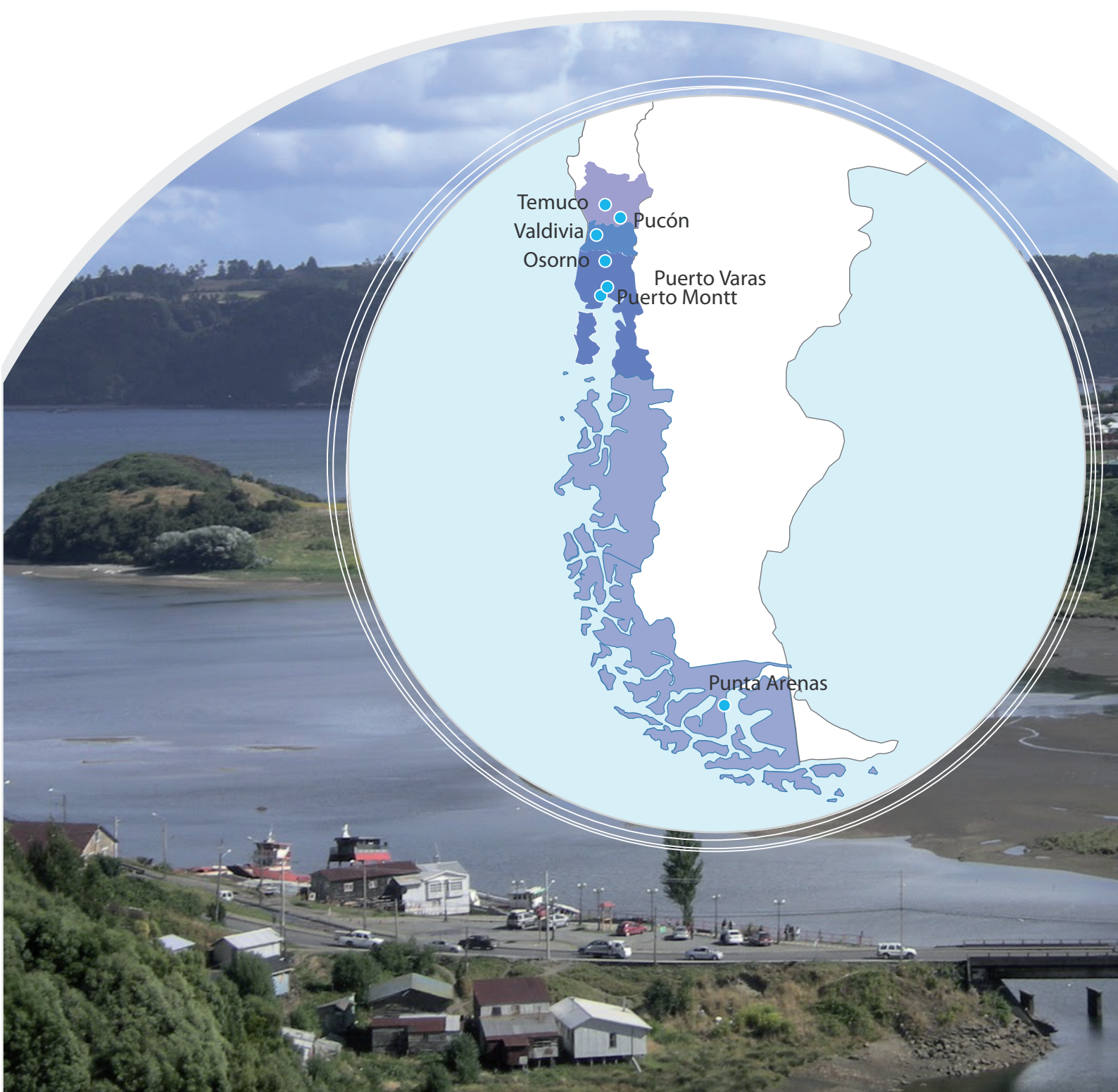




INCOIN

Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2014 Zona Sur
Indicadores Generales Mercado Habitacional

Enero - Julio



El mercado anticipa las primeras señales de recuperación de la actividad de acuerdo a los índices de sectores económicos publicados en Septiembre por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE). La industria registró un crecimiento de 5%, el más alto desde febrero de 2012, mientras que la producción minera retrocedió 3,5%, las ventas del comercio se contrajeron 0,9%, y las ventas de supermercados cayeron 1,9%. La tasa de desocupación del semestre móvil julio-septiembre se ubicó en 6,6%, lo que implica un incremento anual de 0,9 puntos porcentuales (pp) y una variación de -0,1 pp. respecto del semestre móvil anterior.

