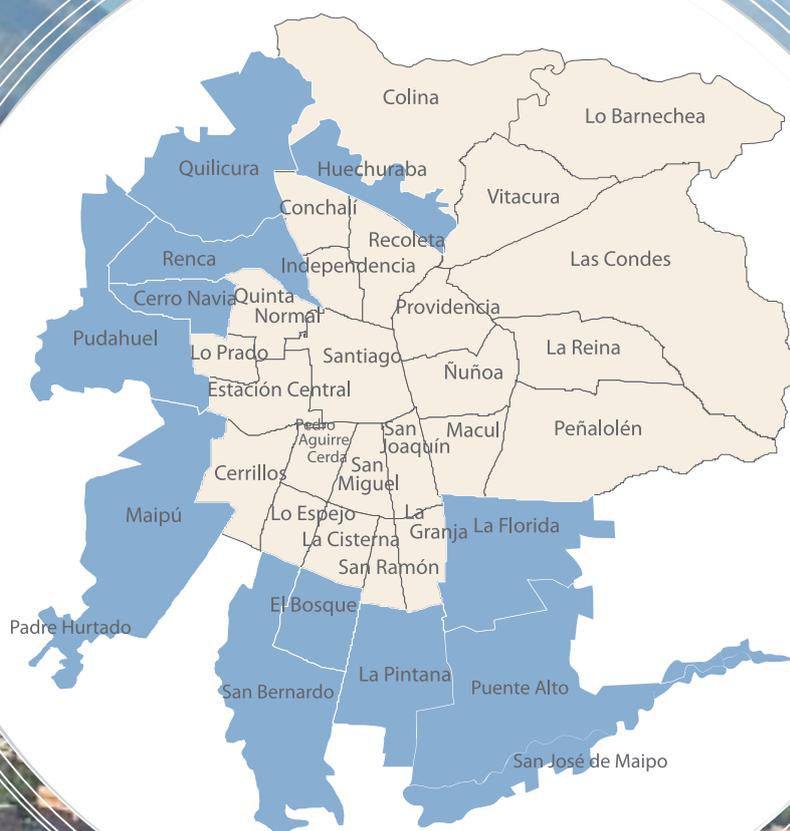




### Indicadores Generales Mercado Habitacional

Junio - Julio - Agosto 2014



Nuestra economía continúa mostrando un bajo dinamismo, de acuerdo a los principales indicadores publicados por el Banco Central durante el mes de Septiembre recién pasado, con una expansión de la actividad de un 0,9% anual. A su vez, el consumo privado se mantiene en un escenario pesimista, como lo refleja el índice de percepción de los consumidores (IPEC), que este último semestre sigue bajo la base de 50 puntos con 43,1 en Agosto de este año.

Pese a esto, en el 2° trimestre de este año el mercado de vivienda en la Zona Periférica del Área Metropolitana de Santiago se mantiene al alza con 39% de aumento en las unidades y un 16% en la oferta disponible, ambas cifras respecto del año 2013, reflejando un sano equilibrio en la evolución de la zona. Se espera que esta tendencia se mantenga durante el último trimestre del año al existir un escenario favorable en las tasas de interés para las colocaciones hipotecarias que, según datos del Banco Central, disminuyó en un 0,69% durante el primer semestre con un 3,67% en Agosto de este año. por otra parte la inflación de Agosto fue de solo 0,3%, manteniendo las expectativas en torno al 3% proyectado para los próximos dos años.

En cuanto al stock de viviendas ofertado se espera que continúe aumentando principalmente en la comuna de Puente Alto, debido al alto número de unidades aprobadas durante el último semestre, 1.329 unidades, es decir un incremento de un 76% con respecto a igual período del año anterior. Con un 40% de participación en las unidades aprobadas, Puente Alto nuevamente se transforma en protagonista del mercado inmobiliario de la zona.

Cordialmente,

Ingrid Hartmann Angulo  
Directora Research (S)  
Centro Información de Mercado

## MERCADO HABITACIONAL ZONA PERIFERICA RM

### Ventas y Stock de viviendas nuevas

#### AUMENTO EN LA VENTA DE VIVIENDAS

La venta de viviendas aumentó un 17% respecto al trimestre anterior, alcanzando las 2.876 unidades vendidas. Las comunas de Puente Alto y Maipú continúan liderando la Zona Periférica con un 19% y 16% de participación respectivamente seguido por La Florida con un 14%.

