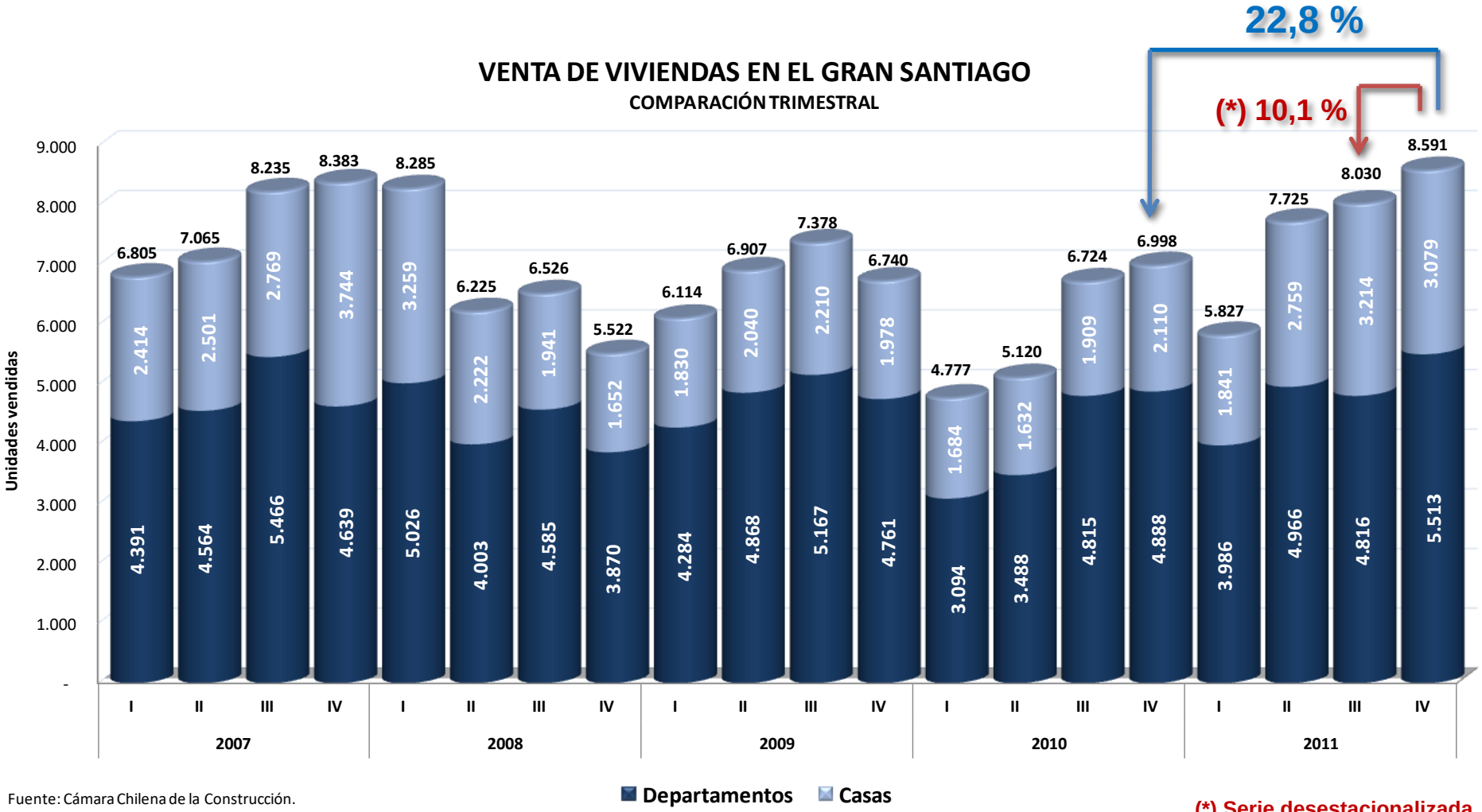
MERCADO INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

INFORME DE ACTIVIDAD
4º TRIMESTRE 2011

ENERO DE 2012

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

En el período **OCTUBRE-DICIEMBRE DE 2011** la venta de viviendas en el Gran Santiago **AUMENTÓ 22,8%** en comparación con el cuarto trimestre de 2010.



