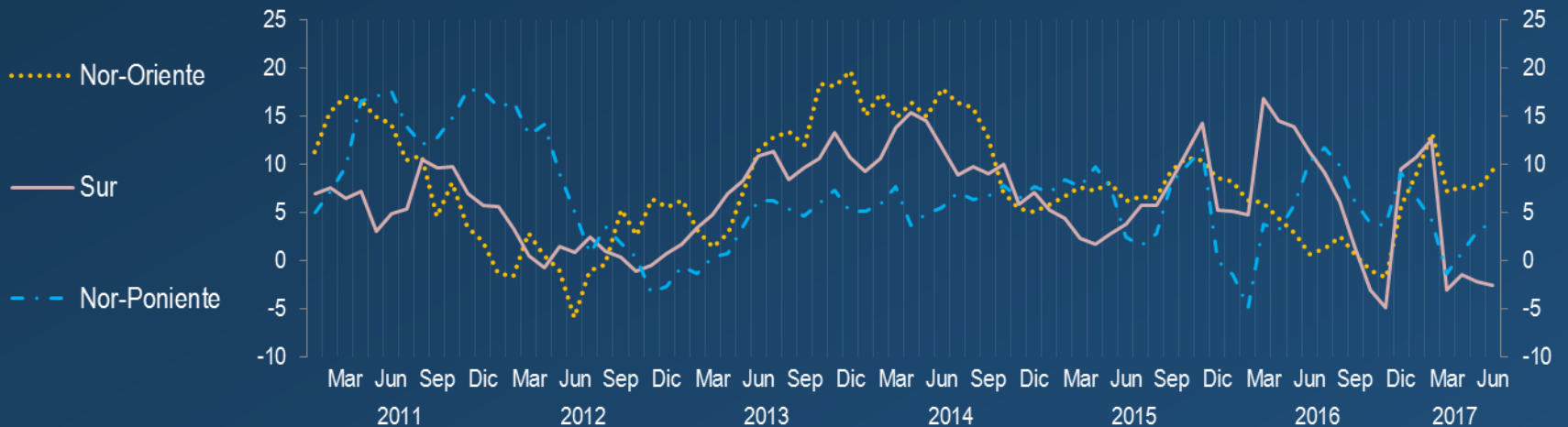
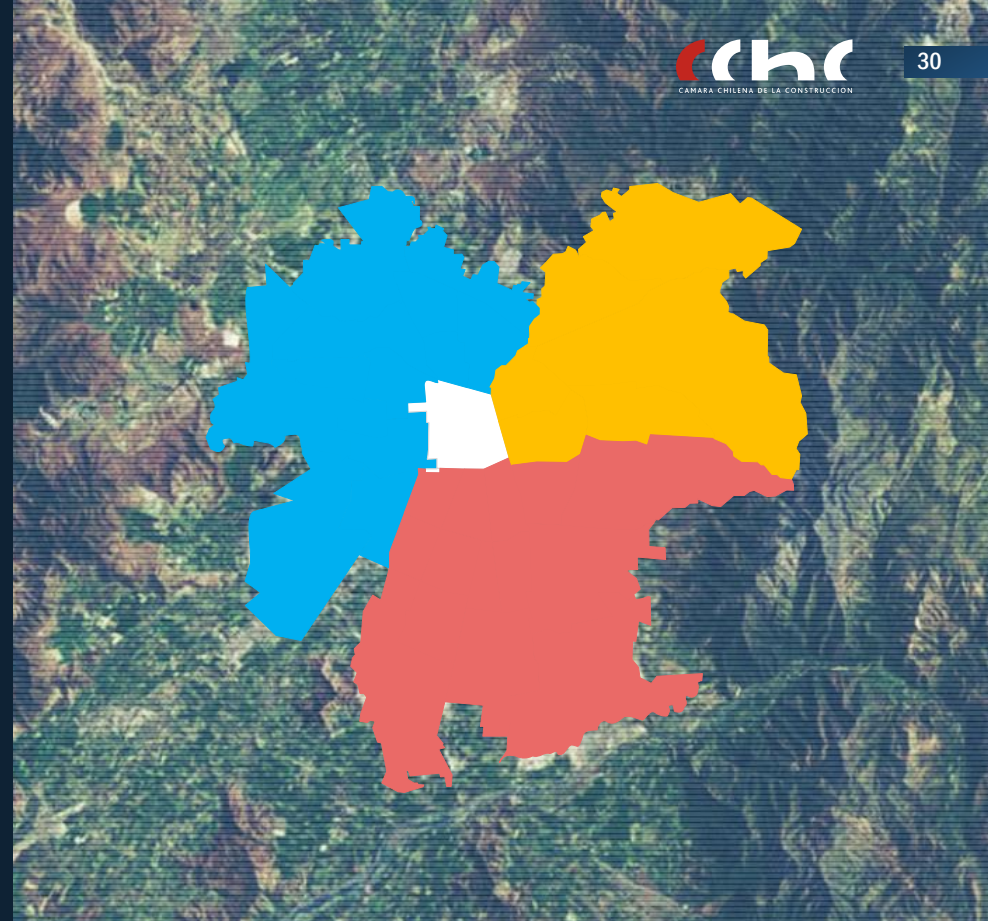
PRECIO

## ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS

Variaciones anuales (%)

Aceleración en el alza de los precios de las casas de las zonas **NOR-PONIENTE** y **NOR-ORIENTE**.

Zona **SUR** acumula cuatro meses consecutivos con variaciones anuales negativas.







# VARIABLES de ENTORNO





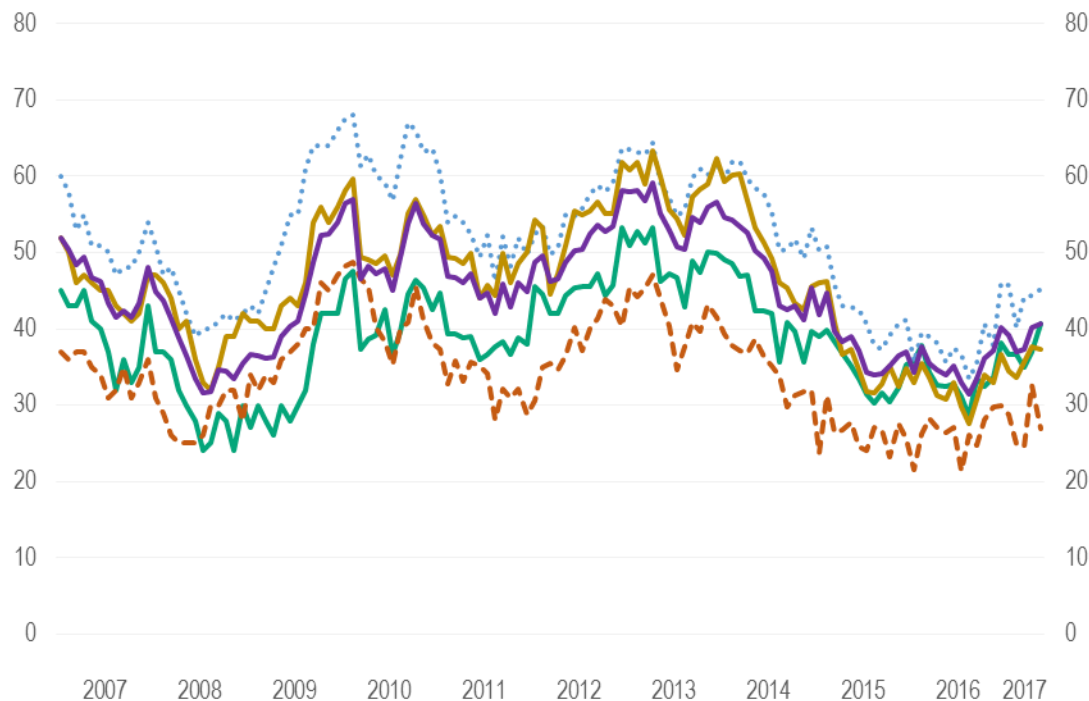
## CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS  
Índice Percepción  
de la Economía

## CONSUMIDORES PESIMISTAS por 36 meses consecutivos.

Algunos indicadores de corto y mediano  
plazo han mostrado una leve mejoría en lo  
más reciente, pero no esperamos un  
cambio de tendencia relevante durante el  
año.

