



VISIÓN HISTÓRICA MERCADO INMOBILIARIO GRAN SANTIAGO

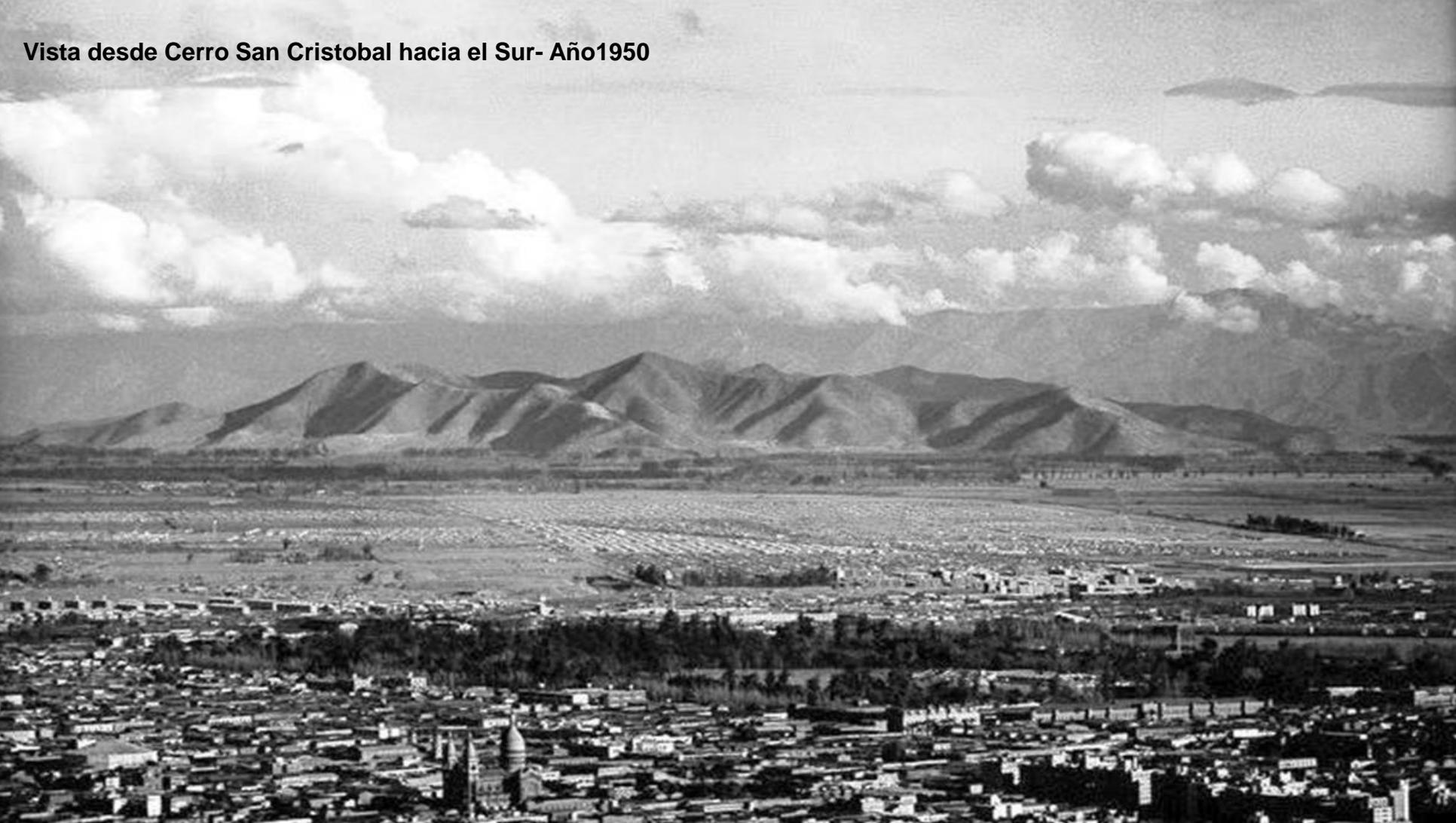
GfK Growth from Knowledge

A large crowd of people is shown from behind, looking towards the left. The crowd is dense and fills the frame. In the foreground, a person is wearing a light-colored, woven straw hat. The background is slightly blurred, suggesting a large outdoor gathering. The text "Veamos Historia Los cambios..." is overlaid in white, bold font across the center of the image.