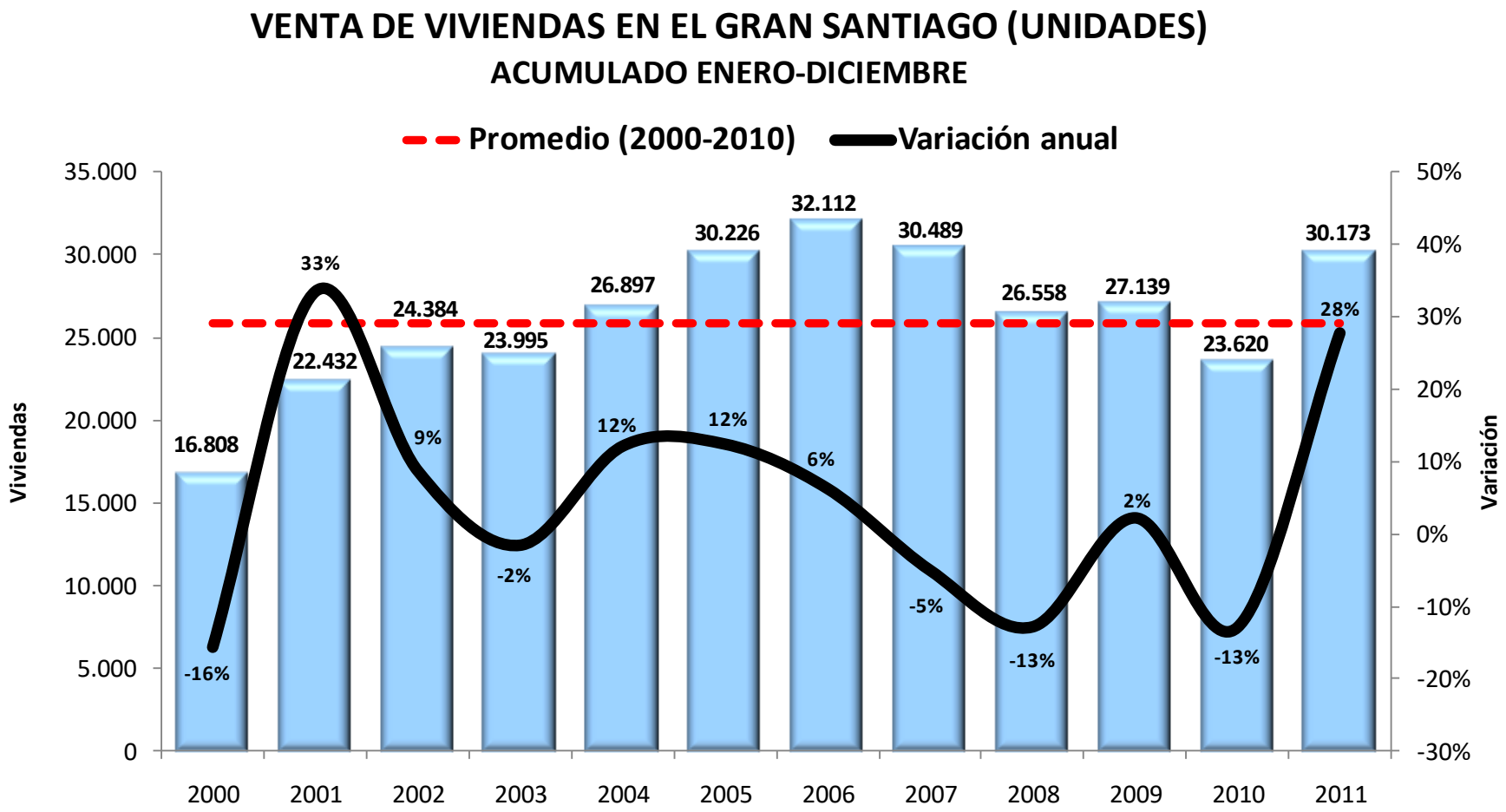
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

(*) Serie desestacionalizada

En comparación con el trimestre inmediatamente anterior, la variación fue de 10,1%.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Durante los doce meses de **2011** la venta de viviendas en el Gran Santiago acumuló un aumento anual de **28%**...

