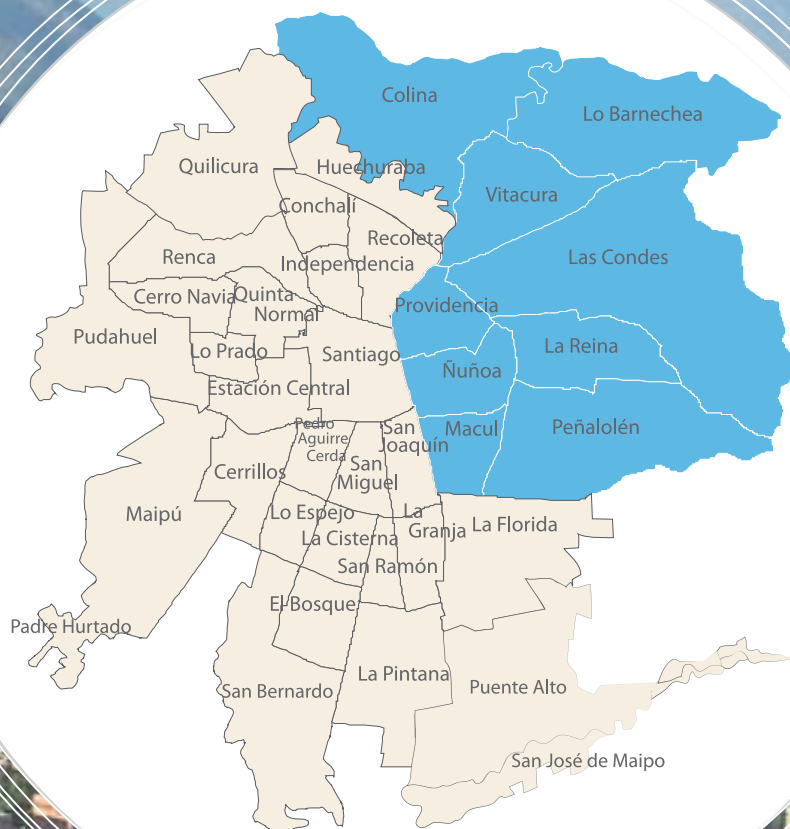




INCOIN

2º Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2014 Zona Oriente R.M.
Indicadores Generales Mercado Habitacional

Abril-Mayo-Junio



Seguimos en un periodo de desaceleración de la economía nacional. Aunque la cifra definitiva de los indicadores mensuales de actividad económica (IMACEC) de junio será dada a conocer en agosto por el Banco Central, los analistas estiman una expansión de sólo 1,9% en el sexto mes, con un rango de 1,5% a 2,4%, basándose en los índices sectoriales publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). En general estos resultados negativos resultados están ligados a los rubros minería, energía y comercio mayorista.

Pese a ello si hablamos de venta en unidades de vivienda y totales de UF, en la Zona Oriente el escenario es positivo, se mantiene una constante demanda por viviendas aumentando las unidades totales vendidas y la cantidad de UF transadas, con un ligero incremento en los valores unitarios promedio.

Esta tendencia de alza de precios también es reflejada por el nuevo índice inmobiliario del Banco Central (Índice de Precios de Vivienda en Chile) y por los índices de la Cámara Chilena de Construcción (Índice de Precios de Viviendas Nuevas para el Gran Santiago) aunque con distintos porcentajes por las diferentes metodologías.

Debido al aumento de las ventas y a la disminución en el ingreso de nuevos proyectos durante este trimestre el stock disponible total se ha reducido en un 13%. Se espera que el stock aumente debido al número de unidades aprobadas durante el último semestre, en particular en la comuna de Ñuñoa. En el primer semestre de 2014 se aprobaron en la Zona Oriente 8.019 unidades, un 75% más que el segundo semestre de 2013 y un 36% más que el primer semestre de 2013.

Cordialmente,

Paloma del Pino Olavarría
Directora Research

MERCADO HABITACIONAL ZONA ORIENTE RM

Ventas y Stock de viviendas nuevas

AUMENTO EN LA VENTA DE VIVIENDAS

La venta de viviendas aumentó un 31% respecto al trimestre anterior, alcanzando las 3.473 unidades vendidas. Alza marcada por Las Condes que con un 30% de participación del mercado de departamentos (799 unidades) aumentó un 46% las ventas respecto al período anterior y un 45% respecto al mismo período del año 2013. En casas Colina lideró las ventas con 482 unidades vendidas, con un crecimiento de un 55% en relación al período anterior (Gráfico A).