A pesar de estas primeras señales de recuperación, la desaceleración económica continúa reflejándose en el mercado de vivienda en la zona Sur del país, con una disminución en las ventas de un 5% en relación al semestre anterior. Los valores de venta unitarios continúan sin estabilizarse con un aumento de un 21% respecto al periodo anterior, aumentando las UF transadas un 7% a pesar de la disminución en las ventas.

El stock de viviendas ofertado aumentó un 31% en relación al semestre anterior, cifra acorde con el número de viviendas aprobadas durante el último semestre, 68.433 unidades, que presenta un aumento de un 15% respecto al último semestre del 2013. Este stock se distribuye en un total de 208 proyectos lo que supone un aumento en la competencia en el sector, aumentó un 31% en relación al semestre anterior.

Cordialmente,

Paloma del Pino Olavarría
Directora Research

MERCADO HABITACIONAL

Ventas y Stock de viviendas nuevas

DISMINUCIÓN EN LAS VENTAS DE VIVIENDAS

La venta de vivienda disminuyó un 5% respecto al semestre anterior, alcanzando las 2.602 unidades vendidas. Las mayores variaciones las registraron Valdivia en el mercado de departamentos con 131 unidades vendidas y un aumento de 122% respecto al semestre anterior. En el mercado de casas Punta Arenas con 147 unidades vendidas registró un aumento de un 84% en relación al semestre anterior. (Gráfico A)

AUMENTO DEL STOCK DISPONIBLE

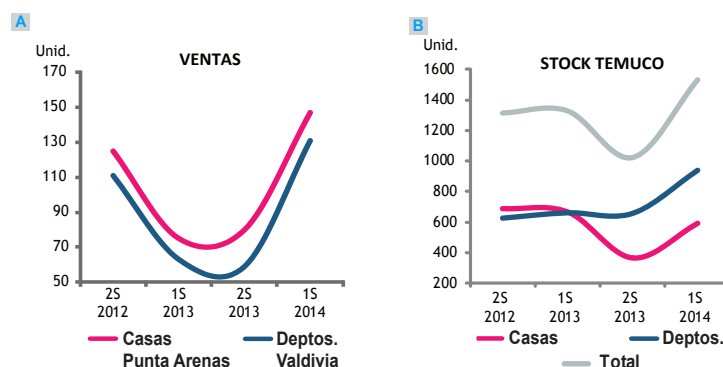
Se registró un aumento de un 31% en el stock disponible en relación al semestre anterior alcanzando las 3.796 unidades. Esta tendencia viene marcada principalmente por la ciudad de Temuco que registra 15.31 unidades en venta, lo que representa un aumento de un 40% respecto al semestre anterior. (Gráfico B)

AUMENTO EN EL INGRESO DE NUEVOS PROYECTOS

Se registró un aumento en el ingreso de nuevos proyectos de un 67% en relación al semestre anterior alcanzando los 55 proyectos en total. Este aumento viene marcado por la ciudad de Temuco, que ingresó 17 proyectos y Valdivia con 12 proyectos.

AUMENTO DE LOS VALORES DE VENTA EN LA ZONA

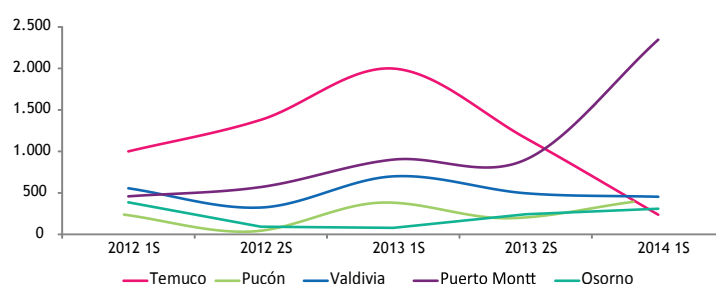
Se registró un valor promedio de 31,56 UF/m² en casas y departamentos, lo que representa un aumento del 21% respecto al semestre anterior. En el mercado de casas se registra un aumento de un 11% del valor unitario respecto al semestre anterior alcanzando un valor promedio de 29,81 UF/m² y un valor total promedio de UF 2.329. En el mercado de departamentos se registra un valor promedio de 33,69 UF/m² y un valor de 2.256 lo que representa un aumento de un 9% del valor unitario en relación al semestre anterior.