**Veamos Historia
Los cambios...**

**Una Imagen
vale más que 1.000 Palabras...**

Vista desde Cerro San Cristobal hacia el Sur- Año1950



Av Providencia – Año 1940



Providencia – Año 1920



Escuela Militar - Año1950

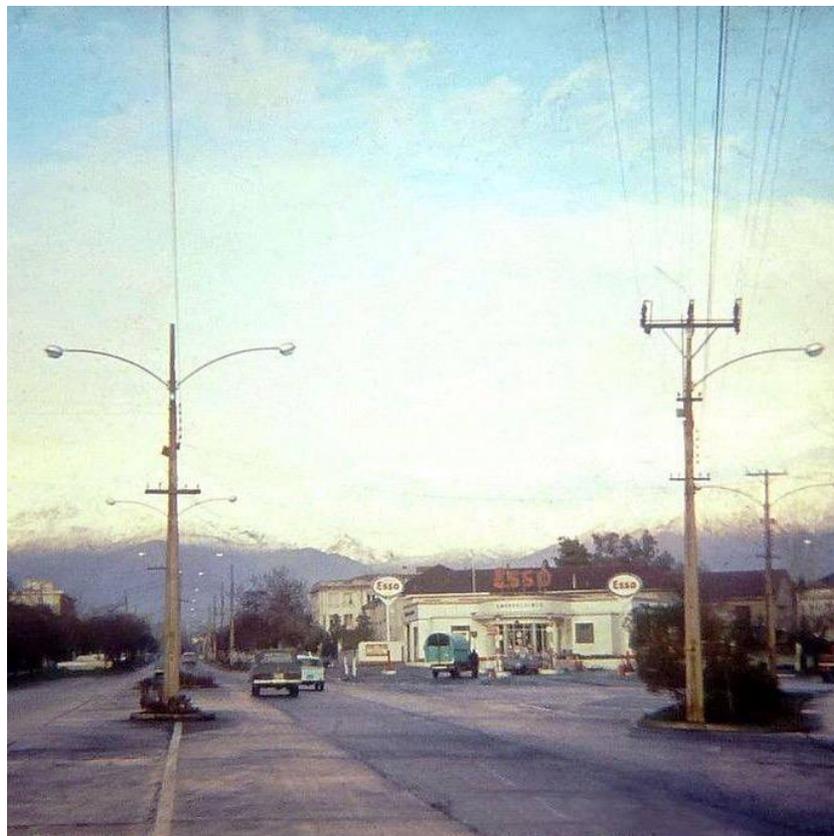


Barrio El Golf – Decada 1940

2678 Chile, Santiago Los Leones Golf

Prop. IO
Foto MC





Isidora Goyenechea / Av. El Bosque – Año 1965



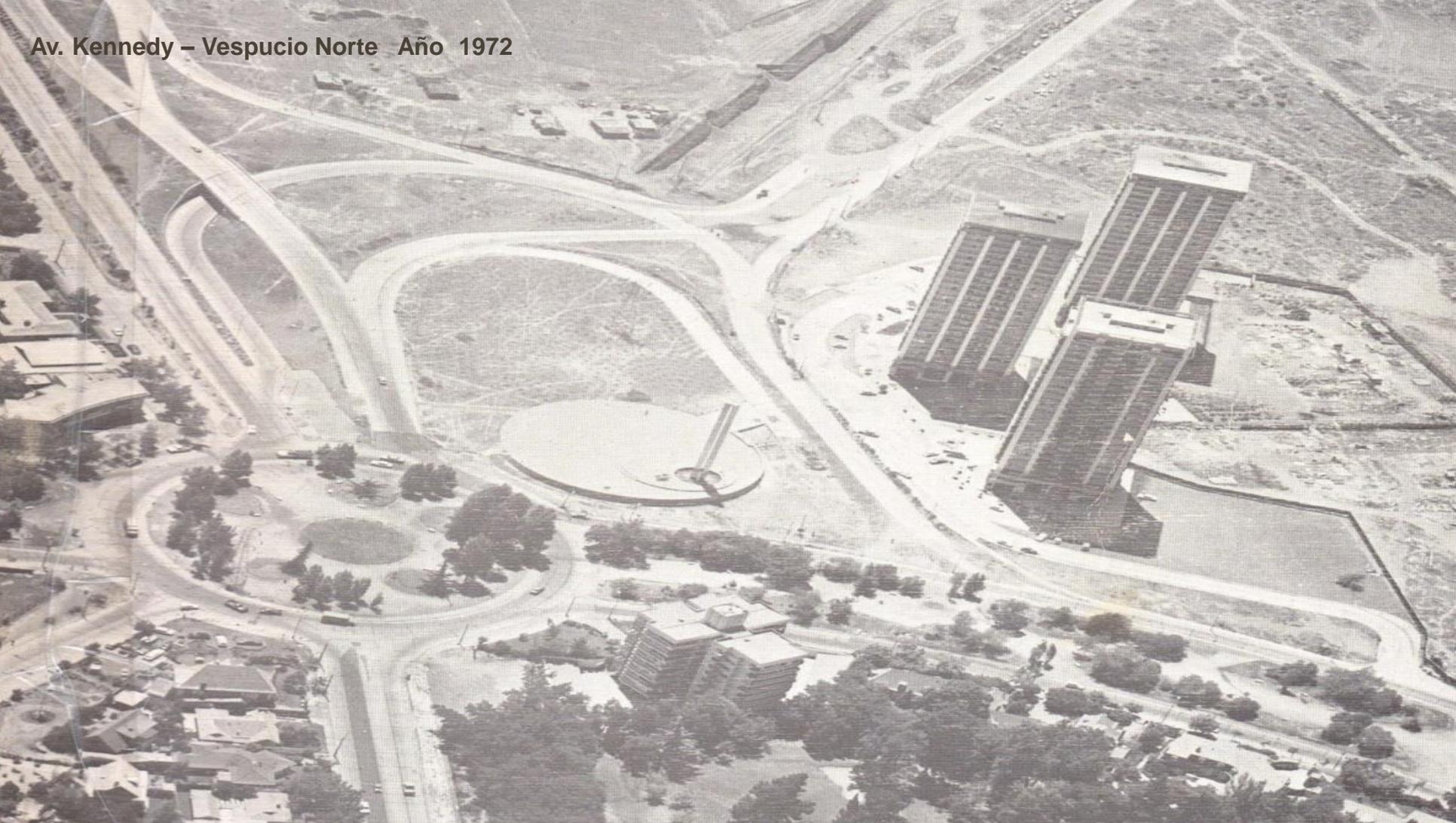
Av Providencia – Año 1940





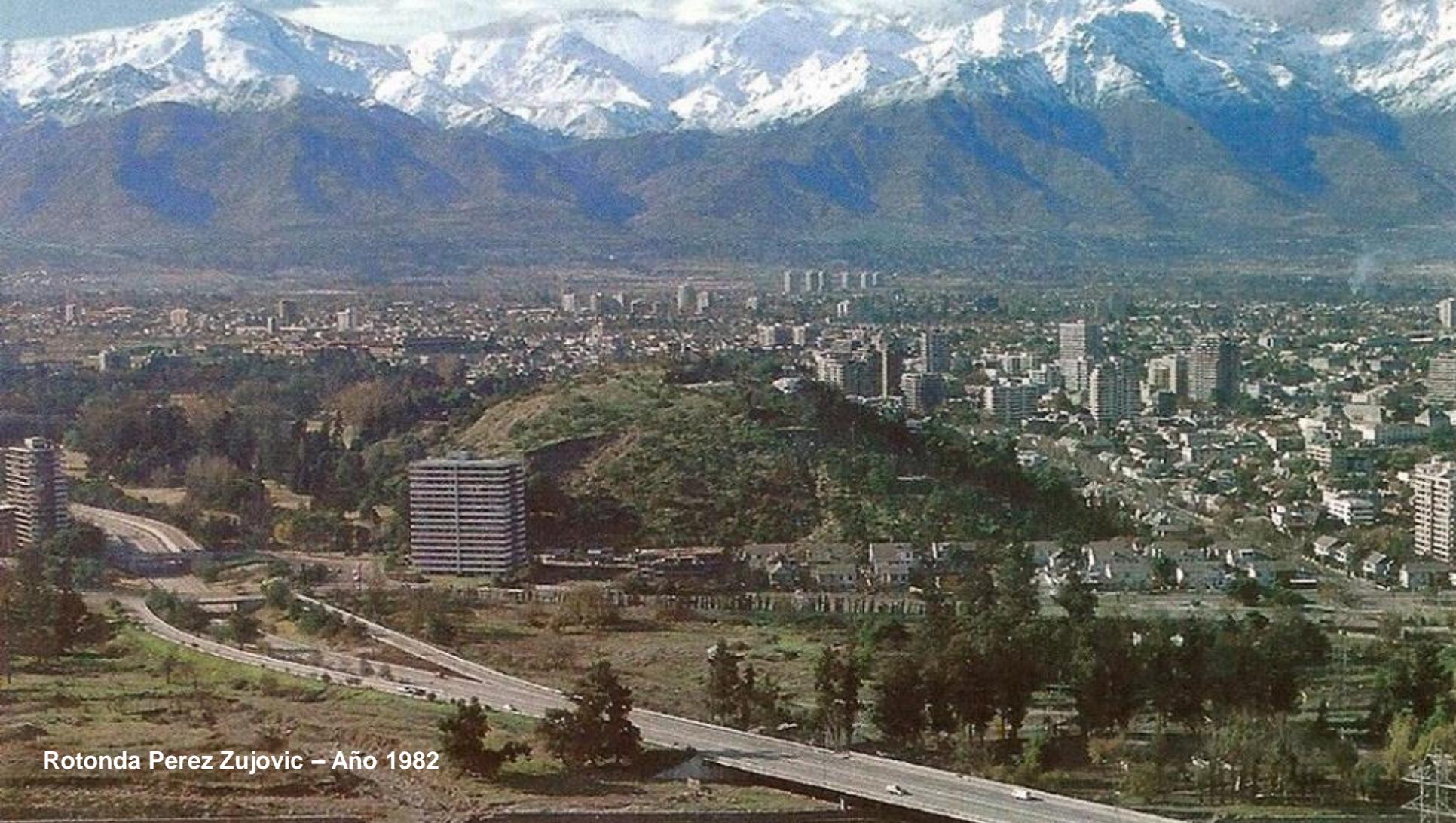
Torres de Tajamar – Año 1962

Av. Kennedy - Vespucio Norte Año 1972





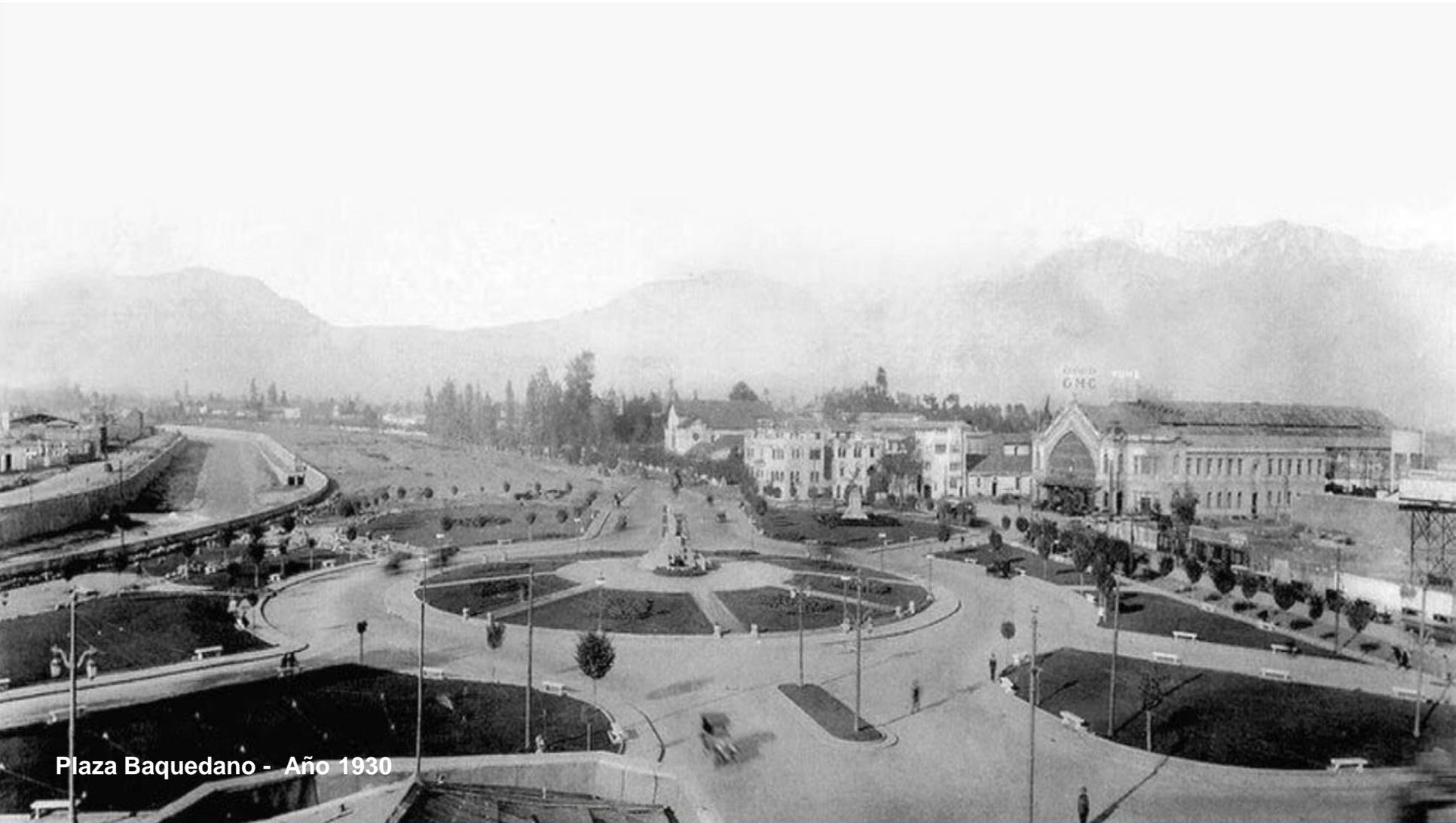
Av. Kennedy – Manquehue Año 1983



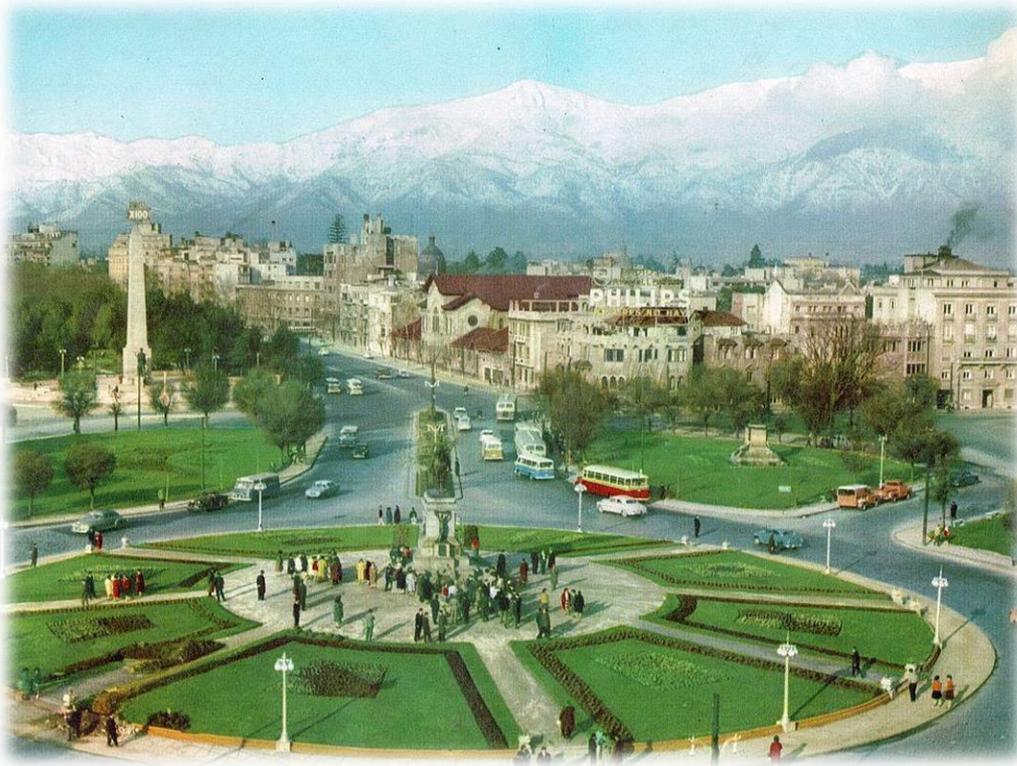
Rotonda Perez Zujovic – Año 1982



Av Providencia / Ricardo Lyon- Año 1960



Plaza Baquedano - Año 1930



Plaza Baquedano - Año 1960



GfK Adimark

A close-up photograph of a hand with the index finger pointing towards the right. The background is a blurred blue and white gradient. In the top left corner, the text 'GfK Adimark' is written in white. In the bottom right, there is a blue speech bubble with a white border containing the text '¿Veamos que nos dicen nuestras cifras?'.

¿Veamos
que nos
dicen
nuestras
cifras?