DISMINUCIÓN EN EL INGRESO DE NUEVOS PROYECTOS

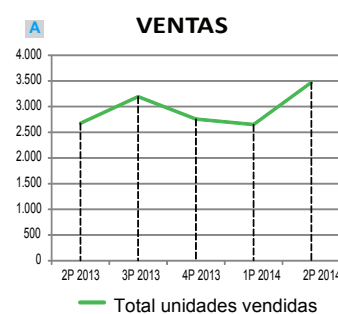
El ingreso de nuevos proyectos descendió un 27% en relación al trimestre anterior con 30 proyectos nuevos en total. Las comunas con mayor ingreso de proyectos nuevos fueron Las Condes y Providencia con 6 proyectos cada una, mientras que Colina registró un descenso de un 83% con un sólo proyecto ingresado. (Gráfico B).

DISMINUCIÓN DEL STOCK DISPONIBLE

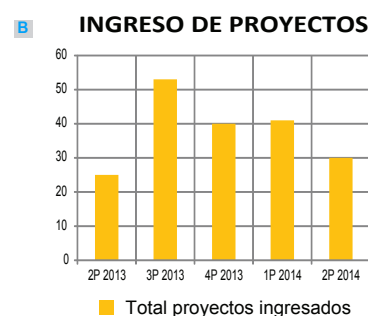
El stock disponible disminuyó un 13% en relación al período anterior, alcanzando las 5.627 unidades, debido al aumento de las ventas y la disminución en el ingreso de nuevos proyectos. Las Condes con un 25% de participación del mercado (1.399 unidades en venta) disminuyó un 15% respecto al período anterior (Gráfico C).

LEVE AUMENTO DE LOS VALORES DE VENTA EN LA ZONA

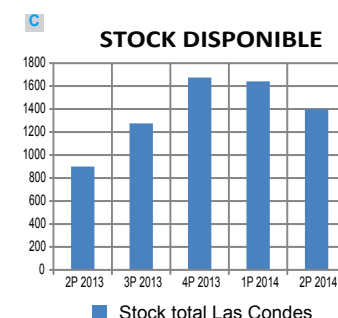
El valor promedio de viviendas fue UF 7.084 (63,97UF/m²), un ligero aumento del 1% respecto a los valores del trimestre anterior. El mercado de casas se mantuvo sin cambios con un valor unitario promedio de 56,66 UF/m² y un valor total promedio de UF 9.482. En cambio, en el mercado de departamentos aumentó un 2% el valor unitario promedio con 65,96 UF/m² y un valor de UF 6.432 (Gráfico D).



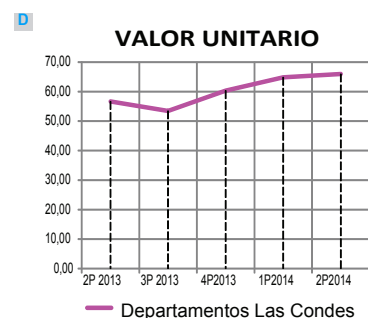
FUENTE: INCOIN



FUENTE: INCOIN



FUENTE: INCOIN



FUENTE: INCOIN

ÍNDICE

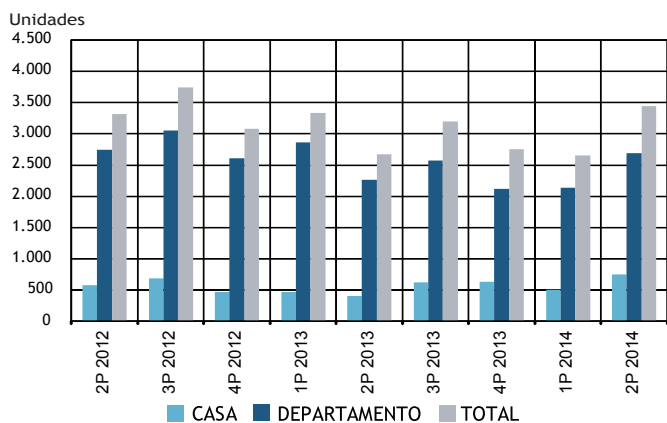
■ Viviendas vendidas	3
■ Unidades ofertadas	3
■ Stock por comuna	4

■ Proyectos ofertados	4
■ Ritmos de venta mensual por proyecto	5
■ Plazos de venta estimados	6
■ Indicadores	6

01 Número de Viviendas Vendidas

La venta de viviendas nuevas alcanzó las 3.473 unidades, aumentando un 31% en relación al período anterior y un 30% respecto al mismo período del 2013. De las ventas totales el 79% corresponde a departamentos, 2.730 unidades, y un 21% a casas, 743 unidades.