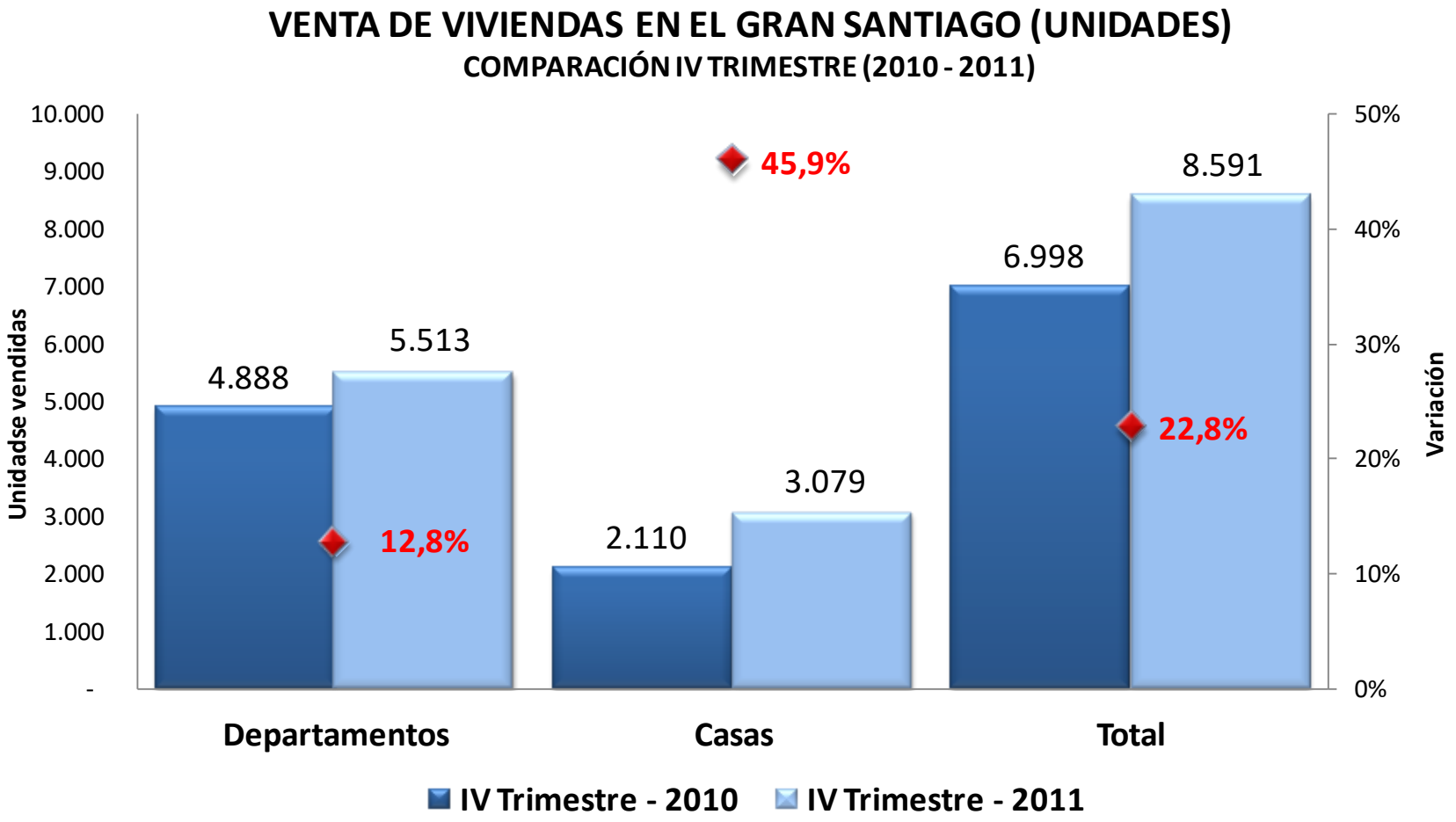


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

...situándose **17%** por encima del promedio histórico (2000-2010).

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

CUARTO TRIMESTRE DE 2011. Composición de **UNIDADES VENDIDAS:** el 64% correspondió a DEPARTAMENTOS, participación inferior a la registrada en igual trimestre de 2010 (70%).