FUENTE: INCOIN

FUENTE: INCOIN

PERMISOS APROBADOS DE OBRA NUEVA



FUENTE: OBSERVATORIO HABITACIONAL

ÍNDICE

■ Viviendas vendidas	3
■ Unidades ofertadas	4
■ Proyectos ofertados	4

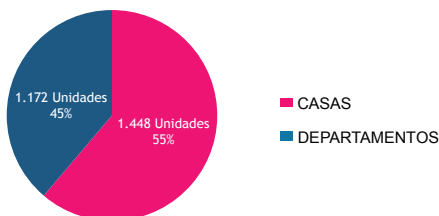
■ Ritmos de venta mensual por proyecto	5
■ Plazos de venta estimados	5
■ Indicadores	5

01 Número de Viviendas Vendidas

La venta de viviendas nuevas alcanzó las 2.620 unidades, lo que representa un aumento de un 19% respecto al semestre anterior y una caída de un 5% en relación al mismo semestre del año 2013.

La venta de departamentos representa un 45% de participación de las ventas totales (1.172 unidades) y la venta de casas un 55% (1.448 unidades).

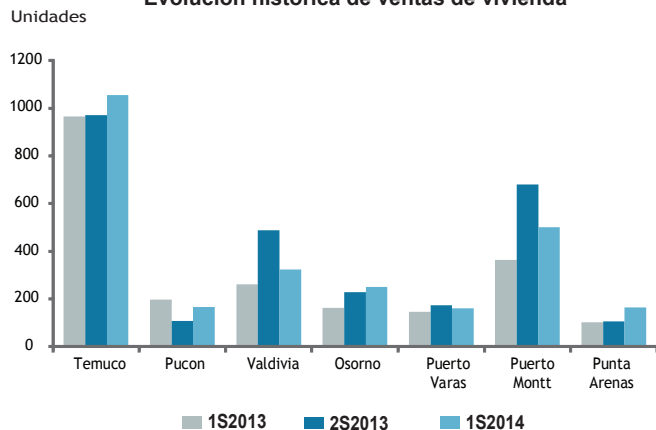
Composición ventas por tipo de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

02 Ventas por Ciudad

Evolución histórica de ventas de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

En la venta de departamentos la ciudad de Temuco lidera la venta con un 54% de participación (636 unidades). Le siguen Valdivia y Puerto Montt ambos con un 11% de participación (112 unidades cada uno).

La ciudad de Temuco lidera las ventas en el mercado de casas con un 29% de participación (419 unidades) seguido por Puerto Montt con un 26% de participación (369 unidades) y Valdivia con un 13% de participación (193 unidades).

Departamentos vendidos según Ciudad (Unid.)

CIUDAD	1S13	2S13	1S14	% VAR 1S14-2S13	% VAR 1S13- 1S14
TEMUCO	413	562	636	13,2%	54,0%
PUCON	109	63	112	77,8%	2,8%
VALDIVIA	63	59	131	122,0%	107,9%
OSORNO	34	33	60	81,8%	76,5%
PUERTO VARAS	24	67	85	26,9%	254,2%
PUERTO MONTT	70	258	131	-49,2%	87,1%
PUNTA ARENAS	28	26	17	-34,6%	-39,3%
TOTAL	741	1.068	1.172	9,7%	58,2%

Casas vendidas según Ciudad (Unid.)

CIUDAD	1S13	2S13	1S14	% VAR 1S14-2S13	% VAR 1S13- 1S14
TEMUCO	552	408	419	2,7%	-24,1%
PUCON	89	45	54	20,0%	-39,3%
VALDIVIA	198	429	193	-55,0%	-2,5%
OSORNO	128	195	191	-2,1%	49,2%
PUERTO VARAS	122	107	75	-29,9%	-38,5%
PUERTO MONTT	293	422	369	-12,6%	25,9%
PUNTA ARENAS	75	80	147	83,8%	96,0%
TOTAL	1.457	1.686	1.448	-14,1%	-0,6%