#### AUMENTO DE LA OFERTA DISPONIBLE

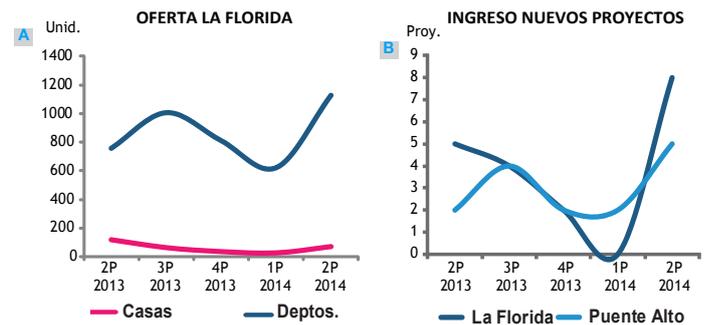
La oferta disponible aumentó un 10% en relación al período anterior alcanzando las 5.734 unidades. Esta tendencia se ve influenciada por la comuna de La Florida con 1.198 unidades en venta y un 85% de aumento en relación período anterior. (Gráfico A)

#### AUMENTO EN EL INGRESO DE NUEVOS PROYECTOS

El ingreso de nuevos proyectos aumentó 13% en relación al período anterior alcanzando los 17 proyectos en total. Dicho aumento se concentra en las comunas de La Florida (8 proyectos) y Puente Alto (5 proyectos), con un 47% y 29% de participación respectivamente. (Gráfico B)

#### LEVE DISMINUCIÓN DE LOS VALORES OFERTADOS EN LA ZONA

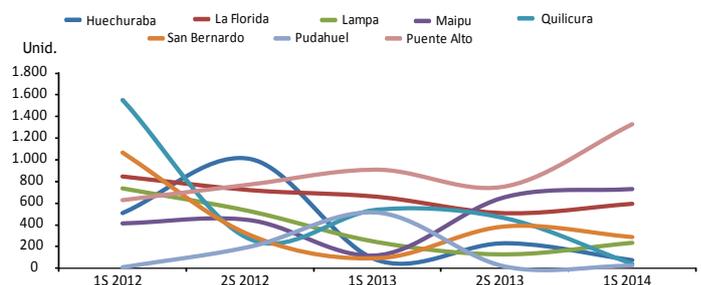
El valor promedio fue de UF2.619 y 34,1 UF/m<sup>2</sup>, disminuyendo un 2% respecto de los valores unitarios del período anterior. El mercado de casas también disminuyó con 33,3 UF/m<sup>2</sup> y un valor total promedio de UF 2.847. En cambio, en el mercado de departamentos aumentó un 8% del valor unitario con 35,7 UF/m<sup>2</sup> y un valor de UF 2.157.



FUENTE: INCOIN

FUENTE: INCOIN

#### PERMISOS APROBADOS DE OBRA NUEVA



FUENTE: OBSERVATORIO HABITACIONAL - Unidades de vivienda

ÍNDICE

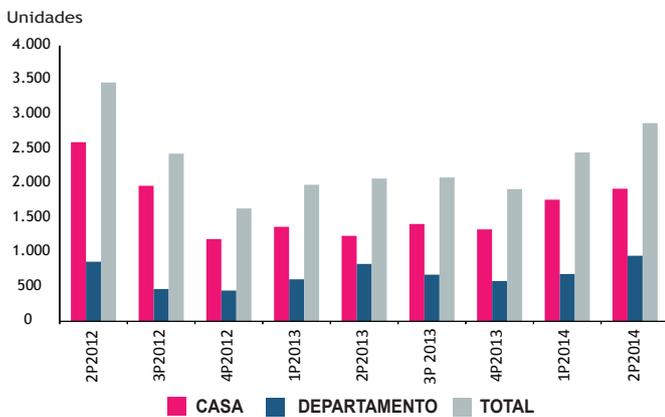
- Viviendas vendidas ..... 3
- Unidades ofertadas ..... 3
- Stock por comuna ..... 4

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

01 Viviendas Vendidas

La venta de viviendas nuevas alcanzó las 2.876 unidades, aumentando un 17% en relación al período anterior y un 39% respecto al mismo período del 2013. De las ventas totales el 33% corresponde a departamentos, 951 unidades, y un 67% a casas, 1.925 unidades.