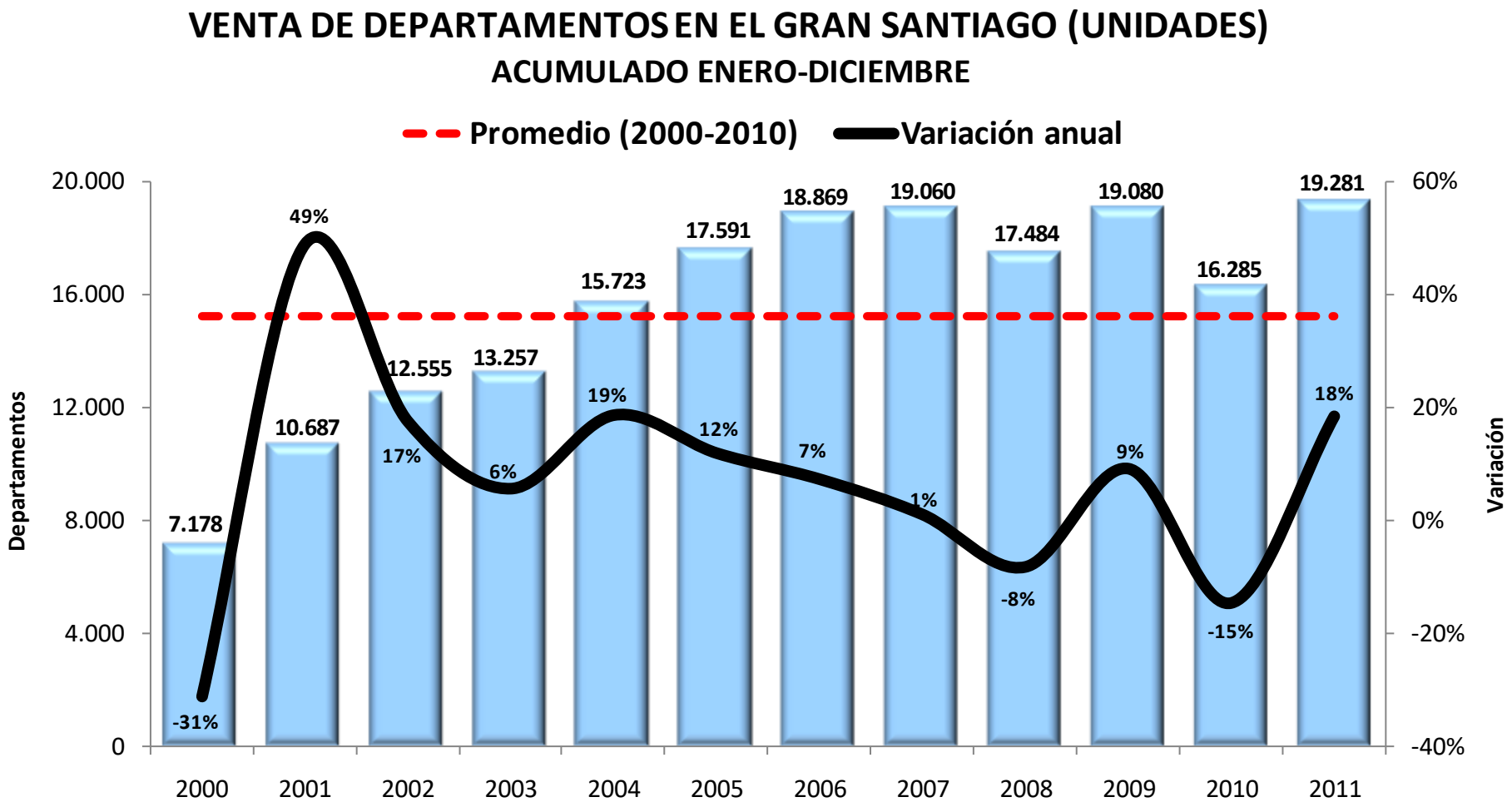


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Lo anterior se explica por la fuerte expansión en la venta de CASAS (45,9%) y un avance más modesto en DEPARTAMENTOS (12,8%).