### 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





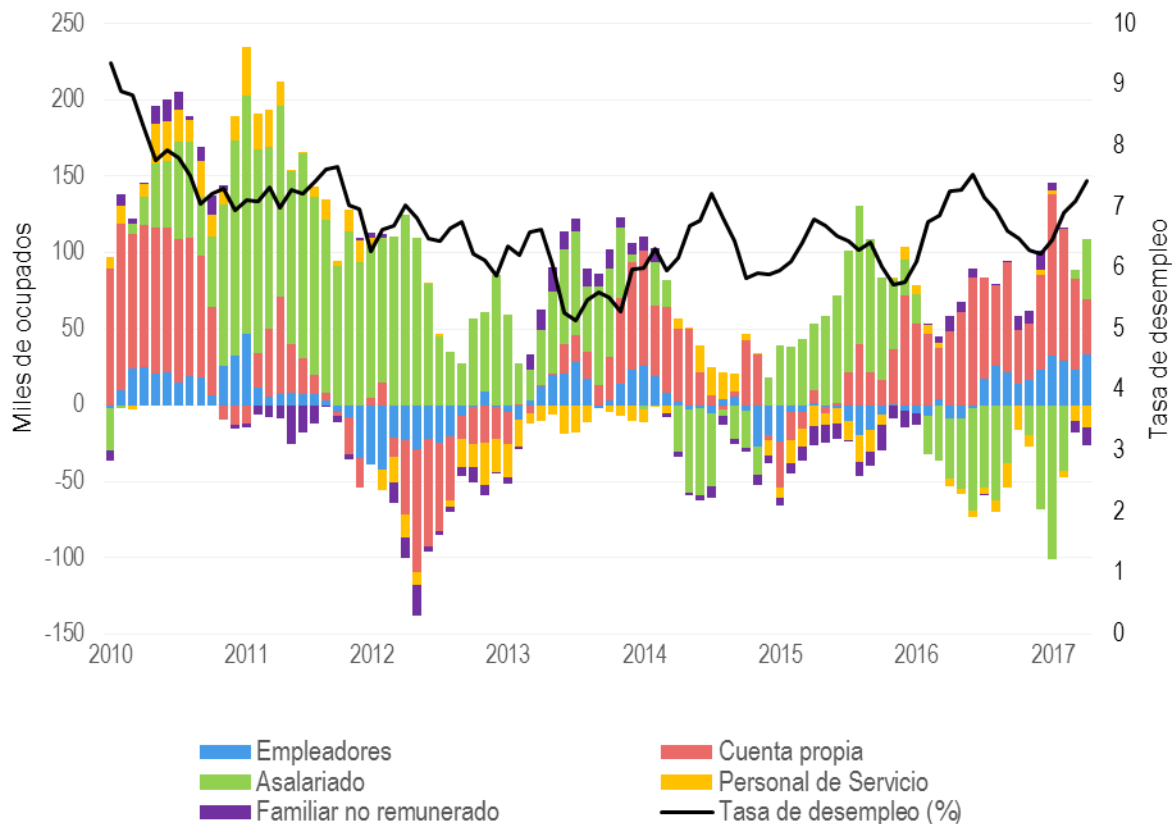
CONDICIONES  
PERSONALES

DESEMPLEO

El DESEMPLEO se ha mantenido en niveles bajos desde una perspectiva histórica.

Creación neta de empleo concentrada en categoría "Cuenta propia" desde hace más de un año.

REGIÓN METROPOLITANA: OCUPADOS POR CATEGORÍA  
(VARIACIÓN ANUAL ABSOLUTA)