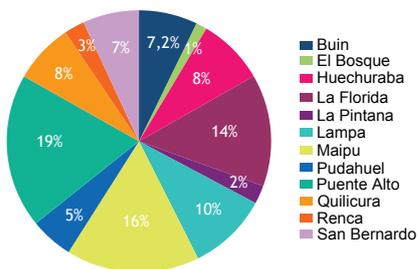
Evolución histórica de ventas de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

02 Ventas por comuna

Ventas de Viviendas por Comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

La Florida lideró las ventas de departamentos con un 35% de participación (337 unidades), aumentando un 23% respecto al año anterior. Le sigue Maipú con un 23% de participación (220 unidades).

En el mercado de las casas Puente Alto tuvo la mayor participación en las ventas con 26% (505 unidades), aumentando un 34% respecto al período anterior. Le sigue Lampa con un 15% de participación (282 unidades).

Departamentos vendidos por comuna (Unid.)

COMUNA	2P 13	1P 14	2P 14	%VAR 1P14-2P14	%VAR 2P13-2P14
EL BOSQUE	8	6	39	550%	388%
HUECHURABA	42	69	135	96%	221%
LA FLORIDA	273	281	337	20%	23%
LA PINTANA	19	35	61	74%	221%
LAMPA	0	3	0	-100%	
MAIPÚ	338	116	220	90%	-35%
PUDAHUEL	4	16	19	19%	375%
PUENTE ALTO	57	2	42	2000%	-26%
QUILICURA	3	15	72	380%	2300%
RENCA	13	24	12	-50%	-8%
SAN BERNARDO	75	119	14	-88%	-81%
<b>TOTAL</b>	<b>832</b>	<b>686</b>	<b>951</b>	<b>39%</b>	<b>14%</b>

Casas vendidas por comuna (Unid.)

COMUNA	2P 13	1P 14	2P 14	%VAR 1P14-2P14	%VAR 2P13-2P14
BUIN	0	0	206		
HUECHURABA	123	110	101	-8%	-18%
LA FLORIDA	83	14	61	336%	-27%
LA PINTANA	3	0	4		33%
LAMPA	165	284	282	-1%	71%
MAIPÚ	243	373	249	-33%	2%
PUDAHUEL	127	200	133	-34%	5%
PUENTE ALTO	216	376	505	34%	134%
QUILICURA	113	241	140	-42%	24%
RENCA	38	25	60	140%	58%
SAN BERNARDO	129	141	184	30%	43%
<b>TOTAL</b>	<b>1.240</b>	<b>1.764</b>	<b>1.925</b>	<b>9%</b>	<b>55%</b>

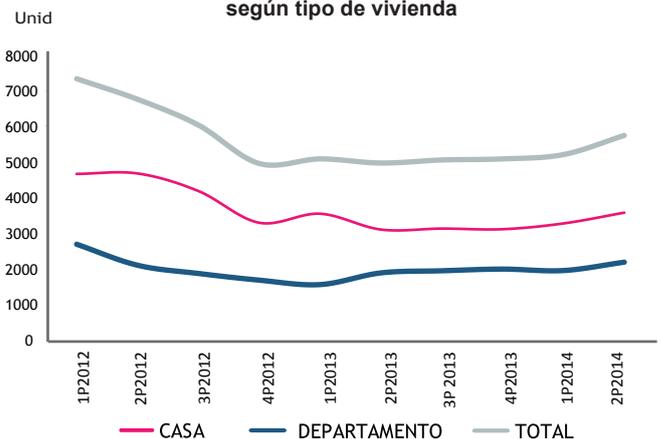
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

03 Oferta de Vivienda

El stock disponible alcanzó las 5.734 unidades, aumentando un 10% respecto del período anterior y un 16% respecto al mismo período del año 2013.

El 38% del total corresponde al stock disponible de departamentos (2.171 unidades), aumentando un 12% en relación al período anterior. El 62% restante corresponde al stock disponible de casas (3.563 unidades), lo que representa un aumento de un 9%.