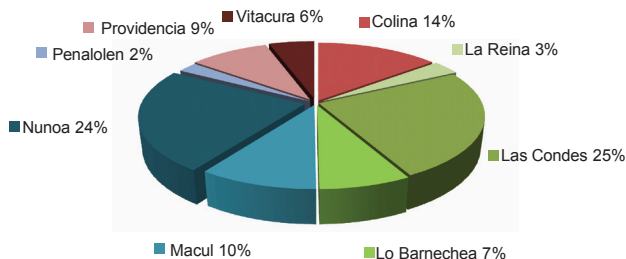
GRÁFICO 1. Evolución histórica de ventas de viviendas



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

02 Ventas por comuna

GRÁFICO 2. Ventas de Viviendas por Comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Nuñoa lideró las ventas de departamentos con un 30% de participación (824 unidades), disminuyendo un 6% respecto al período anterior. Le sigue Las Condes con un 29% de participación (799 unidades).

En el mercado de las casas Colina tuvo la mayor participación en las ventas con 65% (482 unidades), aumentando un 55% respecto al período anterior. Le sigue muy por debajo Lo Barnechea con un 12% de participación (88 unidades).

Tabla 1. Departamentos vendidos según comuna (Unid.)

COMUNA	2P 2013	1P 2014	2P 2014	% VAR 2P14 - 1P14	% VAR 2P14 - 2P13
LA REINA	69	127	62	-51,2%	-10,1%
LAS CONDES	552	548	799	45,8%	44,7%
LO BARNECHEA	232	124	151	21,8%	-34,9%
MACUL	189	149	356	138,9%	-88,4%
NUÑO A	928	876	824	-5,9%	-11,2%
PENALOLÉN	18	19	28	47,4%	55,6%
PROVIDENCIA	178	127	312	145,7%	75,3%
VITACURA	103	172	198	15,1%	92,2%

TOTAL	2269	2142	2730	27,5%	20,3%
-------	------	------	------	-------	-------

Tabla 2. Casas vendidas según comuna (Unid.)

COMUNA	2P 2013	1P 2014	2P 2014	% VAR 2P14 - 1P14	% VAR 2P14 - 2P13
COLINA	218	311	482	55,0%	121,1%
LA REINA	49	21	51	142,9%	4,1%
LAS CONDES	10	51	64	25,5%	540,0%
LO BARNECHEA	74	43	88	104,7%	18,9%
MACUL	1	0	1	0,0%	0,0%
NUÑO A	10	0	0	0,0%	0,0%
PEÑALOLÉN	48	77	52	-32,5%	8,3%
VITACURA	0	7	5	-28,6%	0,0%

TOTAL	406	510	743	45,7%	83,0%
-------	-----	-----	-----	-------	-------

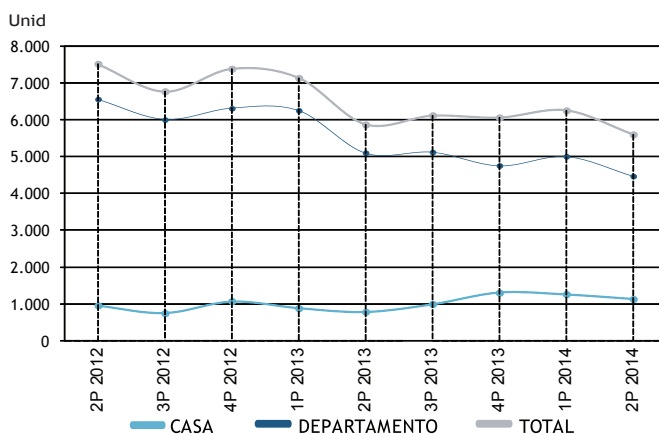
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

03 Stock disponible total

El stock disponible alcanzó las 5.627 unidades, disminuyendo un 13% respecto del período anterior y un 4% menos respecto al mismo período del año 2013.