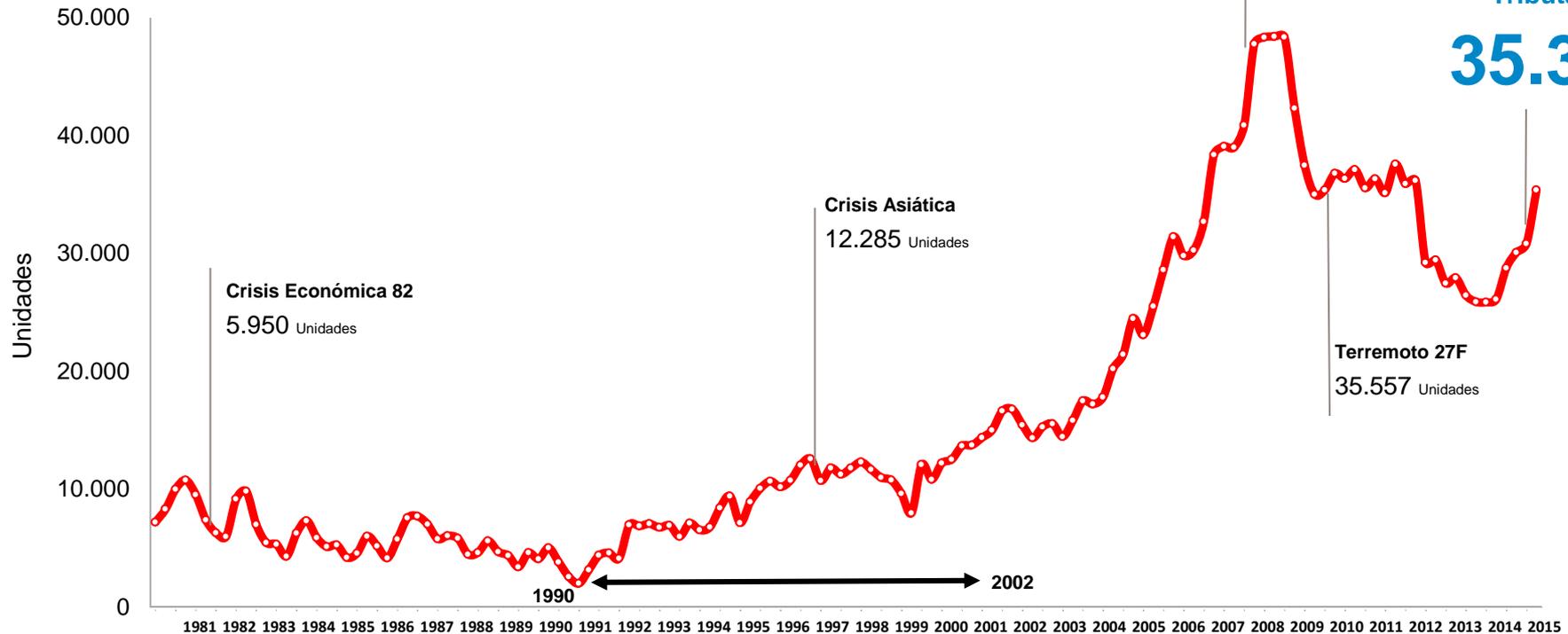
Oferta de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago Unidades (1981– 2015)

Hitos históricos que han afectado la Oferta de Viviendas



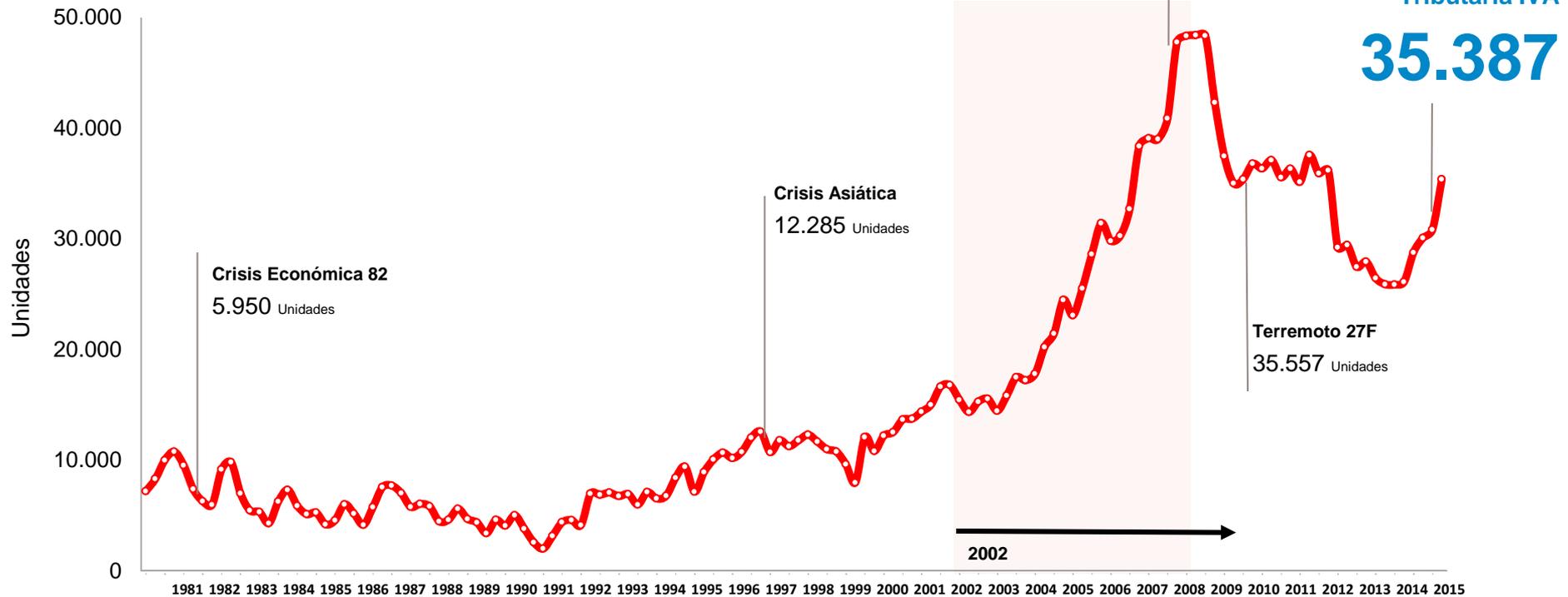
Oferta de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago Unidades (1981– 2015)

Hitos históricos que han afectado la Oferta de Viviendas

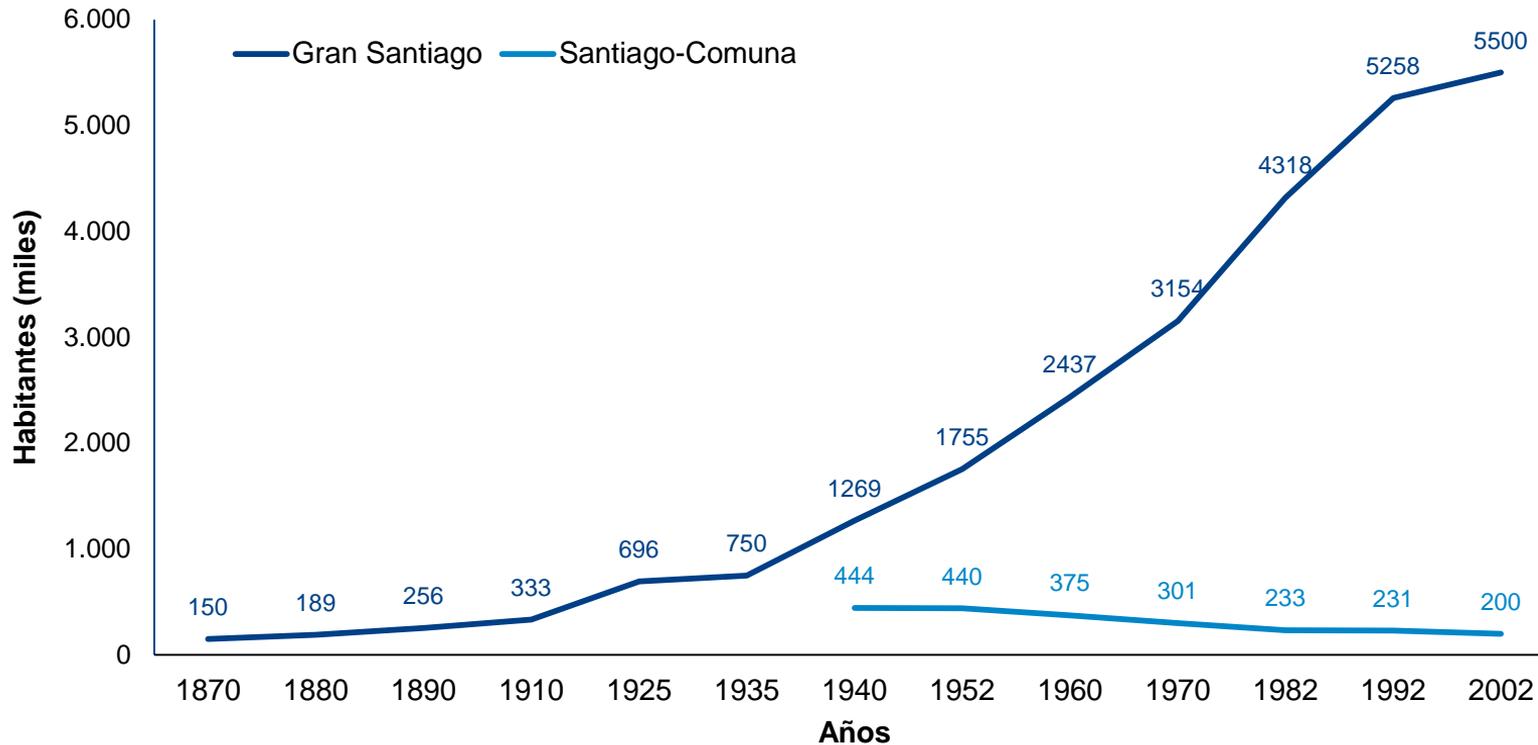


Oferta de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago Unidades (1981– 2015)

Hitos históricos que han afectado la Oferta de Viviendas



Evolución de la Población en Gran Santiago (1870 a 2002)



Fuente: Municipalidad de Santiago

Subsidio de Renovación Urbana por parte
del Ministerio de Vivienda y Urbanismo¹

Corporación para el Desarrollo de Santiago

Periodo donde se producen los grandes cambios en el sector inmobiliario:

Subsidio de Renovación Urbana

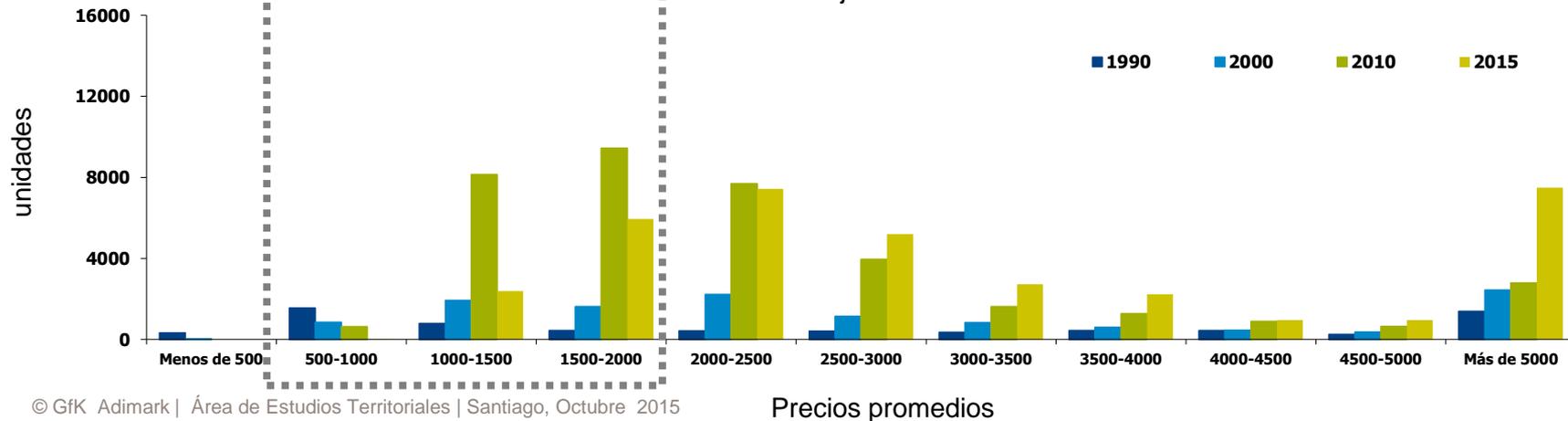
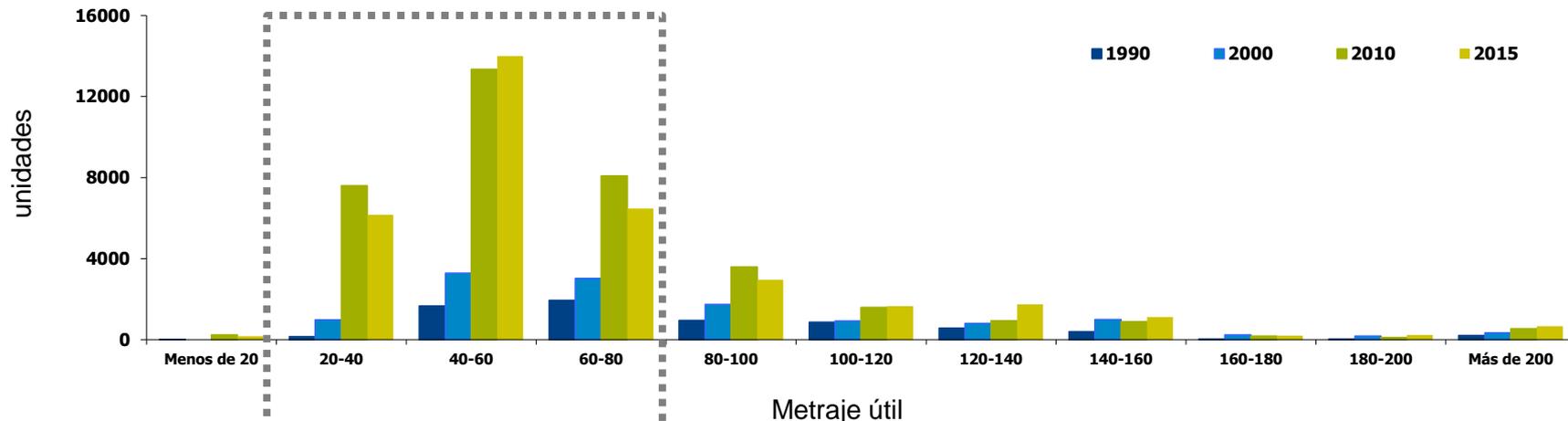
**Se libera el
crédito (100%)**

Metro de Santiago

Cambian los estilos de vida

Aparecen los Inversionistas

Como ha cambiado el mercado inmobiliario en los últimos 30 años



El gran crecimiento del periodo esta dado por:

Profesionales jóvenes independientes.

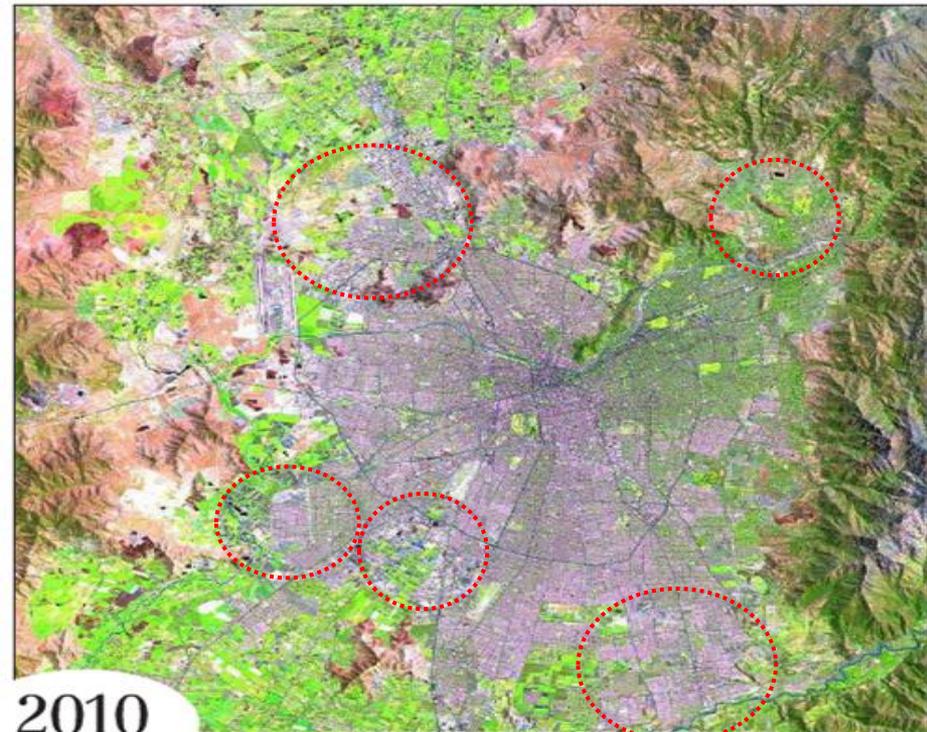
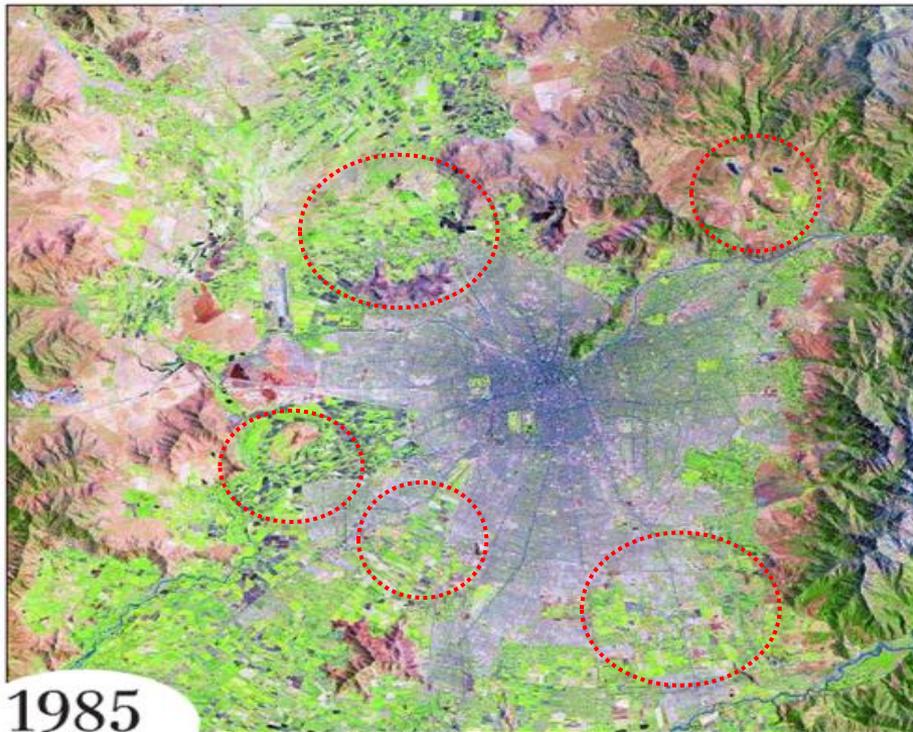
Inversionistas **Conectividad**

Relación Precio/ Ubicación

Demanda Clase Media

¿Cómo ha cambiado el mercado Inmobiliario en los últimos 30 años?

El mercado inmobiliario ha cambiado mucho en los últimos años (25 Años)



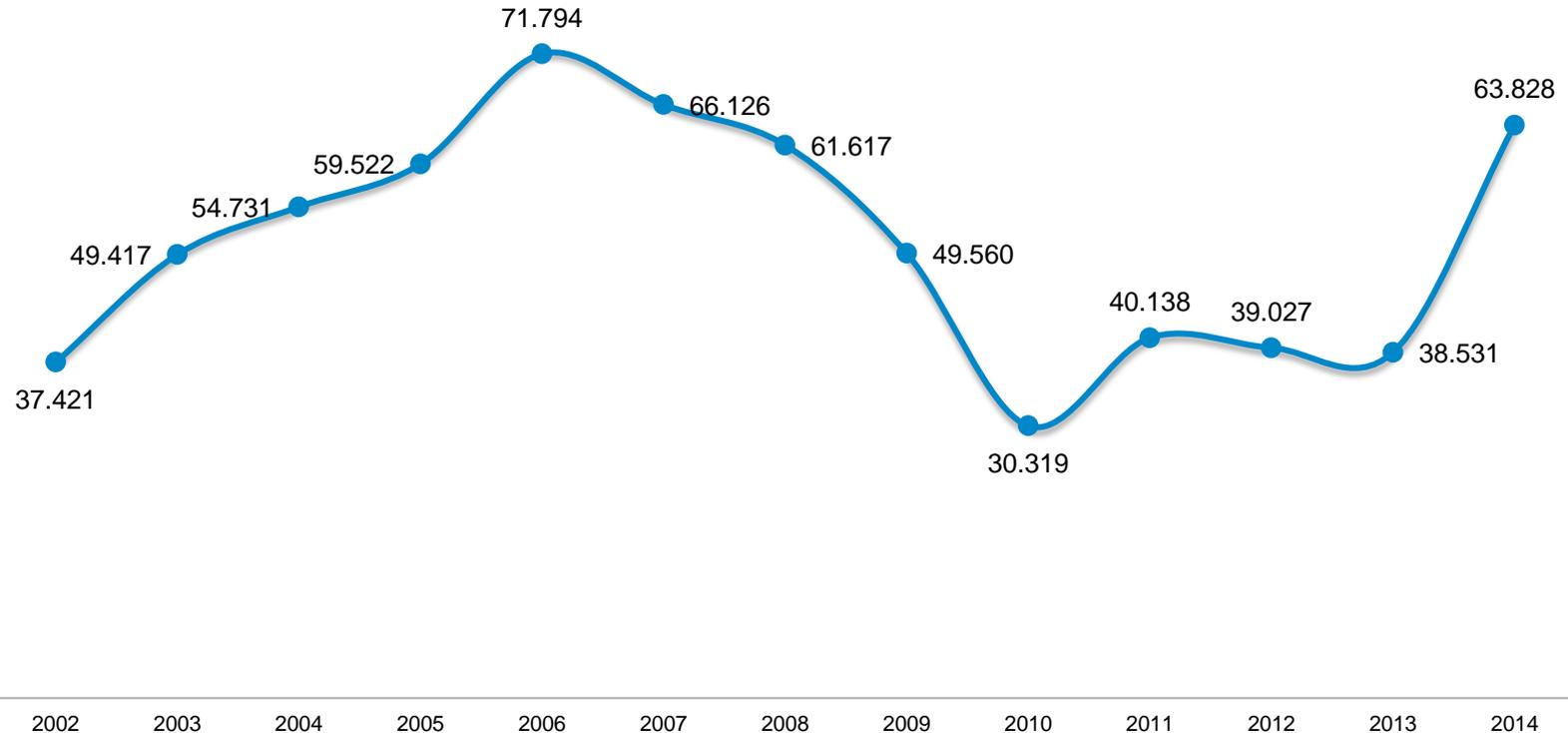
La expansión de Santiago queda a la vista en estas dos imágenes Landsat de 1985 y 2010. En la segunda se aprecia el avance de la ciudad (en gris), especialmente hacia el norte, poniente y suroriente.