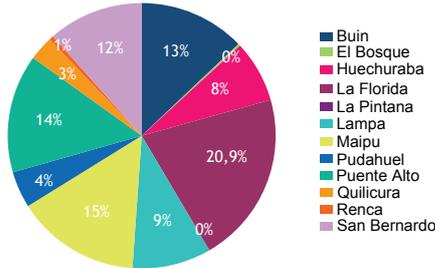
Evolución de las unidades ofertadas según tipo de vivienda



**04 Oferta disponible por comuna**

El stock total disponible de viviendas se concentró en La Florida con un 21% de participación del stock total ofrecido (1.198 unidades), seguido por Maipú con un 15% de participación (861 unidades). Las comunas con menor participación fueron La Pintana con 4 unidades y El Bosque con 15 unidades.

**Stock disponible por comuna**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

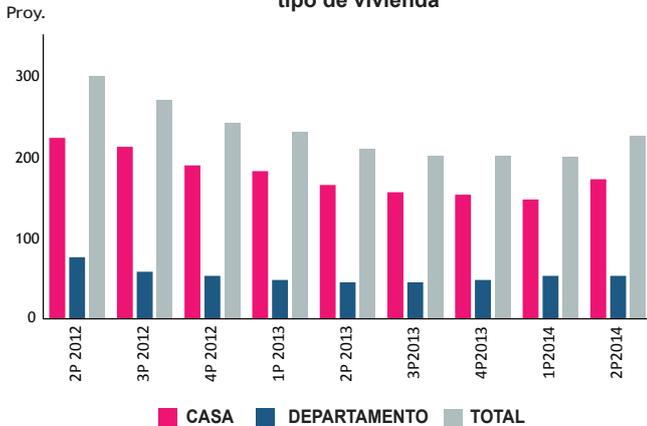
**06 Proyectos en comercialización**

Se registraron 225 proyectos en comercialización, lo representa un aumento del 13% en relación al período anterior y también aumento en un 7% respecto al mismo período del año 2013.

El 24% del total corresponde a proyectos de departamentos en venta (53 proyectos), manteniéndose igual al período anterior y un 18% respecto al 2do período del 2013.

El 76% restante son proyectos de casas, lo que supone un aumento de un 17% respecto al período anterior y un 4% en relación al mismo período del año 2013.

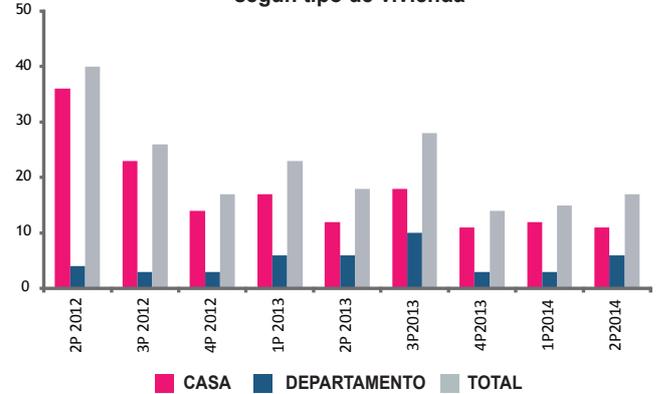
**Proyectos en venta por periodo según tipo de vivienda**



Ingresaron al mercado 17 nuevos proyectos, 6 corresponden a departamentos y 11 a casas.

El total de proyectos ingresados aumentó en un 13% en relación al período anterior y disminuyó un 6% al compararlo con el mismo período del año anterior.

**Proyectos ingresados por periodo según tipo de vivienda**



**07 Proyectos en venta por comuna**

La Florida con un 40% de participación lideró la venta de proyectos en venta de departamentos. Le sigue Huechuraba con un 19% de participación.

**Proyectos en venta de departamentos por comuna**

COMUNA	2P 13	1P 14	2P 14	%VAR 1P14-2P14	%VAR 2P13-2P14
EL BOSQUE	1	1	1	0%	0%
HUECHURABA	6	11	10	-9%	67%
LA FLORIDA	18	16	21	31%	17%
LA PINTANA	2	2	2	0%	0%
LAMPA	1	1	0	-100%	-100%
MAIPÚ	5	9	8	-11%	60%
PUDAHUEL	1	2	2	0%	100%
PUENTE ALTO	2	1	2	100%	0%
QUILICURA	2	3	3	0%	50%
RENCA	3	2	1	-50%	-67%
SAN BERNARDO	4	5	3	-40%	-25%
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>0%</b>	<b>18%</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Puente Alto tuvo el mayor número de proyectos en venta de casas, lo que representa un 26% de participación. Le siguen Buin con un 17% de participación y Maipú y San Bernardo con un 11% de participación.