El 80% del total corresponde al stock disponible de departamentos (4.484 unidades), disminuyendo un 10% en relación al período anterior. El 20% restante corresponde al stock disponible de casas (1.143 unidades), lo que representa un descenso de un 23%.

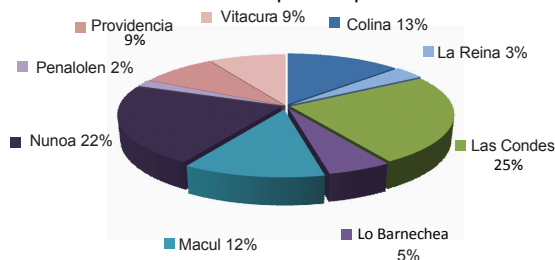
GRÁFICO 3. Evolución unidades ofertadas según tipo de vivienda



04 Stock disponible por comuna

El stock total disponible de viviendas se concentró en Las Condes con 1.399 unidades, seguido por Ñuñoa con 1.226 unidades. Las comunas con menor participación fueron Peñalolén con 105 unidades y La reina con 196 unidades.

GRÁFICO 4. Stock disponible por comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

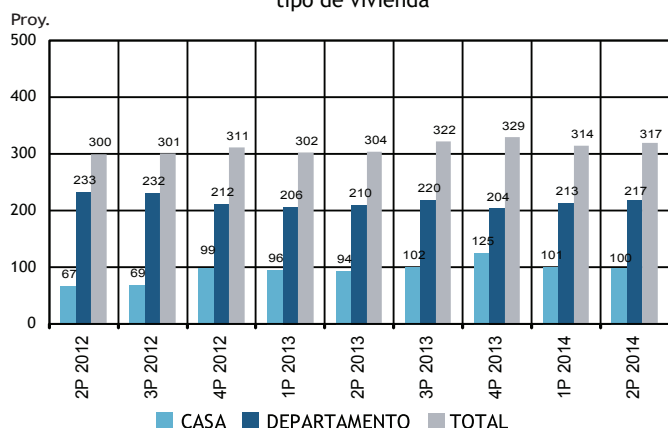
06 Proyectos en venta

Se registraron 317 proyectos en venta, aumentando un 1% en relación al período anterior y un 4% respecto al mismo período del año 2013.

El 68% del total corresponde a proyectos de departamentos en venta (217 proyectos), aumentando un 2% respecto al período anterior y un 3% respecto al 2° período del 2013.

El 32% restante son proyectos de casas, lo que supone un ligero descenso de un 1% respecto al período anterior y un aumento de un 3% en relación al mismo período del año 2013.

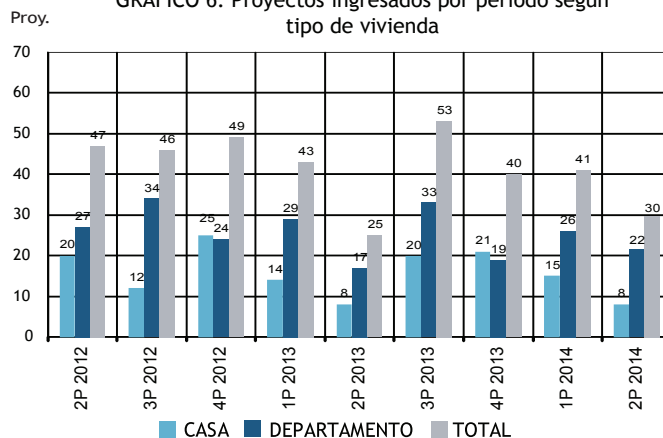
GRÁFICO 5. Proyectos en venta por periodo según tipo de vivienda



Ingresaron al mercado 30 nuevos proyectos, 22 corresponden a departamentos y 8 a casas.

El total de proyectos ingresados disminuyó en un 27% en relación al período anterior y aumentó un 20% al compararlo con el mismo período del año anterior.

GRÁFICO 6. Proyectos ingresados por periodo según tipo de vivienda



07 Proyectos en venta por comuna

Las Condes con un 34% de participación continúa liderando la venta de proyectos de departamentos (73 proyectos). Le sigue Ñuñoa con un 20% de participación (44 proyectos).