EL MERCURIO

25-Julio-2012

Permisos de Edificación Acumulados Gran Santiago

Número de Viviendas (Período 2002 – 2014)



Permisos de Edificación Acumulados - Número de Dptos (Período 2002 – Julio 2015)



Ranking Comunas según Número de Casas Permisos Aprobados – Año 2014

1	Puente Alto:	2.459	permisos aprobados
2	Colina:	2.194	permisos aprobados
3	Lampa:	1.050	Permisos aprobados
4	Quilicura:	719	Permisos aprobados
5	Peñalolen:	628	Permisos aprobados

Ranking Comunas según Número de Dptos Permisos Aprobados – Año 2014

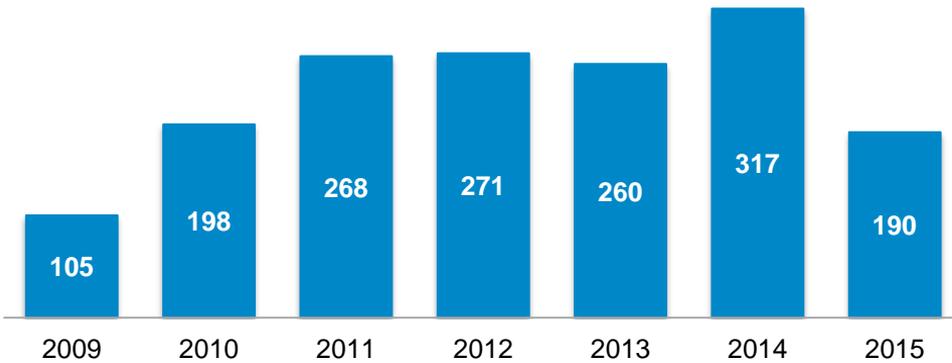
1	Santiago:	10.840	permisos aprobados
2	Estación Central:	7.710	permisos aprobados
3	Independencia:	4.252	Permisos aprobados
4	San Miguel:	3.681	Permisos aprobados
5	Las Condes:	3.174	Permisos aprobados

Contexto

¿Que nos
dice el
Mercado
Hoy?



Cantidad de Proyectos de Edificios Iniciando Ventas



La Incorporación de Proyectos Iniciando Ventas en el 2015 es de:

190

Durante el 2014 fueron 317 los proyectos que iniciaron ventas.



Cantidad de Proyectos de Edificios en Construcción

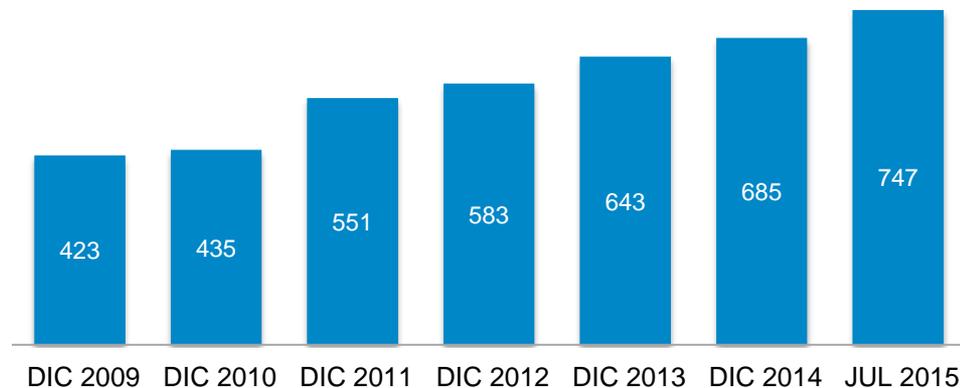
Actualmente la cantidad de Proyectos de Edificios en Construcción a Julio 2015



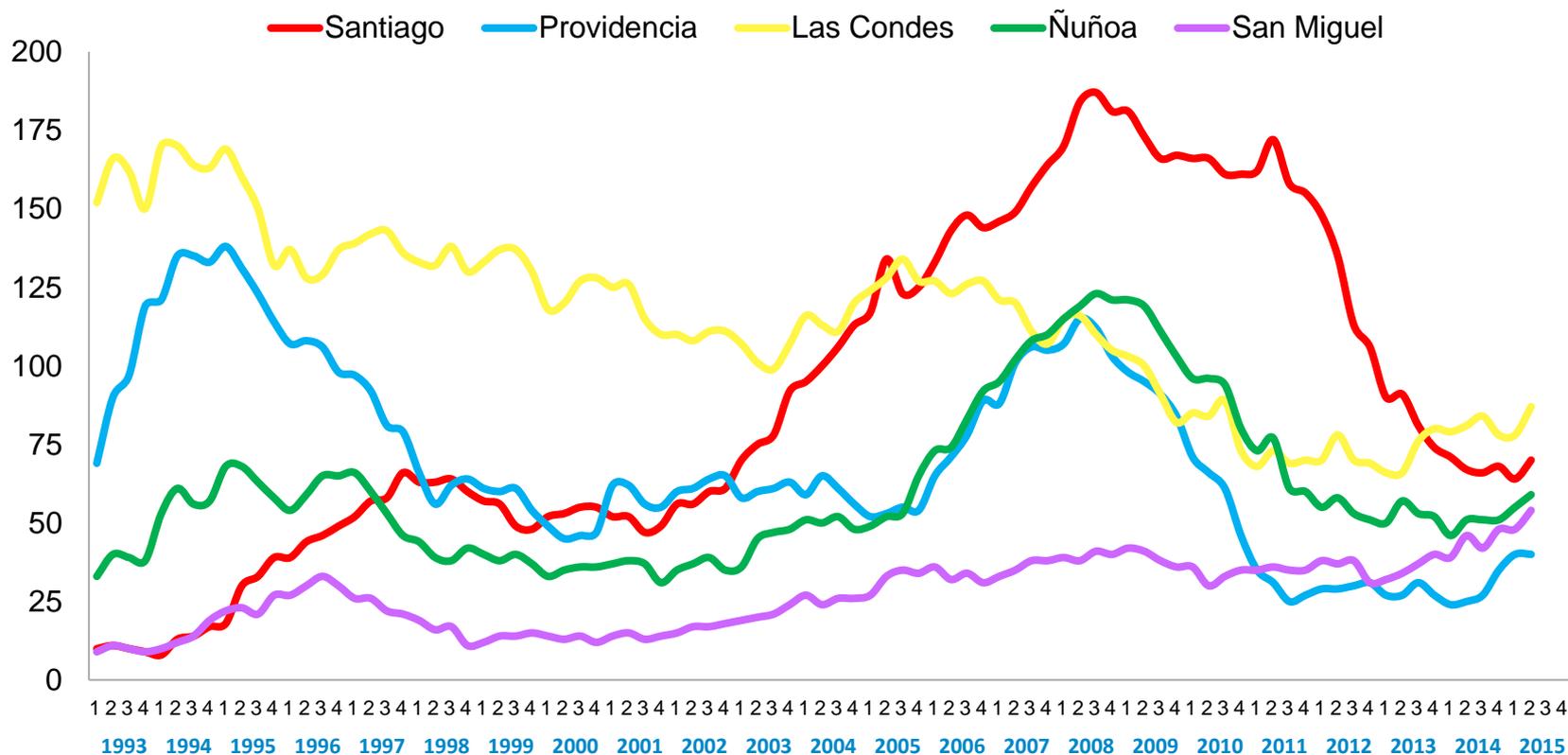
747



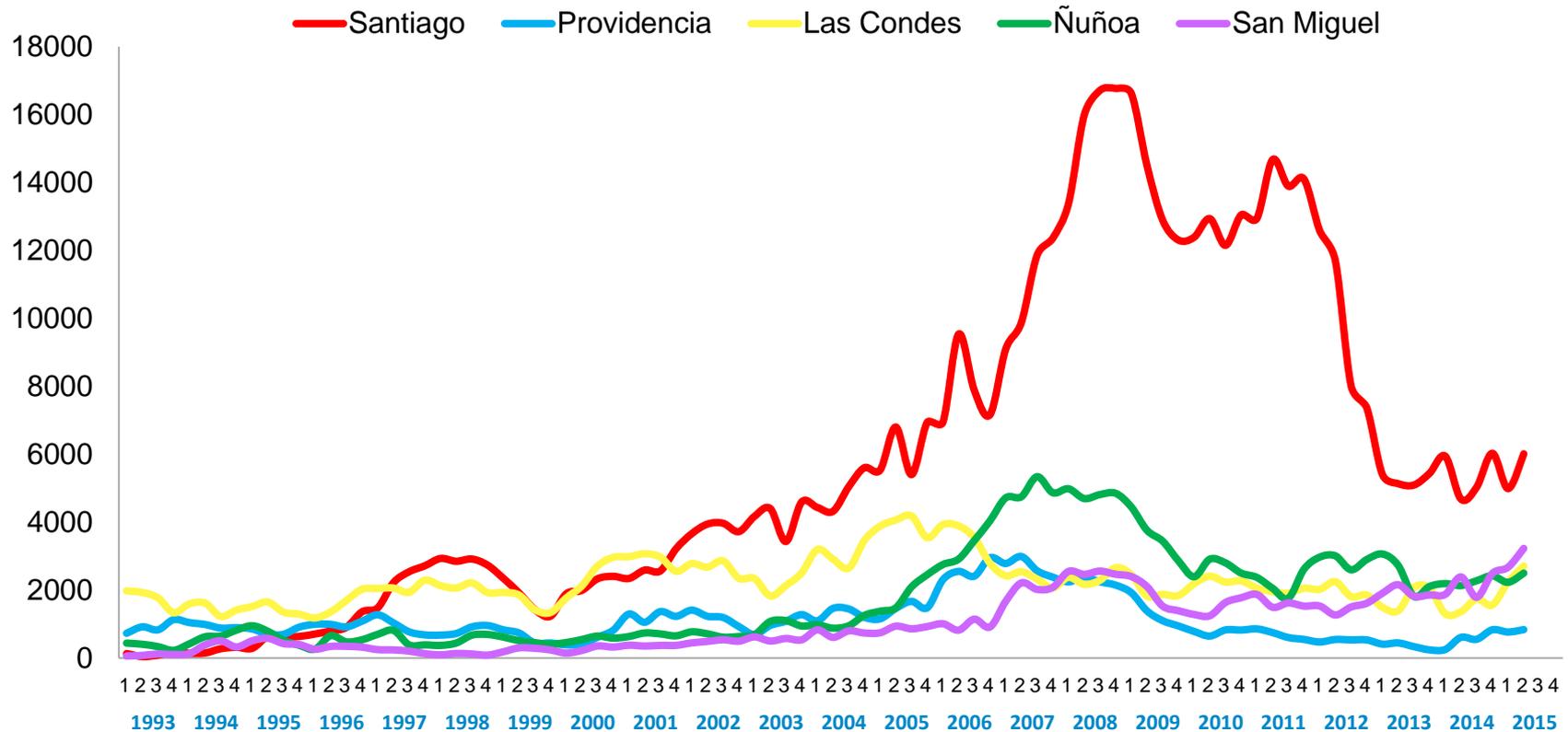
En Diciembre 2014 eran 685 los proyectos de edificios en construcción.