**Proyectos en venta de casas por comuna**

COMUNA	2P 13	1P 14	2P 14	%VAR 1P14-2P14	%VAR 2P13-2P14
BUIN	0	0	29		
HUECHURABA	15	14	11	-21%	-27%
LA FLORIDA	14	6	10	67%	-29%
LA PINTANA	1	1	1	0%	0%
LAMPA	18	18	17	-6%	-6%
MAIPÚ	28	23	19	-17%	-32%
PUDAHUEL	11	13	9	-31%	-18%
PUENTE ALTO	37	36	44	22%	19%
QUILICURA	12	13	10	-23%	-17%
RENCA	5	3	3	0%	-40%
SAN BERNARDO	24	20	19	-5%	-21%
<b>TOTAL</b>	<b>165</b>	<b>127</b>	<b>153</b>	<b>20%</b>	<b>-7%</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

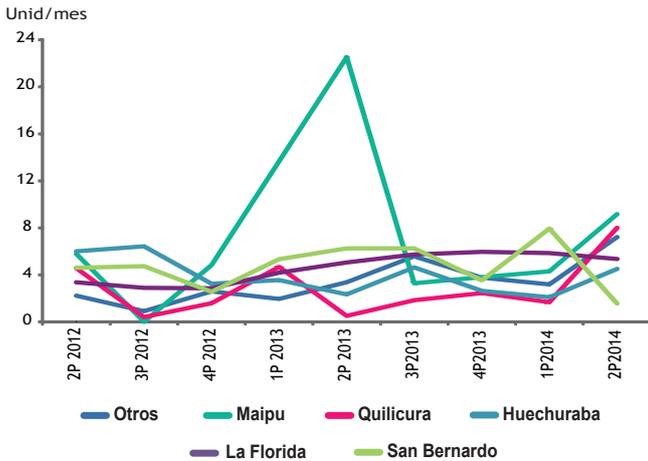
Respecto a proyectos nuevos, La Florida lidera el ingreso de proyectos en venta con un 47% de participación. Le sigue Puente alto con un 29% de participación y San Bernardo con un 12% de participación.

**08 Ritmo de venta mensual por proyecto**

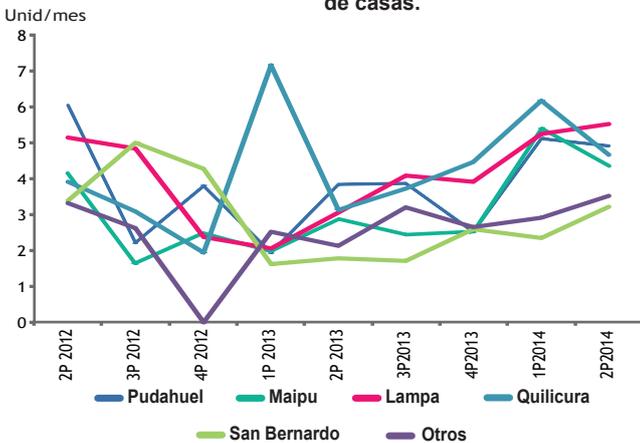
Aumenta el ritmo de venta promedio mensual en el mercado en un 4% en relación al período anterior y un 30% con respecto al mismo período del año anterior, llegando a 4,3 unidades/mes debido al alza en la venta de departamentos.

El mercado de departamentos tuvo una velocidad de venta de 6,0 unidades/mes, aumentando un 39% en relación al período anterior. El ritmo de venta promedio mensual de casas fue 3,7 unidades/mes, lo que representa un disminución de un 7% respecto al período anterior.