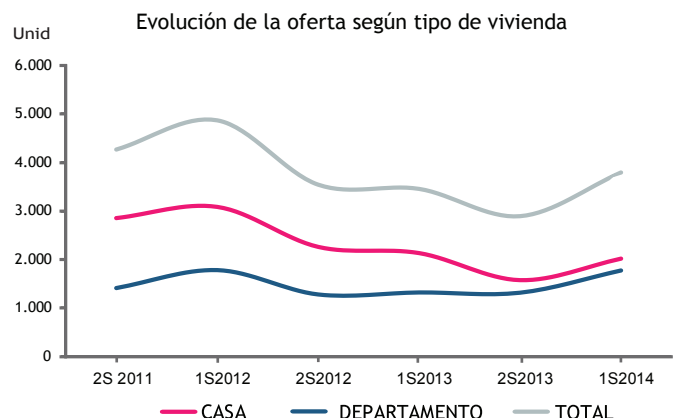
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

03 Oferta de Vivienda

La oferta disponible alcanzó las 3.796 viviendas, mostrando un aumento del 31% respecto al semestre anterior y un aumento de un 10% con respecto al mismo período del año 2013.

La oferta disponible de departamentos alcanzó las 1.776 unidades, lo que representa un aumento de un 35% respecto al semestre anterior y de un 34% respecto al mismo semestre del año 2013.

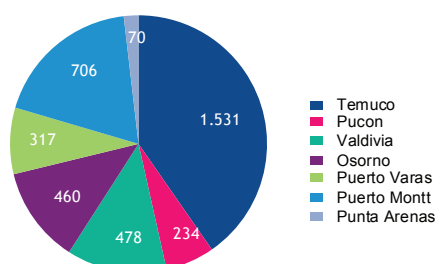
La oferta disponible de casas alcanzó las 2.020 unidades, lo que representa un aumento del 28% respecto al semestre anterior y una disminución del 5% al compararlo con el mismo semestre del año pasado.



04 Oferta disponible por ciudad

La oferta disponible por ciudad se concentró en Temuco, Puerto Montt y Valdivia, con un 19%, 19% y 13% de participación respectivamente en el stock total ofrecido. Las comunas con menor participación son Punta Arenas con un 2% y Pucón con un 6% de participación (ver gráfico 4).

Oferta disponible según ciudad



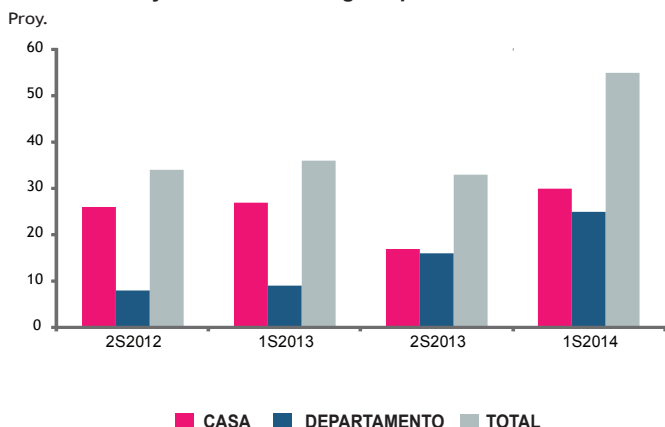
05 Proyectos en venta

Se registraron 208 proyectos en venta, lo que se traduce en un incremento de un 31% en relación al semestre anterior y de un 13% respecto al mismo semestre del año anterior.

Se registran 88 proyectos de departamentos en venta, lo que representa un 42% del mercado total de la zona sur. Esto supone un aumento de un 21% respecto al semestre anterior y de un 44% respecto al 1º semestre del 2013.

Se registran 120 proyectos de casas en venta, lo que representa un 58% del mercado de la zona sur. Esto supone un aumento de un 40% respecto al semestre anterior y una disminución del 2% respecto al 1º semestre del 2013.

Proyectos en venta según tipo de vivienda

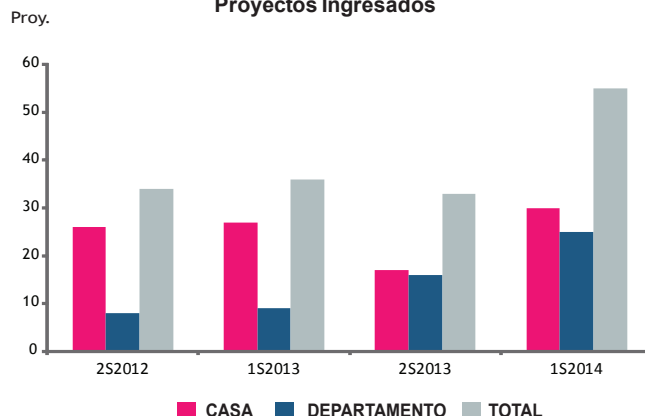


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Ingresaron al mercado 55 nuevos proyectos, los cuales 25 corresponden a departamentos y 30 a casas.