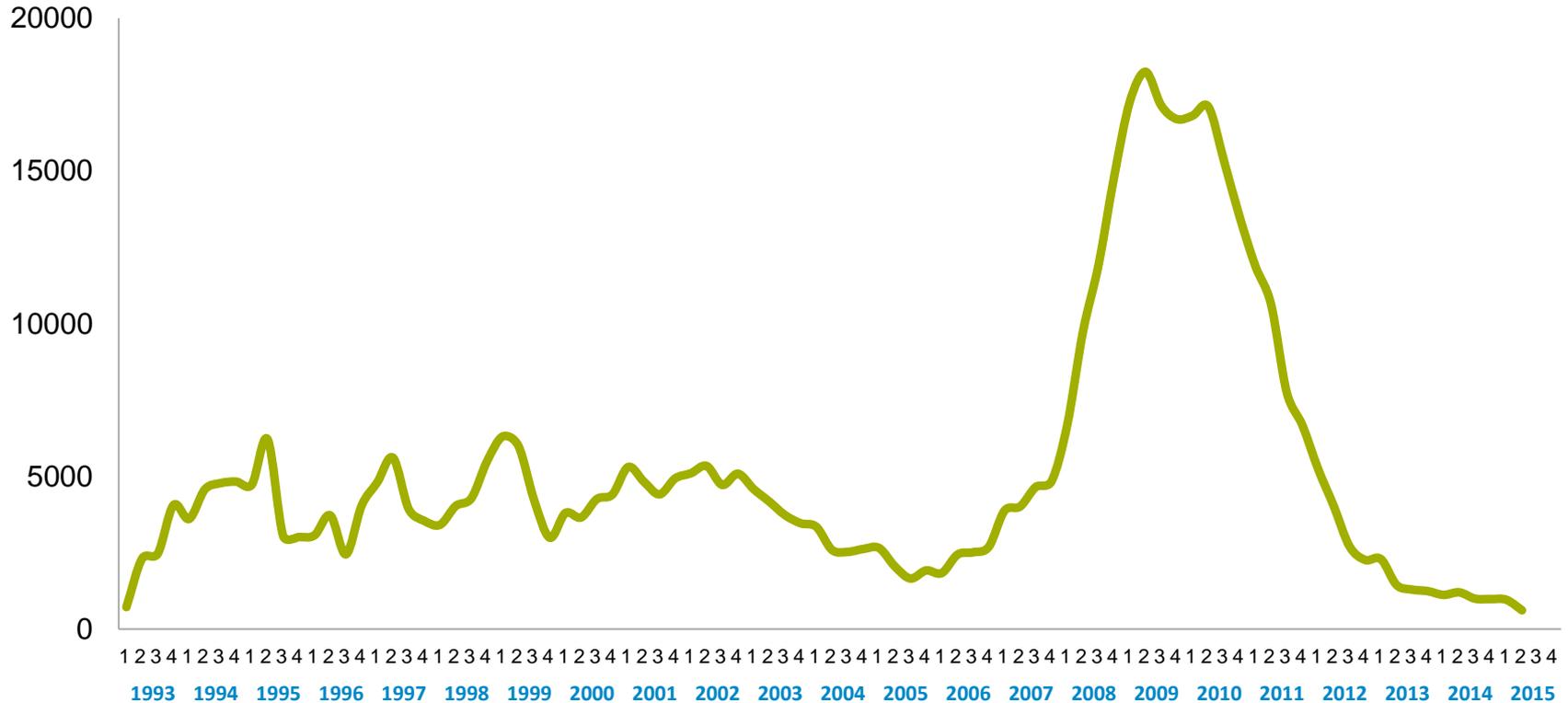
Proyectos Trimestrales en Oferta Comunas (1993 – 2015)



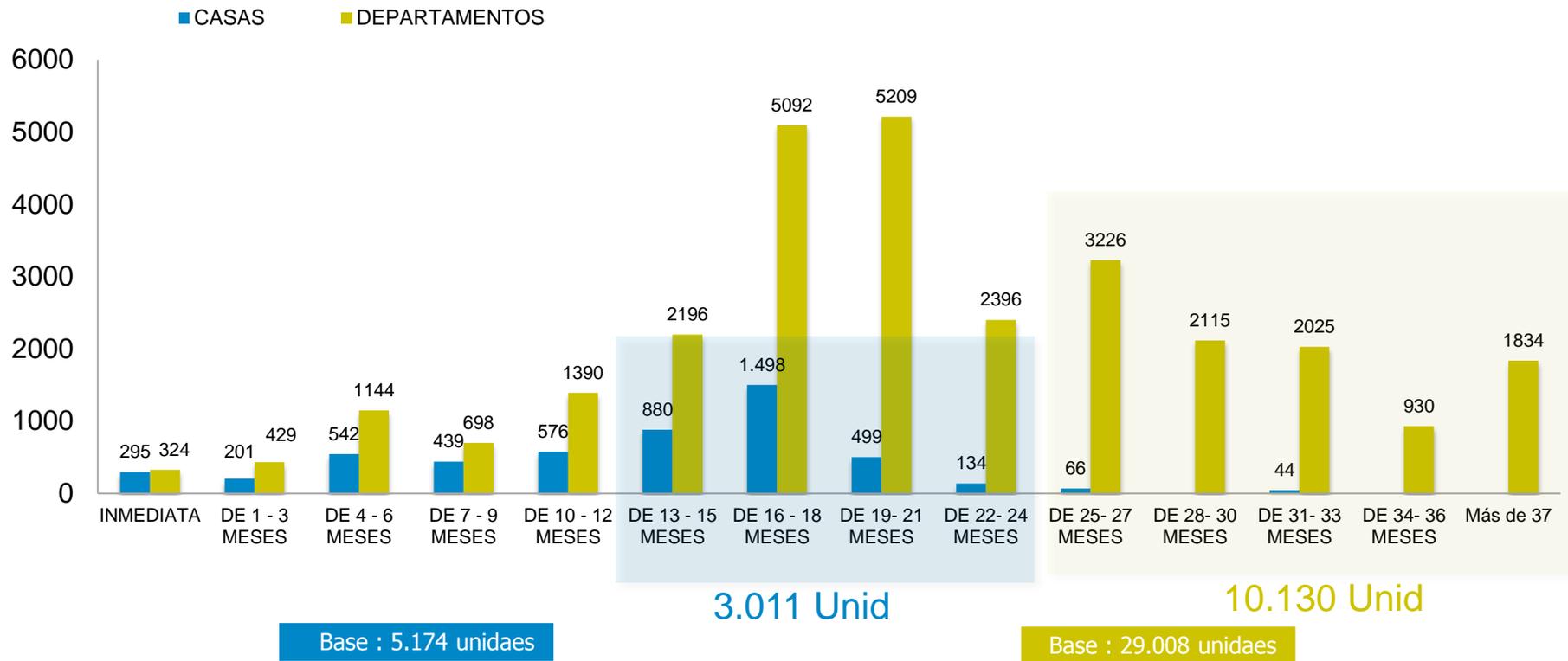
Oferta Trimestrales en Oferta Comunas (1993 – 2015)



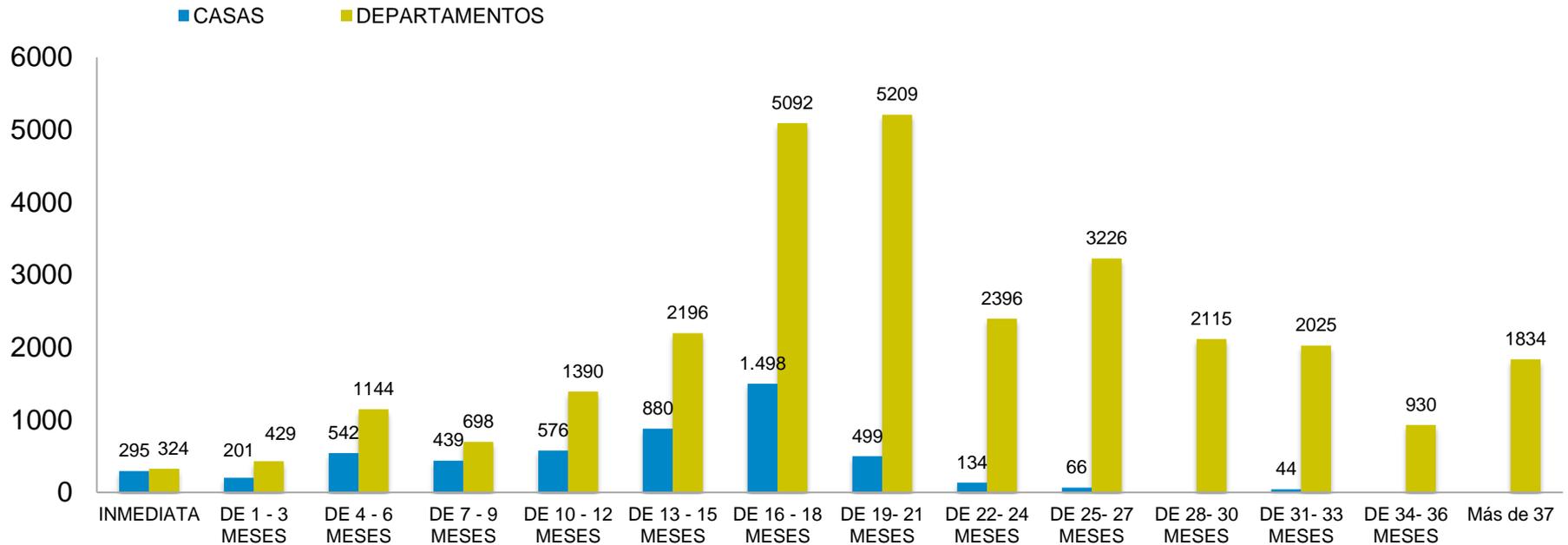
Oferta de Viviendas Nuevas - Entrega Inmediata Unidades (1993 – Junio 2015)