**Ritmo de venta mensual de proyectos de departamentos.**



**Ritmo de venta mensual de proyectos de casas.**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

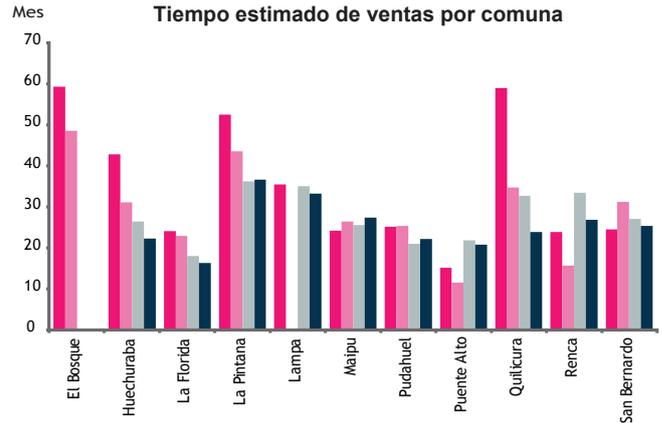
**09 Plazo estimado de venta<sup>1</sup>**

San Bernardo tuvo el mayor aumento en los plazos estimados de venta de departamentos con 31,2 meses promedio y un 27% de aumento en relación al trimestre anterior. Estos van desde los 11,6 meses en Puente Alto a los 48,6 meses en El Bosque.

En el mercado de casas el mayor aumento del plazo estimado de venta fue en Maipú con 27,4 meses y un 7% más que el trimestre anterior. Los plazos estimados de venta van desde los 16,4 meses en La Florida hasta los 36,7 meses en La Pintana.

(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.

**Tiempo estimado de ventas por comuna**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

**10 Indicadores por comuna**

**Departamentos**

Huechuraba tuvo el valor total promedio de venta más alto con UF 3.494, para una superficie promedio de 91,6 m<sup>2</sup> útiles, lo que se traduce en un valor unitario promedio de 40,5 UF/m<sup>2</sup>.

Por otro lado La Pintana tuvo el menor valor total promedio de venta con UF 978, para una superficie promedio de 55,5 m<sup>2</sup> útiles, lo que se significa un valor unitario promedio de 17,7 UF/m<sup>2</sup>.

**Mercado de departamentos por comuna**

COMUNA	Sup. Util (M2)	Valor Total (UF)	Valor Unitario (UF/M2)	Ritmo de ventas mensual
EL BOSQUE	58,1	1.556	26,8	13,0
HUECHURABA	91,6	3.494	40,5	4,5
LA FLORIDA	53,9	2.228	40,2	5,3
LA PINTANA	55,5	978	17,7	10,2
LAMPA				
MAIPÚ	58,3	1.905	36,3	9,2
PUDAHUEL	62,8	2.313	35,8	3,2
PUENTE ALTO	56,5	1.807	32,0	7,0
QUILICURA	54,9	1.530	28,5	8,0
RENCA	51,0	1.165	22,8	4,0
SAN BERNARDO	77,2	3.232	33,8	1,6
<b>TOTAL</b>	<b>62,3</b>	<b>2.157</b>	<b>35,7</b>	<b>6,0</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

**Casas**

El valor total promedio de venta más alto fue en La Florida con UF 6.301 para una superficie promedio de 125,3 m<sup>2</sup> útiles, lo que supone un valor unitario promedio de 48,5 UF/m<sup>2</sup>.