Tabla 3. Proyectos en venta por departamentos según comuna

COMUNA	2P 2013	1P 2014	2P 2014	% VAR 2P14 - 1P14	% VAR 2P14 - 2P13
LA REINA	4	5	5	0,0%	25,0%
LAS CONDES	60	67	73	9,0%	21,7%
LO BARNECHEA	34	31	30	-3,2%	-11,8%
MACUL	14	9	9	0,0%	-35,7%
ÑUÑO A	51	46	44	-4,3%	-13,7%
PEÑALOLEN	2	2	3	50,0%	50,0%
PROVIDENCIA	25	23	23	0,0%	-8,0%
VITACURA	20	30	30	0,0%	50,0%
TOTAL	210	213	217	1,9%	3,3%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Colina tuvo el mayor número de proyectos en venta de casas (42 proyectos), lo que representa un 42% de participación. Le sigue La Reina con un 21% de participación (21 proyectos).

Tabla 4. Proyectos en venta por casas según comuna

COMUNA	2P 2013	1P 2014	2P 2014	% VAR 2P14 - 1P14	% VAR 2P14 - 2P13
COLINA	34	44	42	-4,5%	23,5%
LA REINA	22	17	21	23,5%	-4,5%
LAS CONDES	7	11	11	0,0%	57,1%
LO BARNECHEA	16	14	14	0,0%	-12,5%
MACUL	1	1	1	0,0%	0,0%
ÑUÑO A	1	1	1	0,0%	0,0%
PEÑALOLEN	13	12	9	-25,0%	-30,8%
VITACURA	0	1	1	0,0%	
TOTAL	94	101	100	-1,0%	6,4%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Respecto a proyectos ingresados, Las Condes y Providencia lideran el ingreso de proyectos en venta con un 20% de participación (6 proyectos ingresados cada uno).

08 Ritmo de venta mensual por proyecto

Aumentó el ritmo de venta promedio mensual en el mercado un 30% en relación al período anterior y un 24% con respecto al mismo período del año anterior, llegando a 3,6 unidades/mes.

El mercado de departamentos tuvo una velocidad de venta de 4,19 unidades/mes, aumentando un 25% en relación al período anterior. El ritmo de venta promedio mensual de casas fue 2,5 unidades/mes, lo que representa un aumento de un 47% respecto al período anterior.

GRÁFICO 7. Ritmo de venta mensual de proyectos de departamentos.

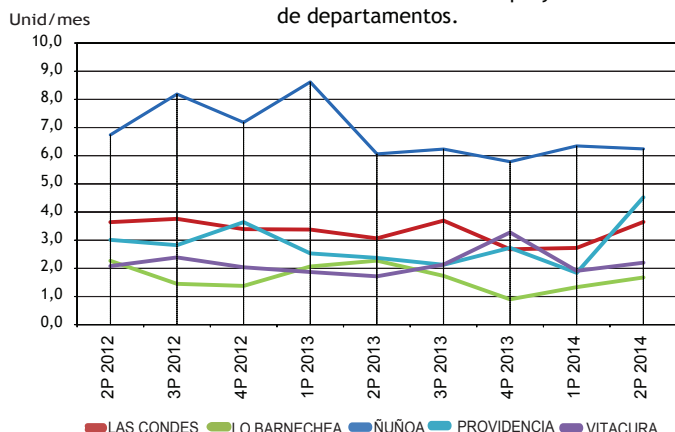
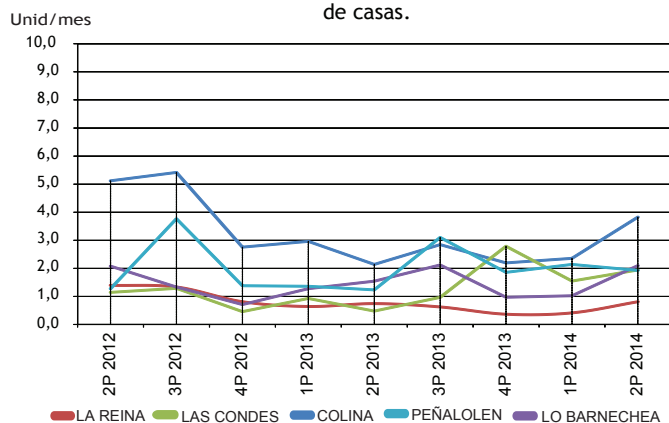


GRÁFICO 8. Ritmo de venta mensual de proyectos de casas.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