Fuente: INE



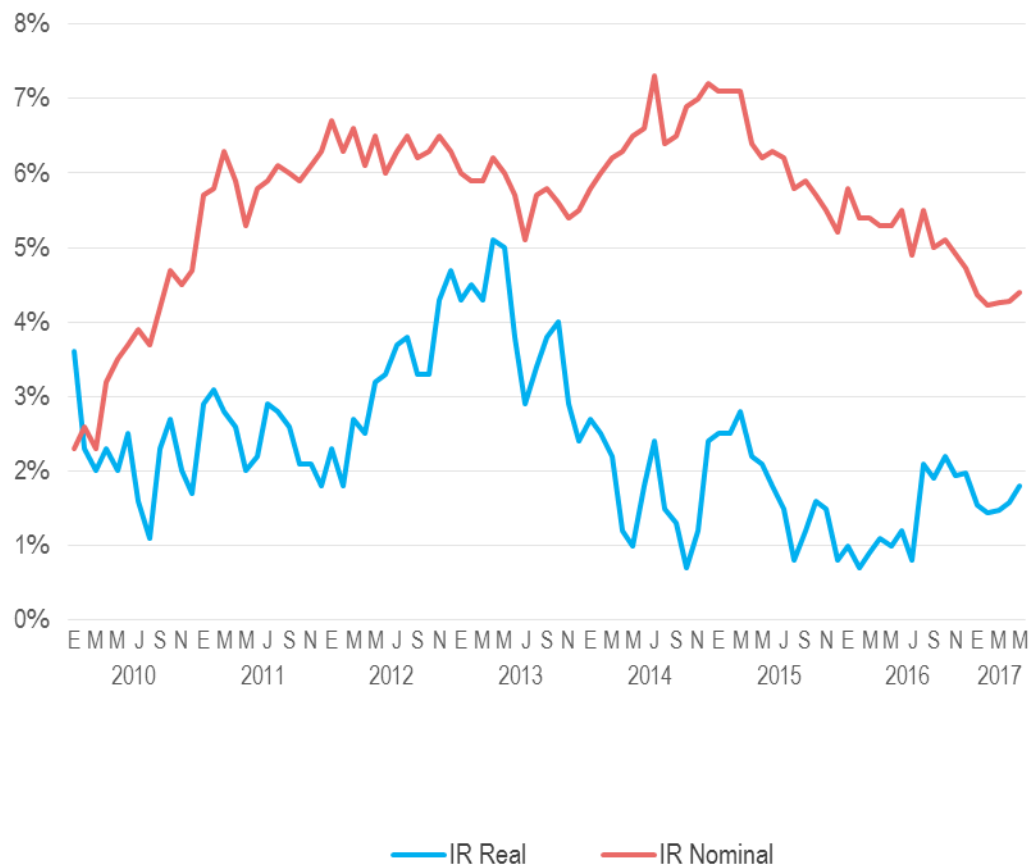
## CONDICIONES PERSONALES

## REMUNERACIONES

**REMUNERACIONES** siguen desacelerándose en términos **NOMINALES** por menores presiones salariales.

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

ÍNDICE REAL DE REMUNERACIONES  
VARIACIÓN EN DOCE MESES (%)