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

La venta de **DEPARTAMENTOS** en 2011 fue 18% superior a la registrada en 2010.

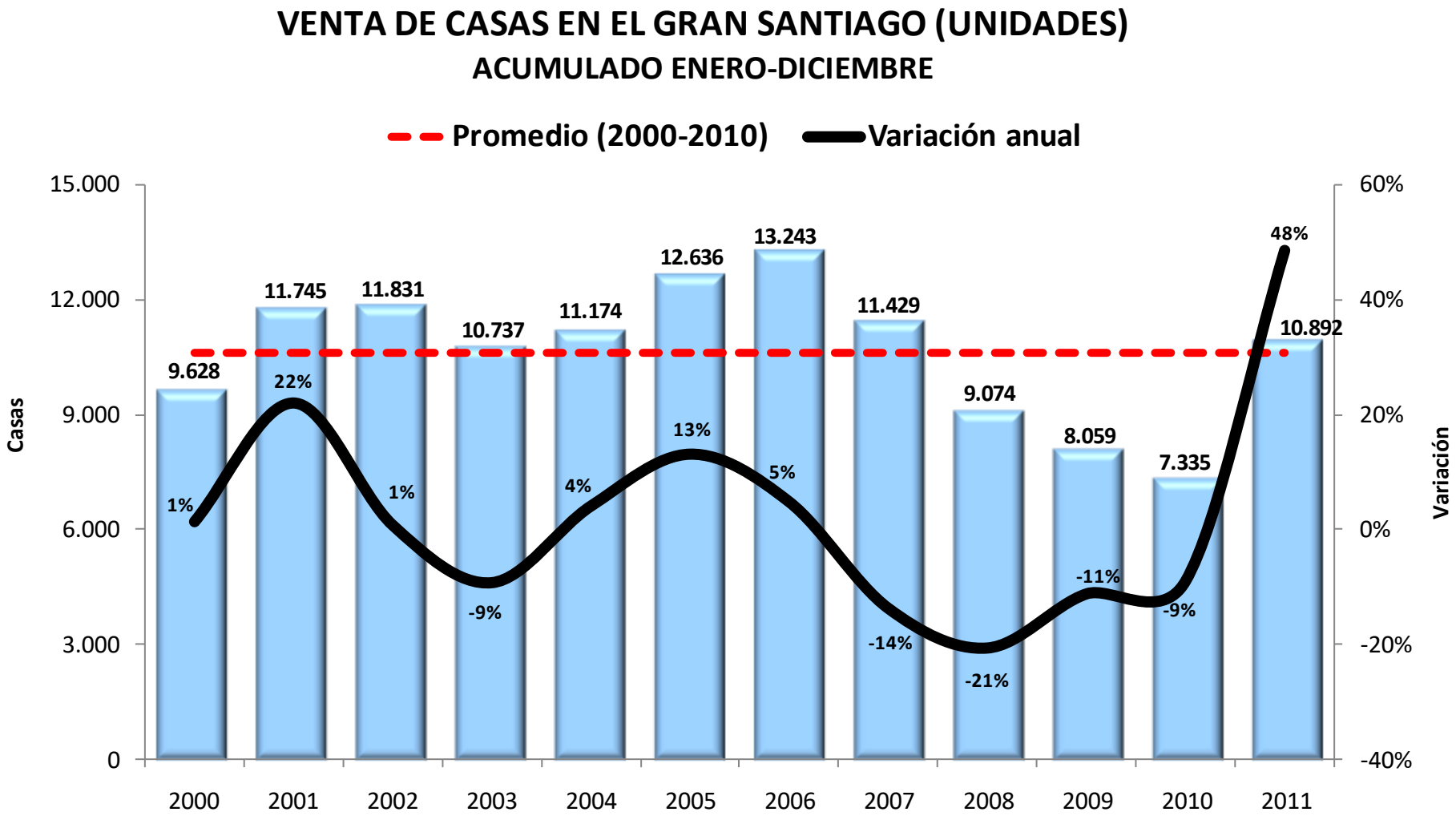


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

Además se situó 26% por encima del promedio histórico (2000-2010).

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

La venta de **CASAS** en 2011 fue 48% superior a la registrada en 2010.