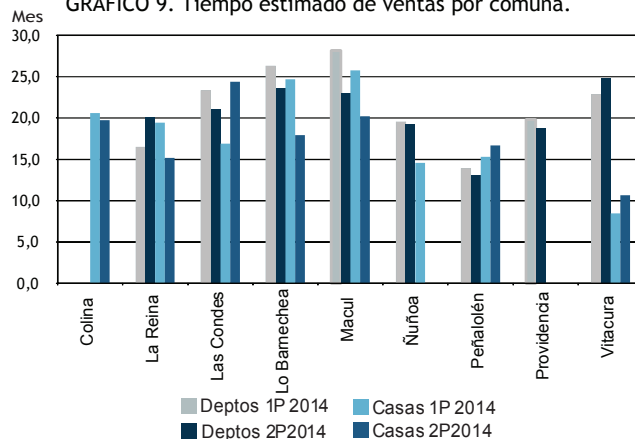
09 Plazo estimado de venta¹

La Reina con un 22% más en relación al período anterior (20 meses) tuvo el mayor aumento en los plazos de venta de departamentos. Los plazos estimados de venta de departamentos van desde los 13 meses en Peñalolén a los 25,5 meses en Lo Barnechea.

En el mercado de casas el mayor aumento del plazo estimado de venta fue en Las Condes con un 50% más que el período anterior (25 meses). Los plazos estimados de venta van desde los 11 meses en Vitacura hasta los 25 meses en Las Condes.

(1) Se entiende por plazo estimado de venta al número de meses totales que un proyecto tardaría en vender el 100% de las unidades que lo componen. El proyecto se supone de tipo promedio entre los existentes para cada una de las comunas de la RM.

GRÁFICO 9. Tiempo estimado de ventas por comuna.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

10 Indicadores por comuna

Departamentos

Vitacura tuvo el valor total promedio de venta más alto con UF 13.989, para una superficie promedio de 157,9 m² útiles, lo que se traduce en un valor unitario promedio de 80,3 UF/m².

Por otro lado Macul tuvo el menor valor total promedio de venta con UF 2.215, para una superficie promedio de 51,7 m² útiles, lo que se significa un valor unitario promedio de 42,9 UF/m².

Tabla 5 . Mercado de departamentos por comuna

COMUNA	Sup. Util (M2)	Valor Total (UF)	Valor Unitario (UF/M2)	Ritmo mensual de ventas
LA REINA	89,3	4.712	67,5	4,13
LAS CONDES	122,5	7.976	77,6	3,65
LO BARNECHEA	161,9	12.265	73,5	1,33
MACUL	51,7	2.215	42,9	1,68
ÑUÑOA	65,7	3.969	55,3	13,19
PEÑALOLÉN	91,9	4.921	47,7	3,11
PROVIDENCIA	86,4	6.237	74,2	4,52
VITACURA	157,9	13.989	80,3	2,20
TOTAL	106,2	6.432	66,0	4,84

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Casas

El valor total promedio de venta más alto fue en Lo Barnechea con UF 22.256 para una superficie promedio de 251,4 m² útiles, lo que supone un valor unitario promedio de 82,4 UF/m².