El total de proyectos ingresados aumentó en un 67% en relación al semestre anterior y un 53% al compararlo con el mismo semestre del año anterior.

Proyectos Ingresados



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

06 Proyectos en venta por ciudad

Temuco registró la mayor cantidad de proyectos en venta de departamentos, lo que representa un 42% de participación. Le sigue Valdivia con 19% de participación.

Proyectos departamentos en venta según Ciudad

CIUDAD	1S13	2S13	1S14	% VAR 2S13-1S14	% VAR 1S13- 1S14
TEMUCO	28	33	37	12,1%	32,1%
PUCON	4	7	11	57,1%	175,0%
VALDIVIA	10	13	17	30,8%	70,0%
OSORNO	4	3	6	100,0%	50,0%
PUERTO VARAS	5	7	7	0,0%	40,0%
PUERTO MONTT	8	8	8	0,0%	0,0%
PUNTA ARENAS	2	2	2	0,0%	0,0%
TOTAL	61	73	88	20,5%	44,3%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Temuco registró la mayor cantidad de proyectos de casas, lo que representa un 28% de participación. Le sigue Puerto Montt con 23% de participación.

Proyectos casas en venta según Ciudad

CIUDAD	1S13	2S13	1S14	% VAR 2S13-1S14	% VAR 1S13- 1S14
TEMUCO	35	25	34	36,0%	-2,9%
PUCON	5	5	4	-20,0%	-20,0%
VALDIVIA	21	13	22	69,2%	4,8%
OSORNO	13	9	15	66,7%	15,4%
PUERTO VARAS	16	12	10	-16,7%	-37,5%
PUERTO MONTT	26	17	27	58,8%	3,8%
PUNTA ARENAS	7	5	8	60,0%	14,3%
TOTAL	123	86	120	39,5%	-2,4%

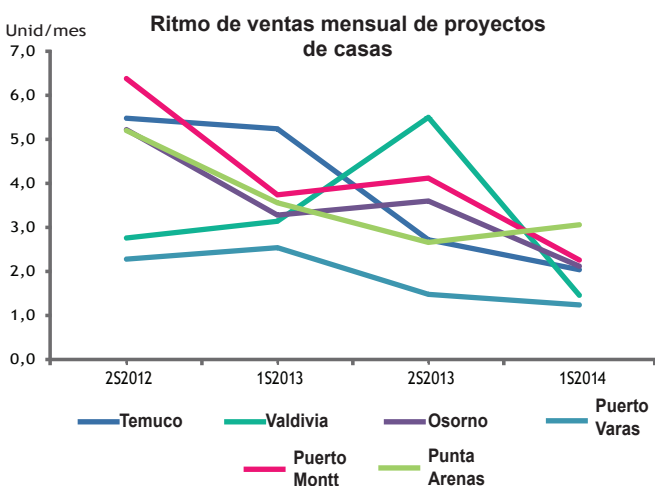
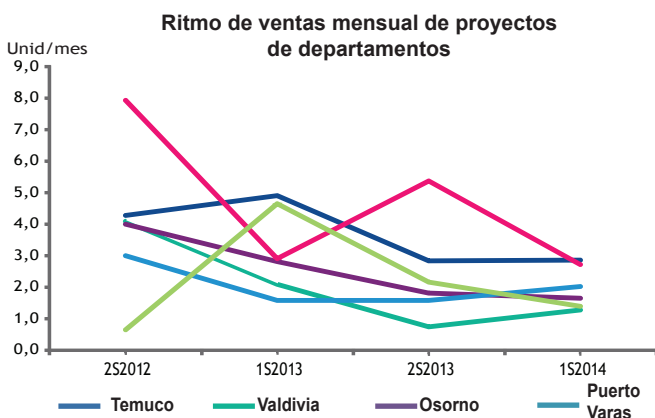
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Respecto a proyectos ingresados, Temuco lidera el ingreso de proyectos en venta con un 31% de participación (17 proyectos) seguido por Valdivia con un 27% (12 proyectos).