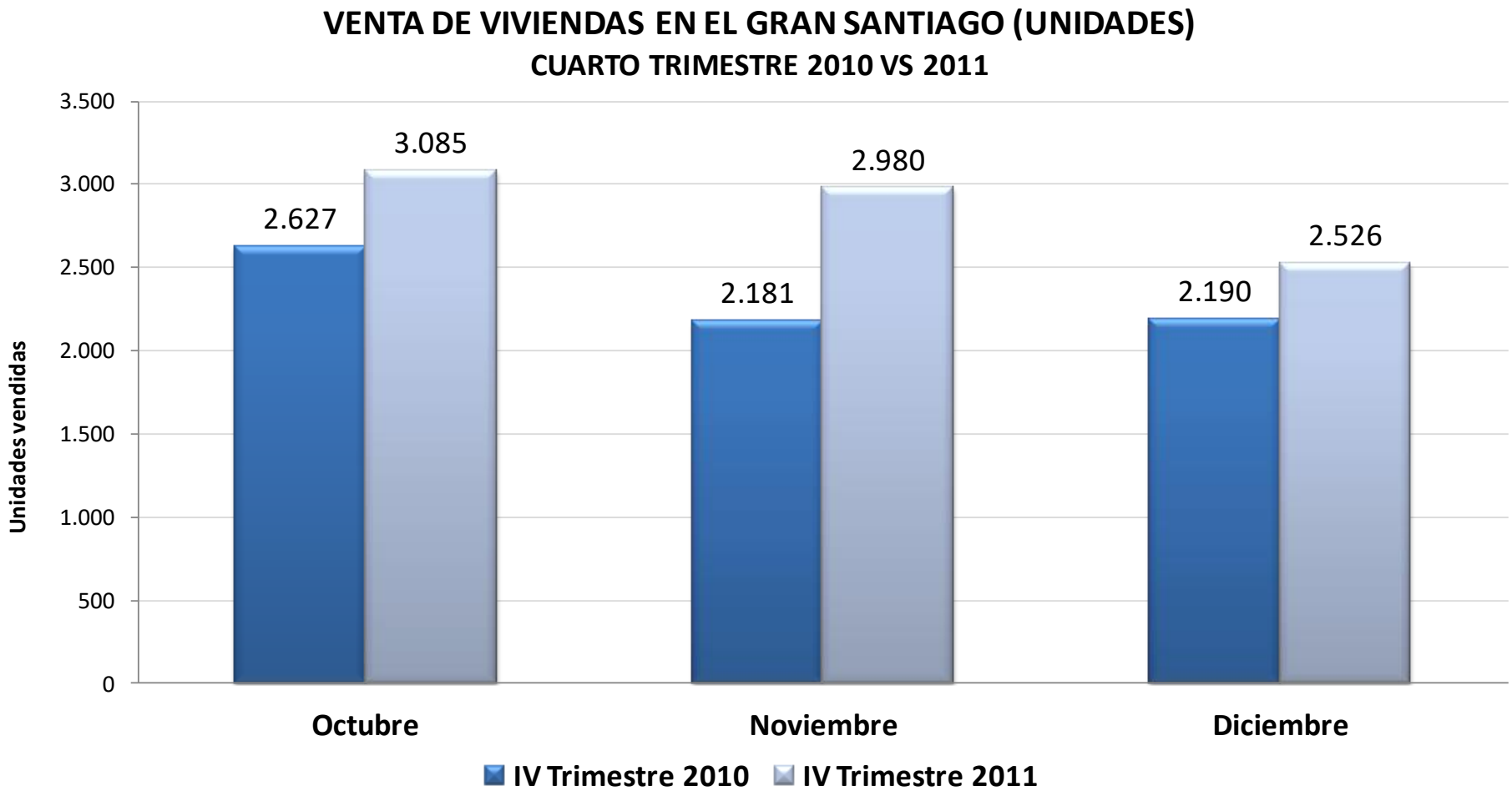


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

Además se situó 2,5% por encima del promedio histórico (2000-2010).

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

En cuanto al **RITMO DE VENTAS**, es importante destacar que éste se mantuvo por **encima de las 2.500 unidades durante el trimestre**, aunque con cierta ralentización en la dinámica anual.