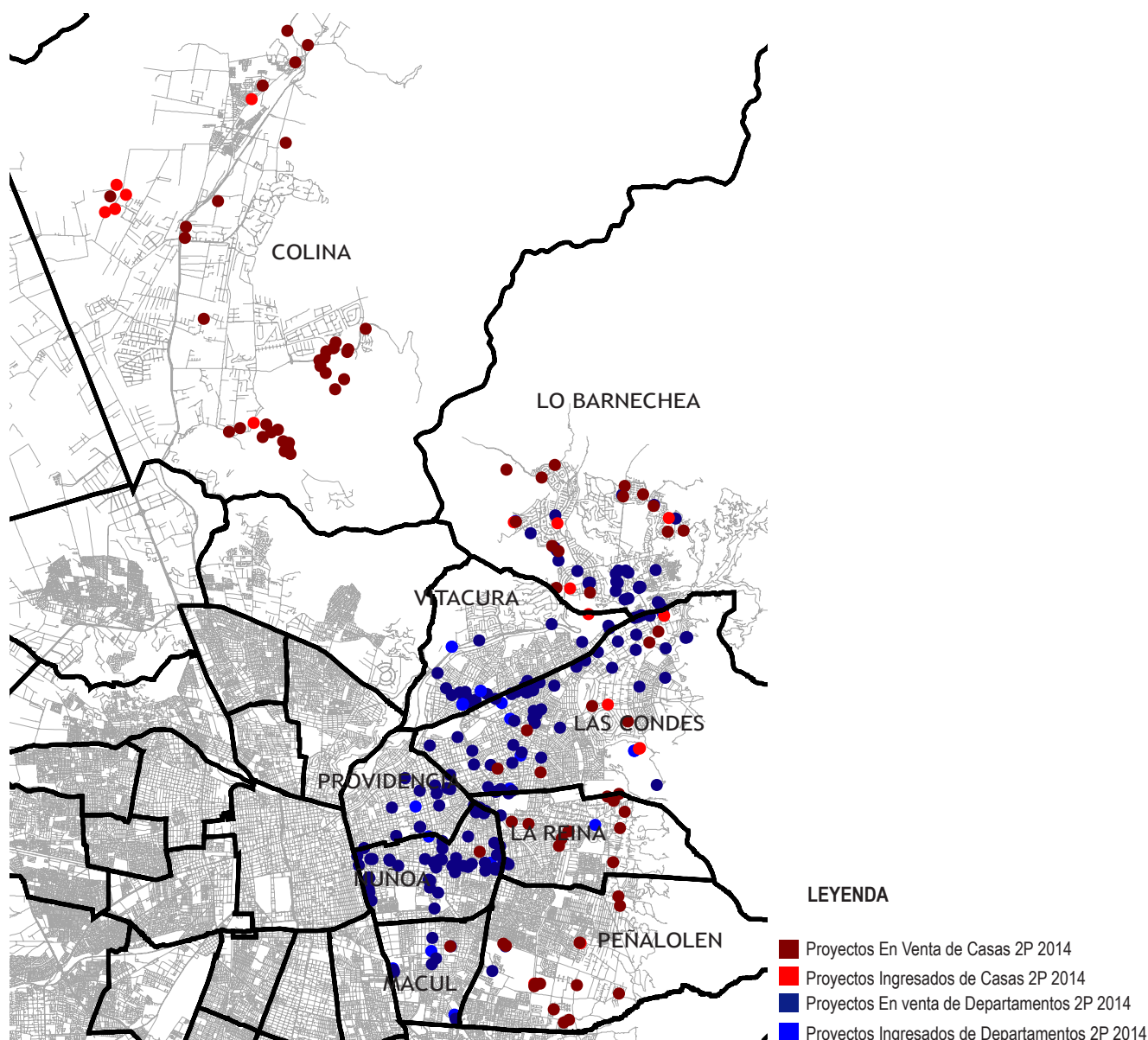
En cambio Macul tuvo el menor valor total promedio de venta con UF 4.630, para una superficie promedio de 34,3 m² útiles, valor unitario promedio de 0,33 UF/m².

Tabla 6 . Mercado de casas por comuna

COMUNA	Sup. Util (M2)	Valor Total (UF)	Valor Unitario (UF/M2)	Ritmo mensual de ventas
COLINA	157,1	6.191	46,3	3,83
LA REINA	154,2	11.430	72,8	0,81
LAS CONDES	240,3	15.894	87,2	1,94
LO BARNECHEA	251,4	22.256	82,4	2,10
MACUL	135,0	4.630	34,3	0,33
ÑUÑOA	100,0	5.400	54,0	0,00
PEÑALOLÉN	131,6	7.576	54,3	1,93
VITACURA	260,8	20.813	79,6	1,67
TOTAL	175,1	9.482	56,7	1,80

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

11 Mapa de proyectos por comuna



METODOLOGÍA

INCOIN

El presente informe muestra datos estadísticos del mercado habitacional de vivienda nueva. El levantamiento de la información es realizado con un tracking trimestral, mediante encuestas directas a todos los proyectos con salas de venta en la Región Metropolitana, específicamente en las comunas de Colina, Las Condes, La Reina, Lo Barnechea, Macul, Ñuñoa, Peñalolén, Providencia y Vitacura.

Para mayor información sobre el informe y/o datos desagregados, contactar a:

Paloma del Pino Olavarría
Directora Research.
pdelpino@tinsa.cl

TINSA Chile
 Rosario Norte 615, Oficina 1604
 Las Condes, Santiago
 Teléfono: +56 2 5962900