07 Ritmo de venta mensual por proyecto

En el mercado de departamentos el ritmo de venta promedio mensual registró una disminución del 20% en relación al semestre anterior y un aumento del 5% con respecto al mismo semestre del año anterior, llegando a 4,20 unidades.

El mercado de las casas registró una velocidad de venta de 4,02 unidades al mes, lo que se traduce en una disminución del 65% en relación con el semestre anterior y un aumento del 2% respecto del 1° semestre del 2013.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

08 Plazo estimado de venta¹

Las ciudades con mayor participación de ventas en el mercado de departamentos son Temuco y Puerto Montt y registran una disminución de un 5% y un 9% en sus plazos de venta en relación al semestre anterior (33,1 y 38,0 meses respectivamente).

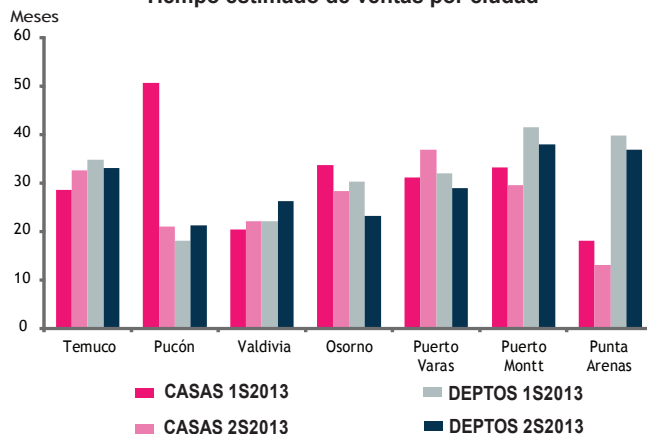
Los plazos estimados de venta de departamentos van desde los 21,3 meses en Pucón a los 38,0 meses en Puerto Montt.

En el mercado de casas las ciudades con mayor participación de ventas son Temuco y Puerto Montt que registran un aumento del 14% y una disminución del 11% respectivamente en su plazo estimado de venta en relación al semestre anterior (32,6 y 29,6 meses respectivamente).

Los plazos estimados de venta van desde los 21,0 meses en Pucón hasta los 36,9 en Puerto Varas.

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

Tiempo estimado de ventas por ciudad



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

09 Indicadores por comuna

Departamentos

Pucón registró el valor total promedio de venta más alto con UF 4.845, para una superficie promedio de 94,74 m² útiles, lo que se traduce en un valor unitario promedio de 49,18 UF/m².

Por otro lado Puerto Montt registró el menor valor total promedio de venta con UF 1.177, para una superficie promedio de 53,11 m² útiles, lo que se traduce en un valor unitario promedio de 24,16 UF/m².

Mercado de departamentos por Ciudad

CIUDAD	Sup. Util (M2)	Valor Total (UF)	Valor Unitario (UF/M2)	Ritmo mensual de ventas
TEMUCO	62,85	1.894	31,55	2,84
PUCON	94,74	4.845	49,18	1,50
VALDIVIA	78,97	3.226	41,71	0,76
OSORNO	60,01	1.983	34,72	1,83
PUERTO VARAS	73,89	2.107	31,24	1,60
PUERTO MONTT	53,11	1.177	24,16	5,38
PUNTA ARENAS	43,50	1.531	35,23	2,17
TOTAL	68,75	2256,25	33,69	2,30