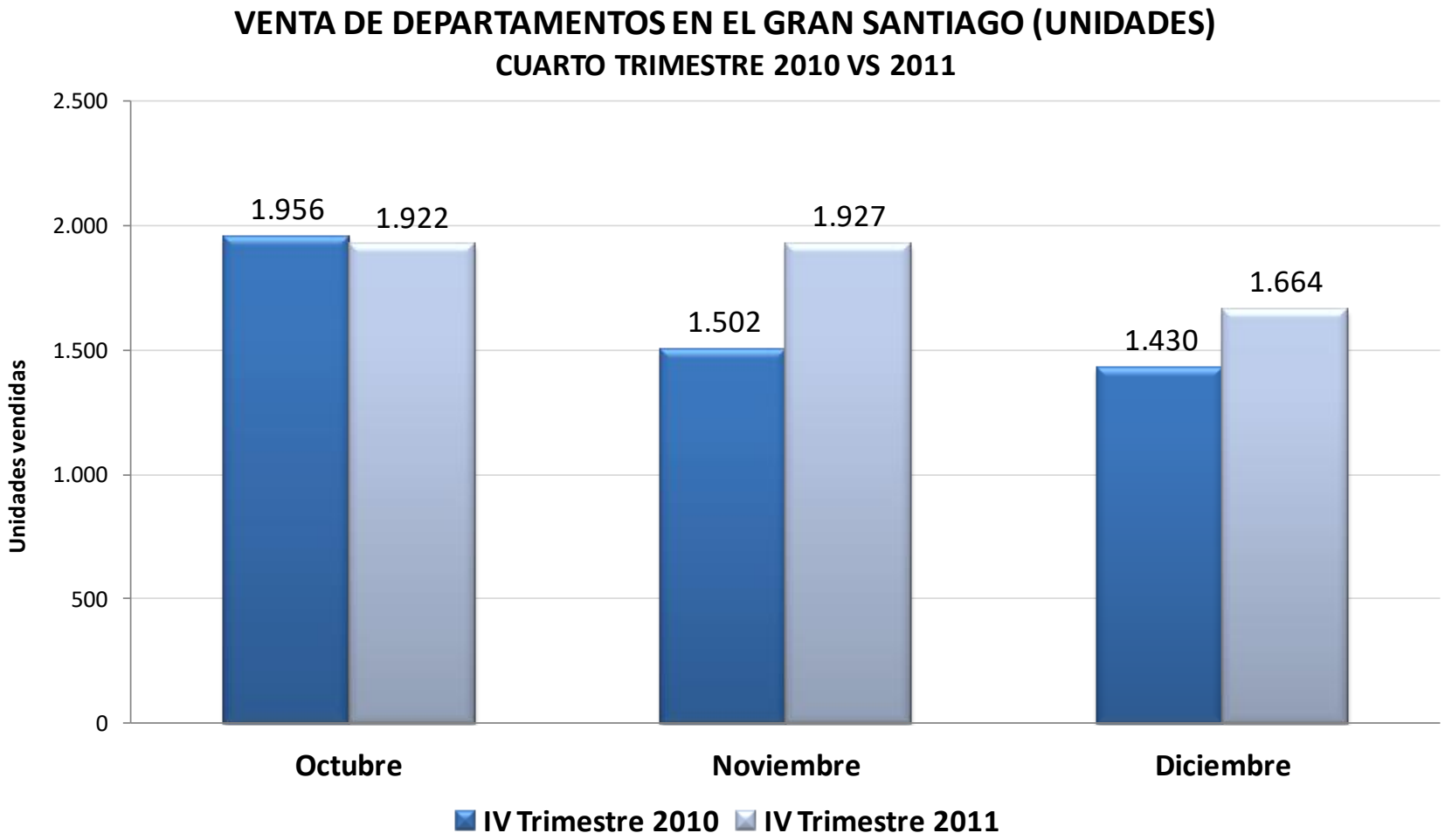


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

El promedio mensual de venta de viviendas fue de 2.157 unidades durante el período 2000-2010.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

DEPARTAMENTOS: Solo en octubre la venta de departamentos fue inferior a la observada en 2010.