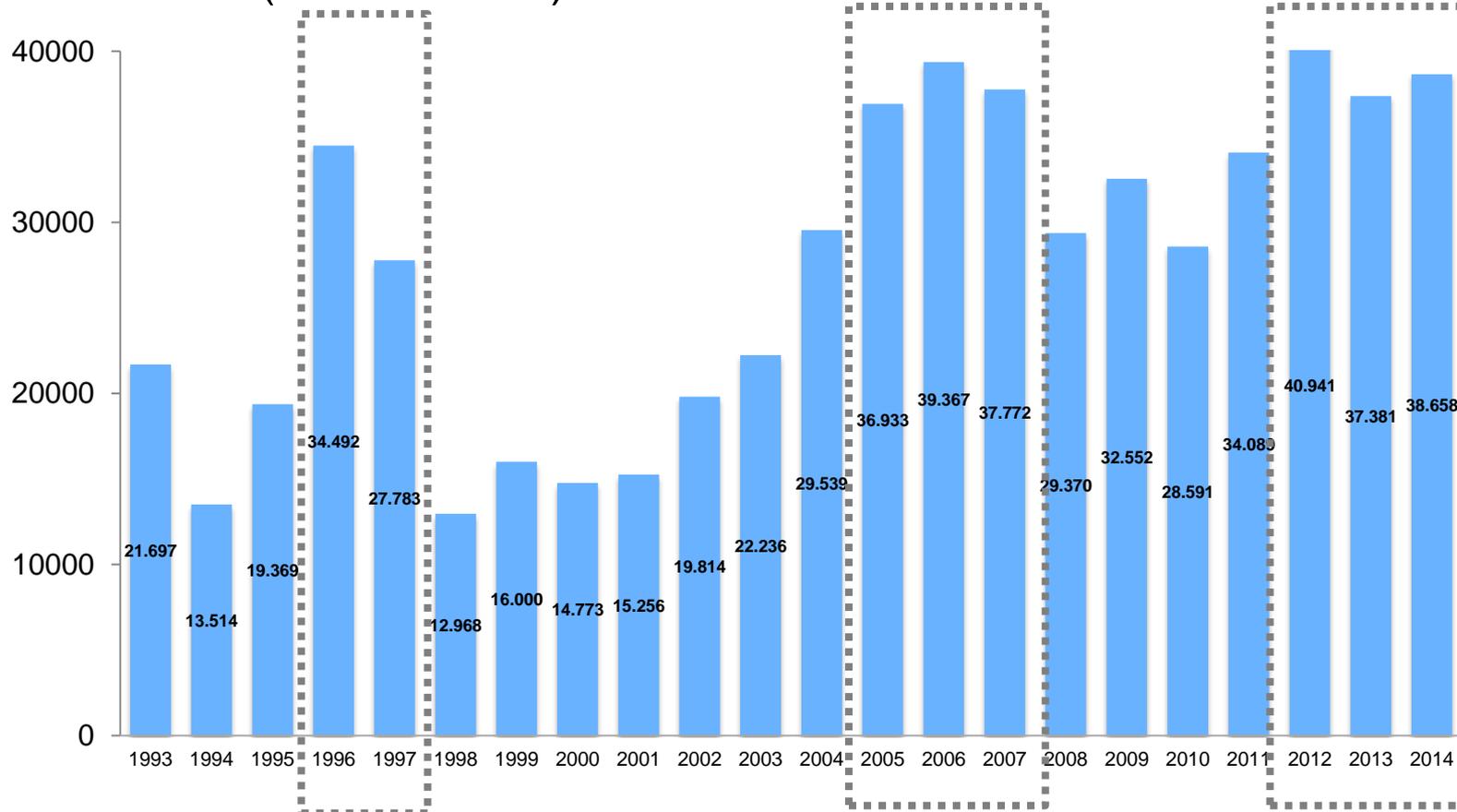
Fecha de Entrega de la Actual Oferta de Viviendas 2do Trimestre 2015



Fecha de Entrega de la Actual Oferta de Viviendas 2do Trimestre 2015

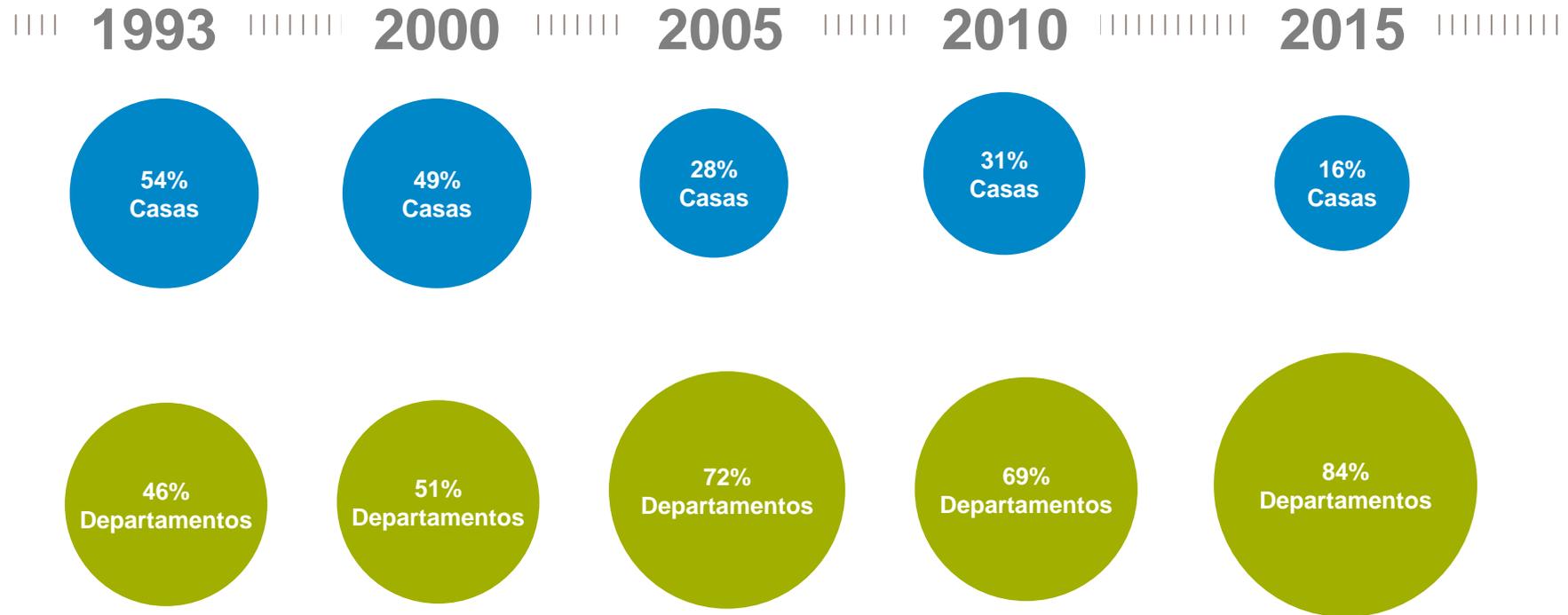


Venta Anual de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago Unidades (1993 – 2014)



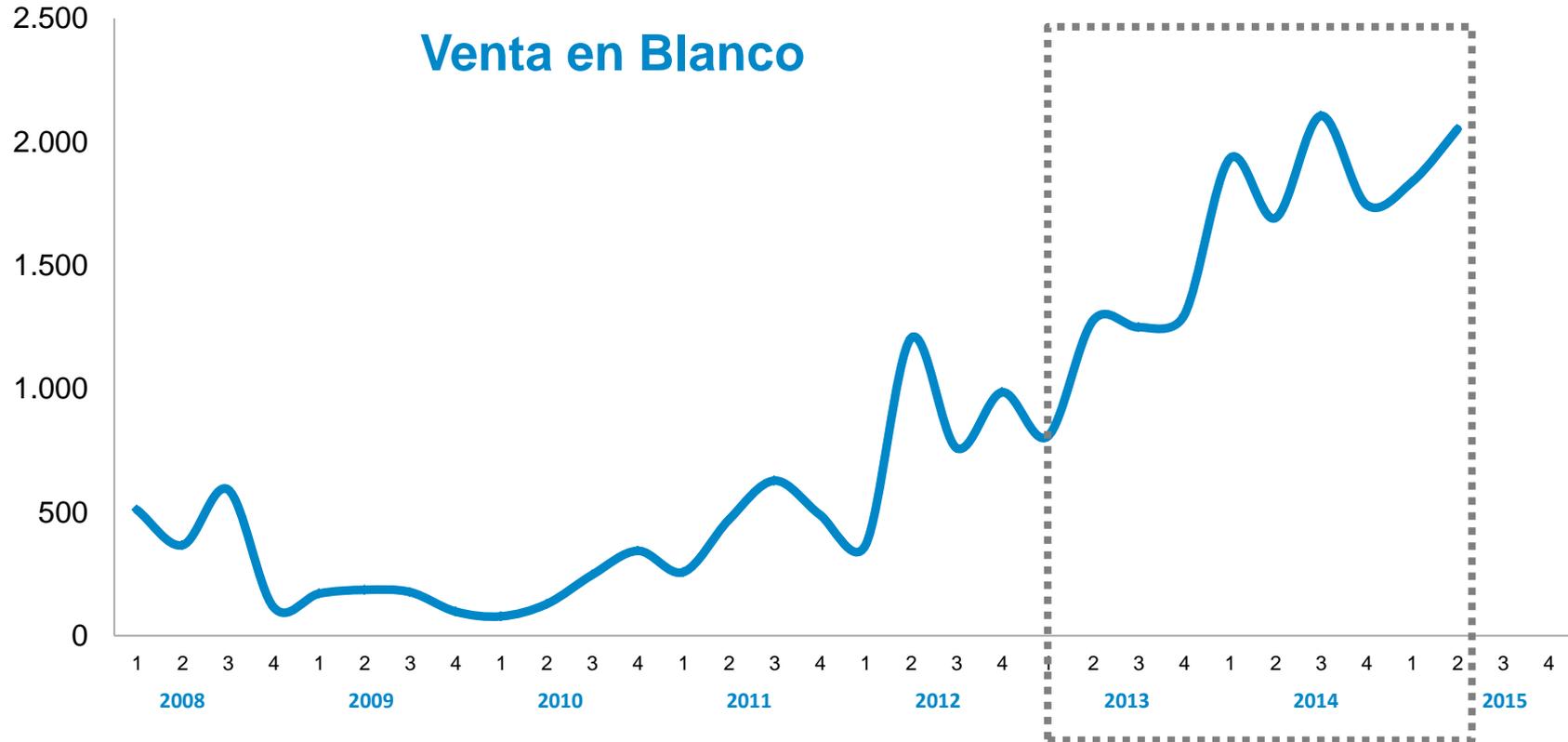
2015
Efecto Reforma
Tributaria IVA

Distribución de Venta Viviendas Nuevas en el Gran Santiago Unidades (1993 – Junio 2015)



Venta Trimestral según Estado de Construcción

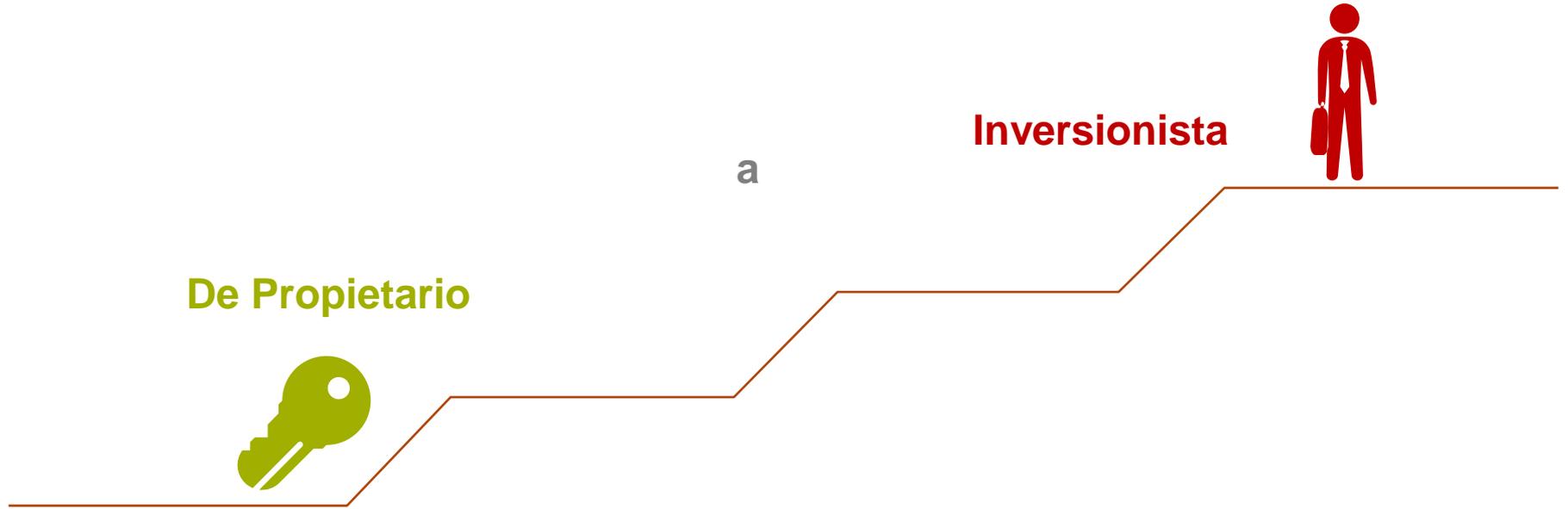
2do Trimestre 2015 - (Unidades)



Venta en Verde y Blanco Acumulada de Departamentos Marzo 2007 – Junio 2015 (Unidades)



¿Cuál es el Gran Cambio que Observamos?