Casas

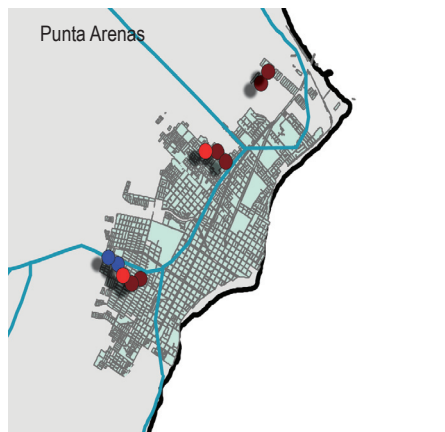
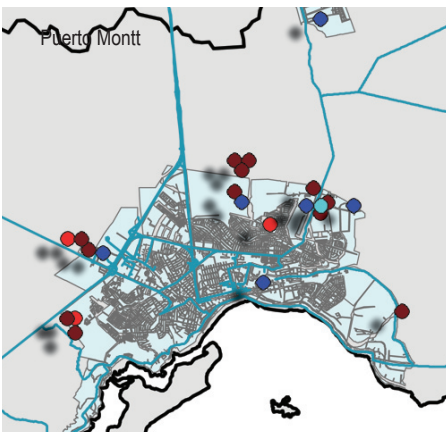
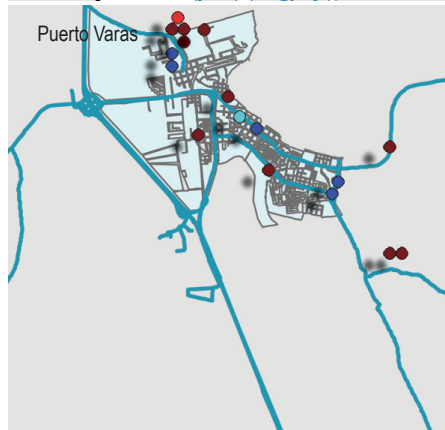
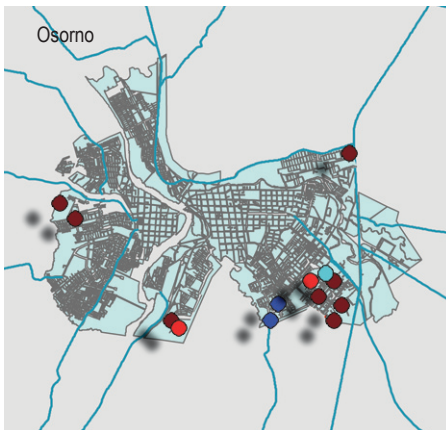
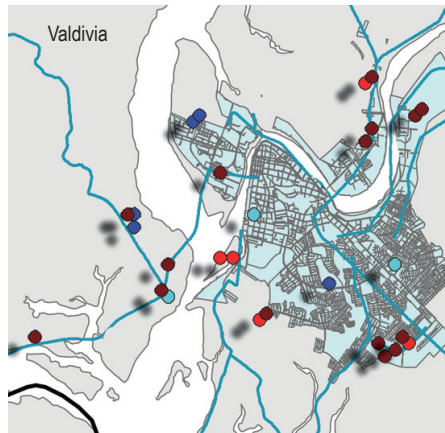
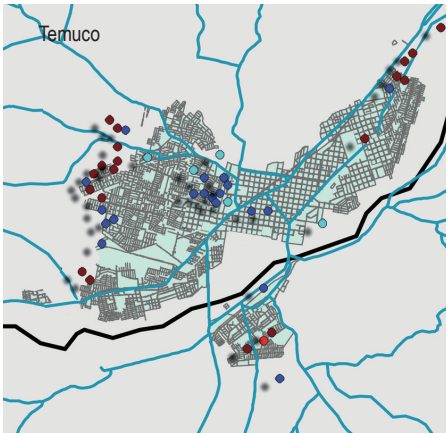
Pucón registró el valor total promedio de venta más alto con UF 4.778, para una superficie promedio de 99,92 m² útiles, lo que se traduce en un valor unitario promedio de 46,97 UF/m².

Por otro lado Puerto Montt registró el menor valor total promedio de venta con UF 1.820 para una superficie promedio de 72,08 m² útiles, lo que se traduce en un valor unitario promedio de 27,31 UF/m².

Mercado de casas por Ciudad

CIUDAD	Sup. Util (M2)	Valor Total (UF)	Valor Unitario (UF/M2)	Ritmo mensual de ventas
TEMUCO	101,36	2.187	28,03	2,72
PUCON	99,92	4.778	46,97	1,50
VALDIVIA	97,63	2.206	27,67	5,50
OSORNO	83,92	2.047	28,06	3,61
PUERTO VARAS	93,55	2.840	30,35	1,49
PUERTO MONTT	72,08	1.820	27,31	4,14
PUNTA ARENAS	90,22	3.379	39,65	2,67
TOTAL	89,54	2.329	29,81	3,09

11 Mapa de proyectos por comuna



LEYENDA

- Proyectos ingresados de departamentos 1S 2014
- Proyectos en venta de departamentos 1S 2014
- Proyectos ingresados de casas 1S 2014
- Proyectos en venta de casas 1S 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 semestral, mediante encuestas directas a todos los proyectos con salas de venta en la Región Metropolitana, específicamente en las ciudades de Chillán, Los Ángeles, Temuco, Pucón, Valdivia, Osorno, Puerto Varas, Puerto Montt y Punta Arenas.

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