Fuente: INE



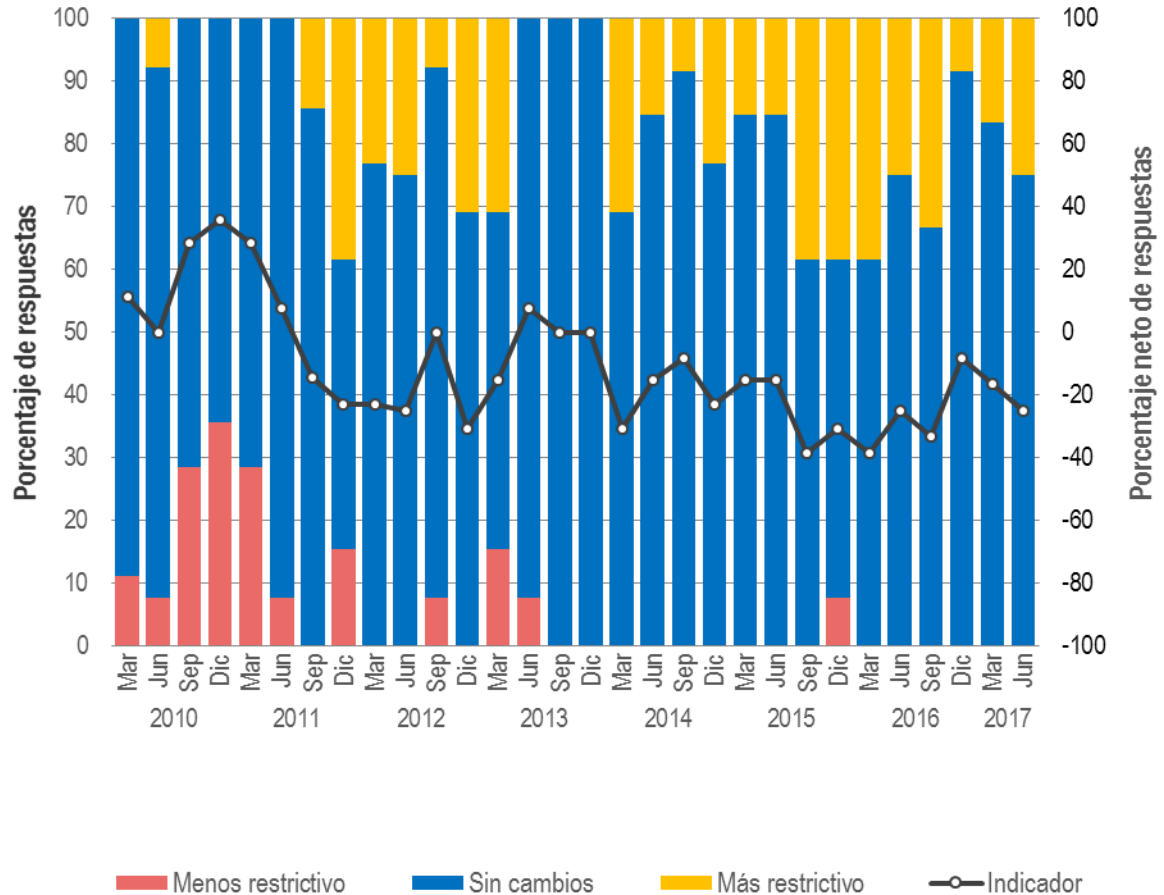


## CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

## DEMANDA POR CRÉDITOS

Se mantiene la restricción crediticia en el segmento hipotecario, a pesar de una política monetaria más expansiva desde que comenzó el año.

### ESTÁNDARES DE APROBACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Banco Central de Chile



## CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

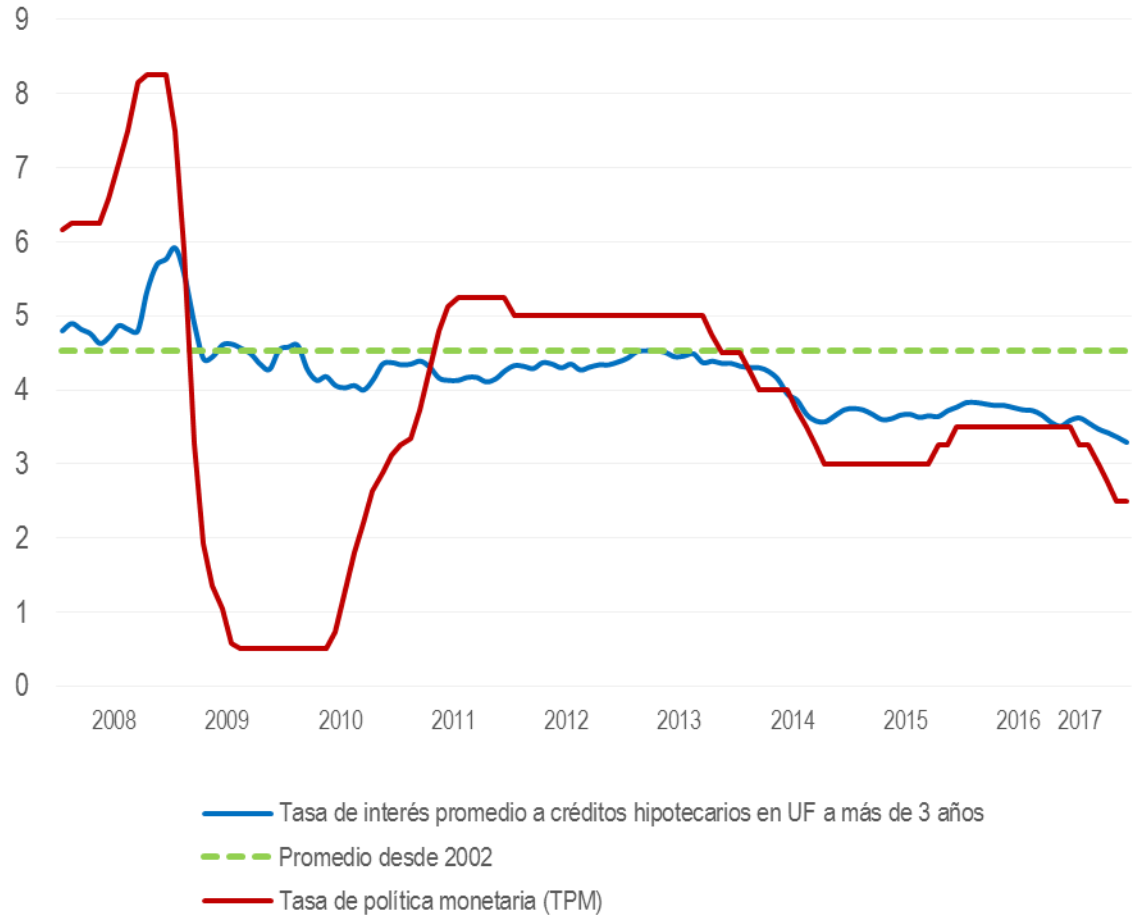
## TASAS HIPOTECARIAS

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

No existen presiones al alza en el mediano plazo ya que el Banco Central ha llevado a cabo tres reducciones en la tasa de referencia en lo que va del año.