¿Quién es este nuevo Inversionista?



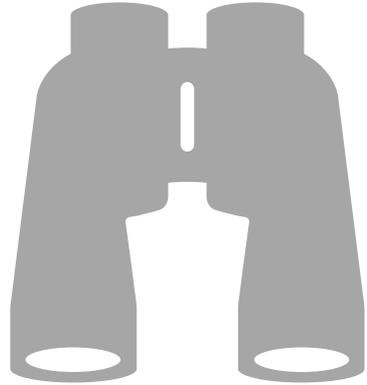
Jóvenes Menores de 40 años

Profesionales

Buen Poder Adquisitivo

No Tienen un gran Capital

¿Qué Busca este nuevo Inversionista?



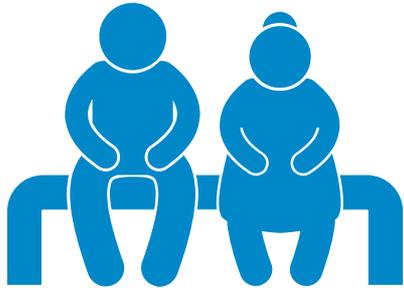
Comunas Céntricas

Plusvalía

Comprar a Largo Plazo

Alternativa a la Bolsa / APV

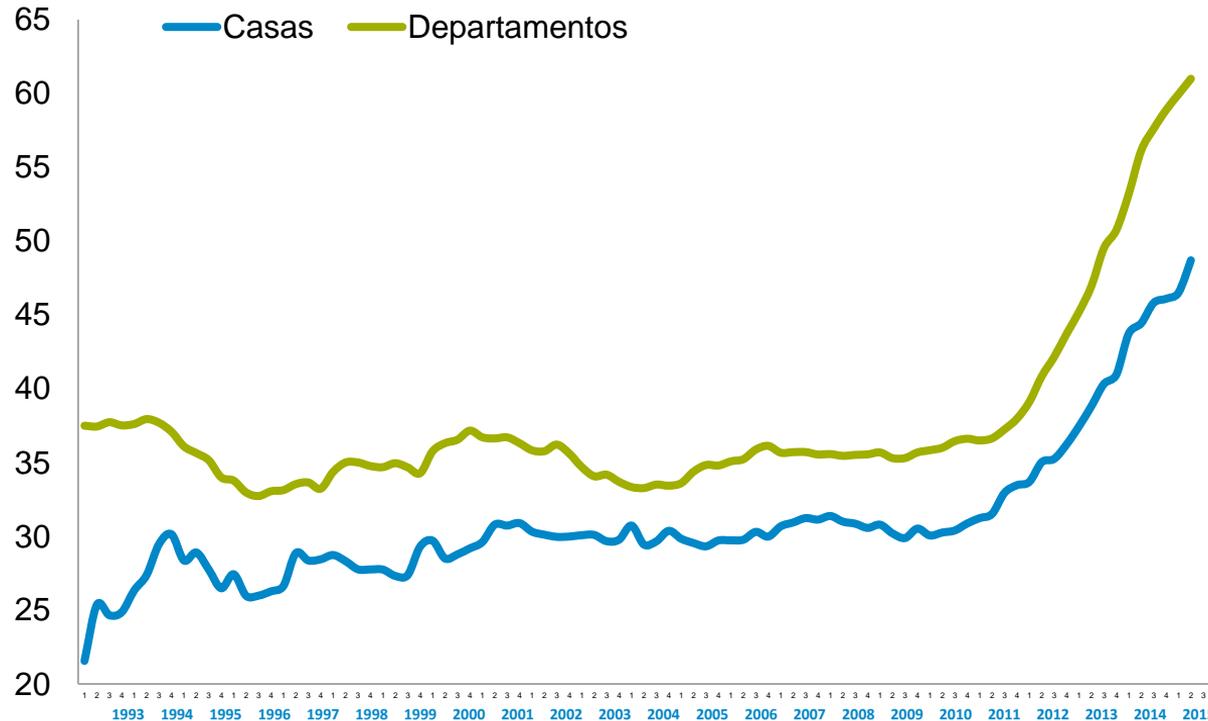
¿Cual es su objetivo principal?



Plusvalía

Seguro de Vejez

Valor UF/m2 Promedio de Venta en Viviendas Nuevas (1993 – 2015)



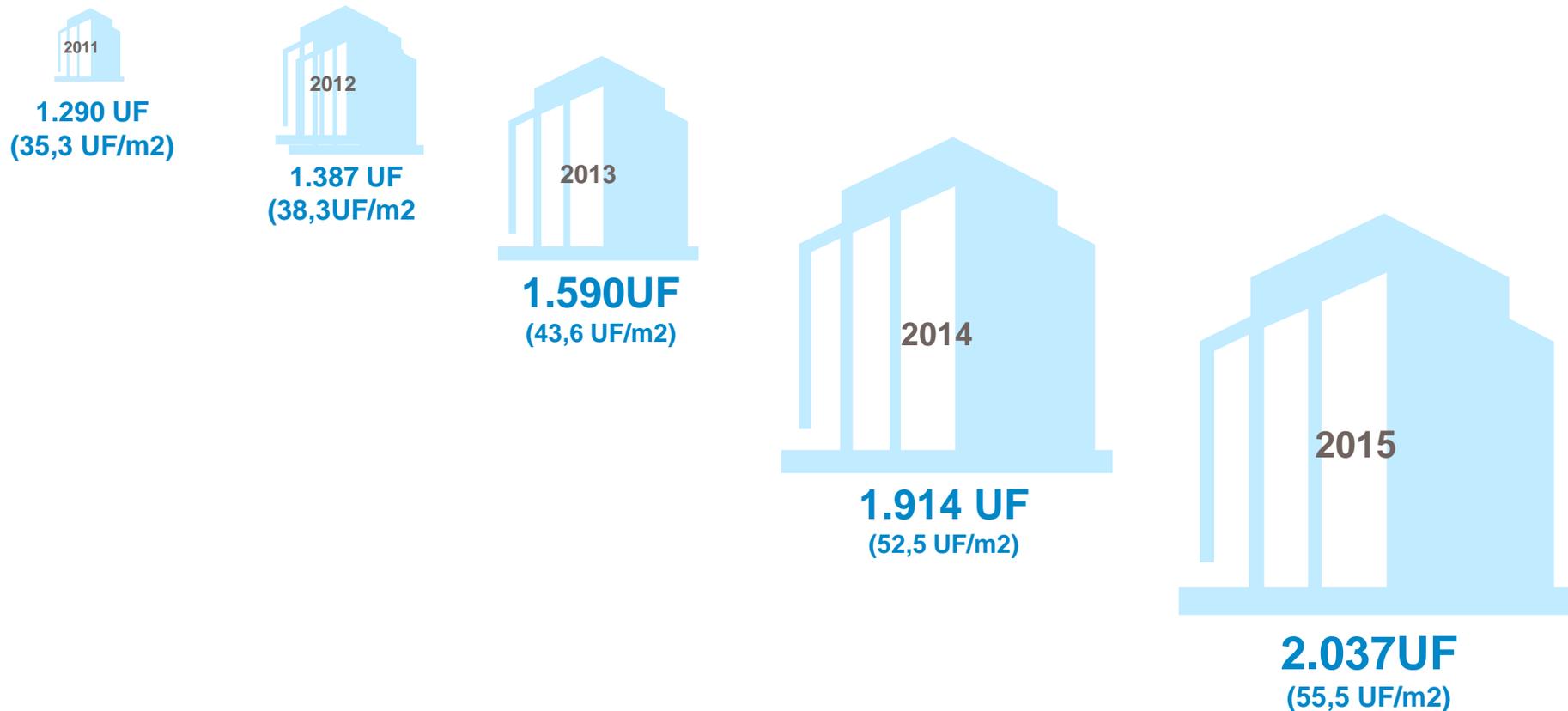
Departamentos:

61,0 UF/m2

Casas:

48,7 UF/m2

Precio de un departamento de 1D 1B de 35m2 en Santiago Centro



Evolución Valores UF Departamentos Nuevos (2000 – 2015)

1Dormitorio en Superficie Menor 50 m2	2000	2005	2010	2015	Aumento 2005/2015
Santiago	990	1.043	1.181	1.857	↑ 78%
Ñuñoa	1.410	1.300	1.500	2.600	↑ 101%
Providencia	1.850	1.700	2.050	4.000	↑ 131%
San Miguel	1.250	1.150	1.200	1.670	↑ 67%
Las Condes	1.850	1.900	2.400	3.900	↑ 106%

Evolución Valores UF Departamentos Nuevos (2000 – 2015)

2 Dormitorio en Superficie 50-75 m2	2000	2005	2010	2015	Aumento 2005/2015
Santiago	1.600	1.700	1.850	2.900	↑ 66%
Ñuñoa	2.250	2.200	2.400	4.150	↑ 89%
Providencia	2.500	2.610	3.210	5.950	↑ 127%
San Miguel	2.050	1.700	1.850	2.600	↑ 52%
Las Condes	2.700	2.770	3.380	6.250	↑ 125%



Entonces...

¿Cómo terminamos el 2015?

¿Cómo estamos terminando el 2015

Aumento en la venta  Aumento Nuevos Proyectos  Mayor Oferta

Baja entrega inmediata  Aumento en los precios



Año de las Promesas



**Qué esperamos para
el 2016....**

¿Qué esperamos para el 2016....

Baja
en las ventas



Escasa
incorporación



Menor
Oferta

Baja entrega
inmediata



Moderación en los
Precios



Año de las Escrituras

Y el 2017....



2017
PROXIMAMENTE

Gracias



@Adimark_Innova