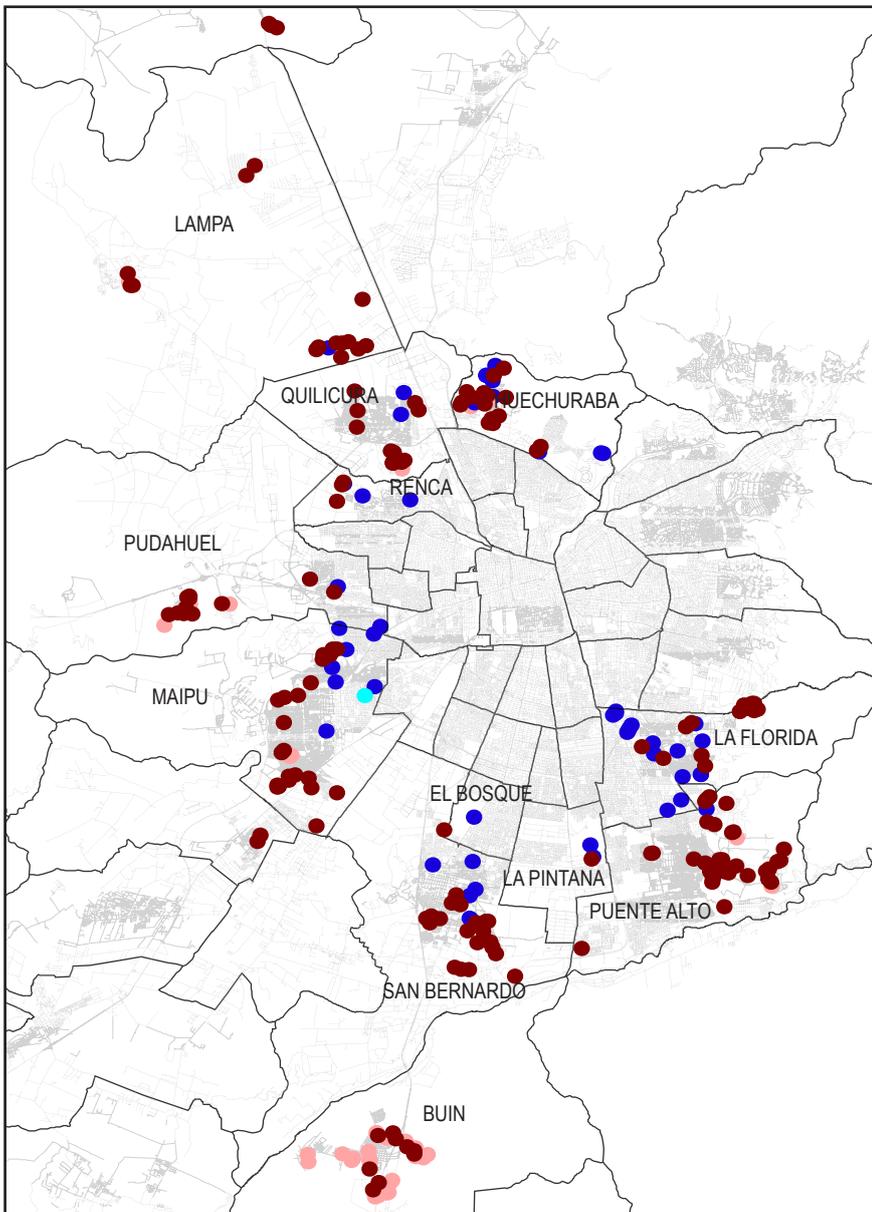
En cambio La Pintana tuvo el menor valor total promedio de venta con UF 1.830, para una superficie promedio de 55,2 m<sup>2</sup> útiles, valor unitario promedio de 33,2 UF/m<sup>2</sup>.

**Mercado de casas por comuna**

COMUNA	Sup. Util (M2)	Valor Total (UF)	Valor Unitario (UF/M2)	Ritmo de ventas mensual
BUIN	89,0	2.392	31,9	2,4
HUECHURABA	113,3	4.005	37,6	3,1
LA FLORIDA	125,3	6.301	48,5	2,0
LA PINTANA	55,2	1.830	33,2	1,3
LAMPA	103,3	2.129	28,0	5,5
MAIPÚ	83,0	2.615	34,4	4,4
PUDAHUEL	108,3	4.334	41,9	4,9
PUENTE ALTO	90,1	2.659	32,0	3,8
QUILICURA	96,0	2.955	32,1	4,7
RENCA	73,8	2.448	30,8	6,7
SAN BERNARDO	76,4	2.502	33,4	3,2
<b>TOTAL</b>	<b>91,9</b>	<b>2.847</b>	<b>33,3</b>	<b>3,7</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

11 Mapa de proyectos por comuna



LEYENDA

- Proyectos En Venta de Casas 2P 2014
- Proyectos Ingresados de Casas 2P 2014
- Proyectos En venta de Departamentos 2P 2014
- Proyectos Ingresados de Departamentos 2P 2014

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 El Bosque, Huechuraba, La Florida, Lampa, La Pintana, Maipú, Puente Alto, Pudahuel, Quilicura, Renca, San Bernardo y Buin.

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

Paloma del Pino Olavarría  
**Directora Research Centro Información de Mercado**  
[pdelpino@tinsa.cl](mailto:pdelpino@tinsa.cl)

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