### EVOLUCIÓN DEL COSTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA

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



Fuente: Banco Central

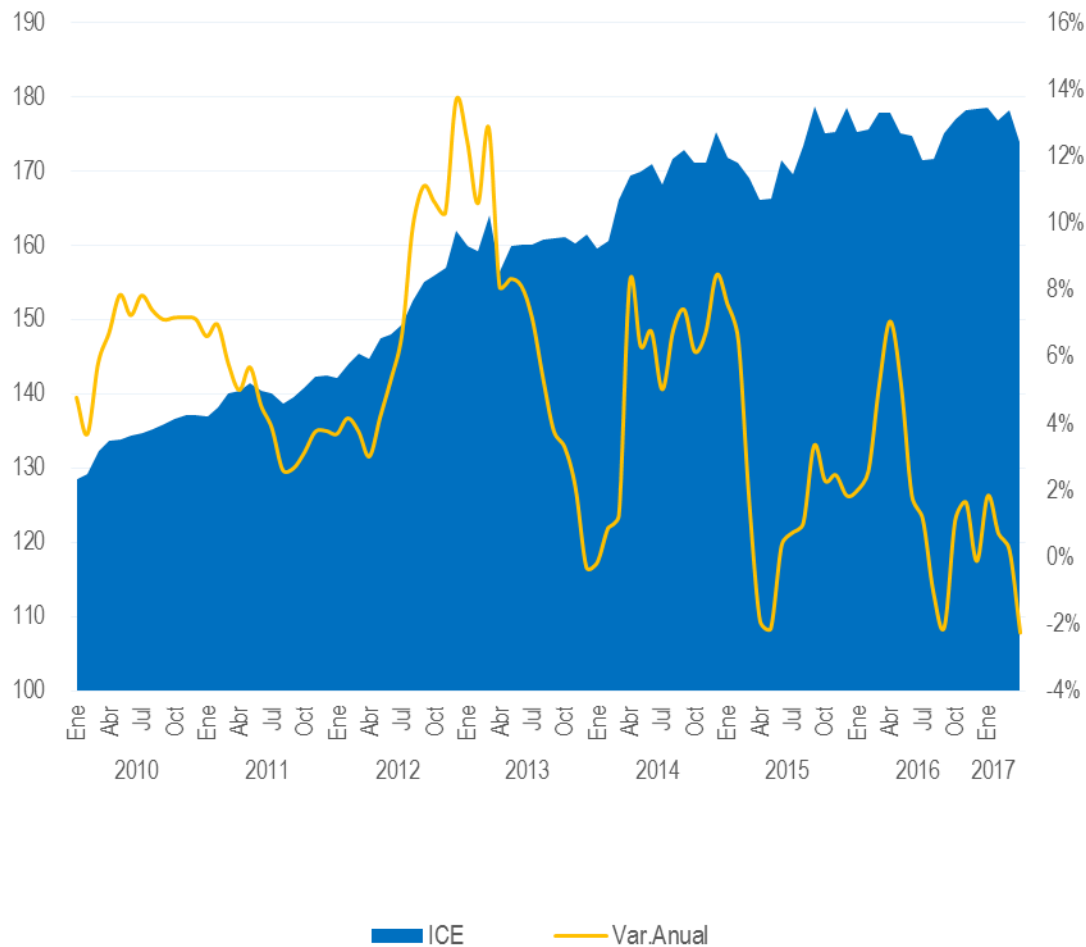


INSUMOS

COSTO DE EDIFICACIÓN

Los costos de edificación apenas han registrado variación desde la segunda mitad del año. Sin embargo, el índice ha alcanzado niveles máximos históricos.

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



## INDICADORES CLAVE



### DEMANDA

VIVIENDAS VENDIDAS **20%**

DEPTOS **34%** CASAS **-16%**

MONTOS TRANSADOS **23%**

DEPTOS **37%** CASAS **-9%**



### OFERTA

STOCK DISPONIBLE **5%**

DEPTOS **6%**

CASAS **1%**



### VELOCIDAD DE VENTA

VIVIENDAS **21** meses

DEPTOS **23** meses

CASAS **15** meses



### PRECIO

VIVIENDAS **2,1%**

DEPTOS **4%**

CASAS **3%**

## 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





# MERCADO INMOBILIARIO SANTIAGO R.M.

Informe de actividad  
2<sup>do</sup> Trimestre 2017  
1er Semestre 2017