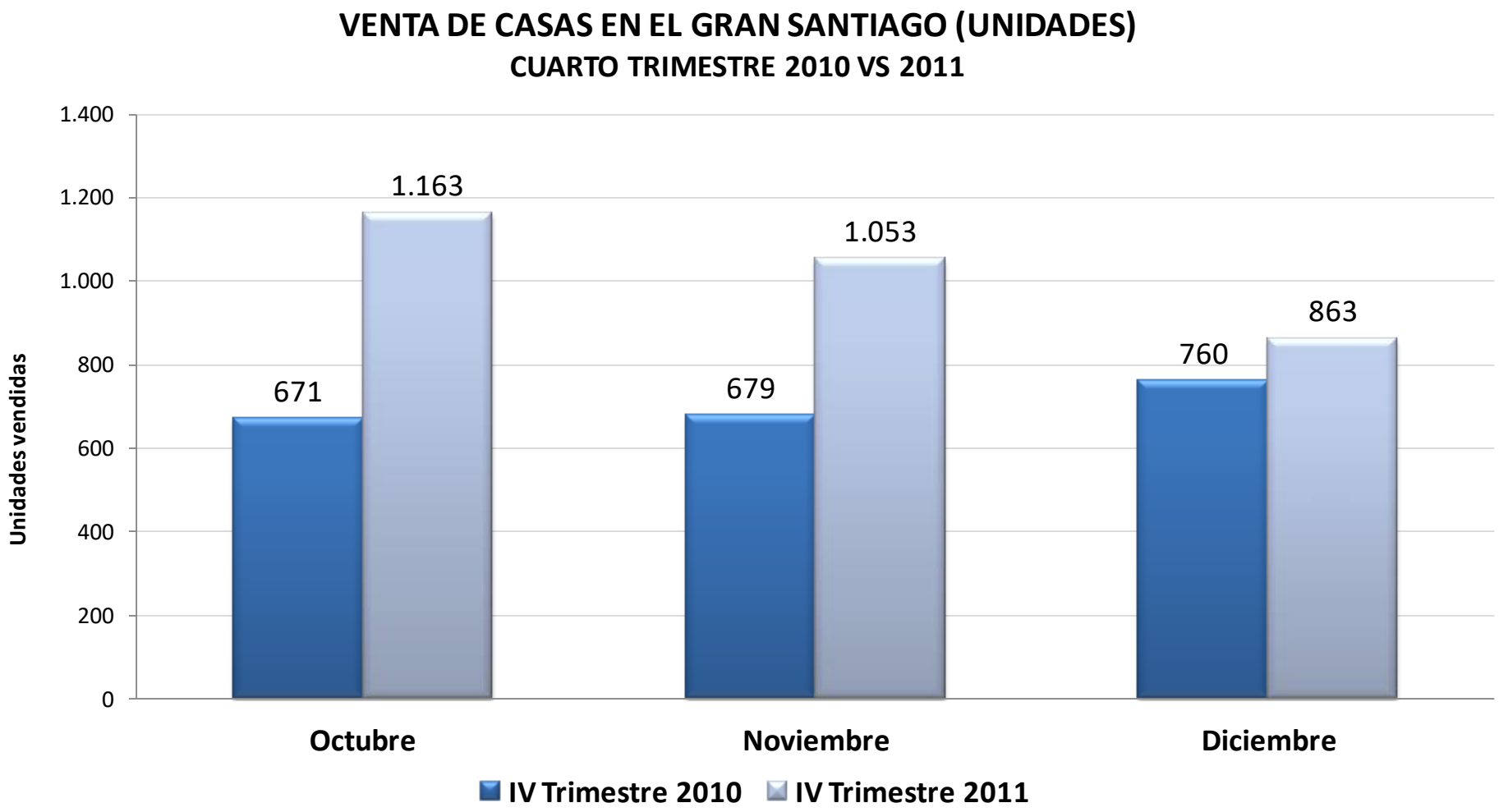


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

El promedio mensual de venta de departamentos fue de 1.271 unidades durante el período 2000-2010.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

CASAS: Las ventas mensuales estuvieron muy por encima de las observadas en 2010, aunque con cierta desaceleración en diciembre.

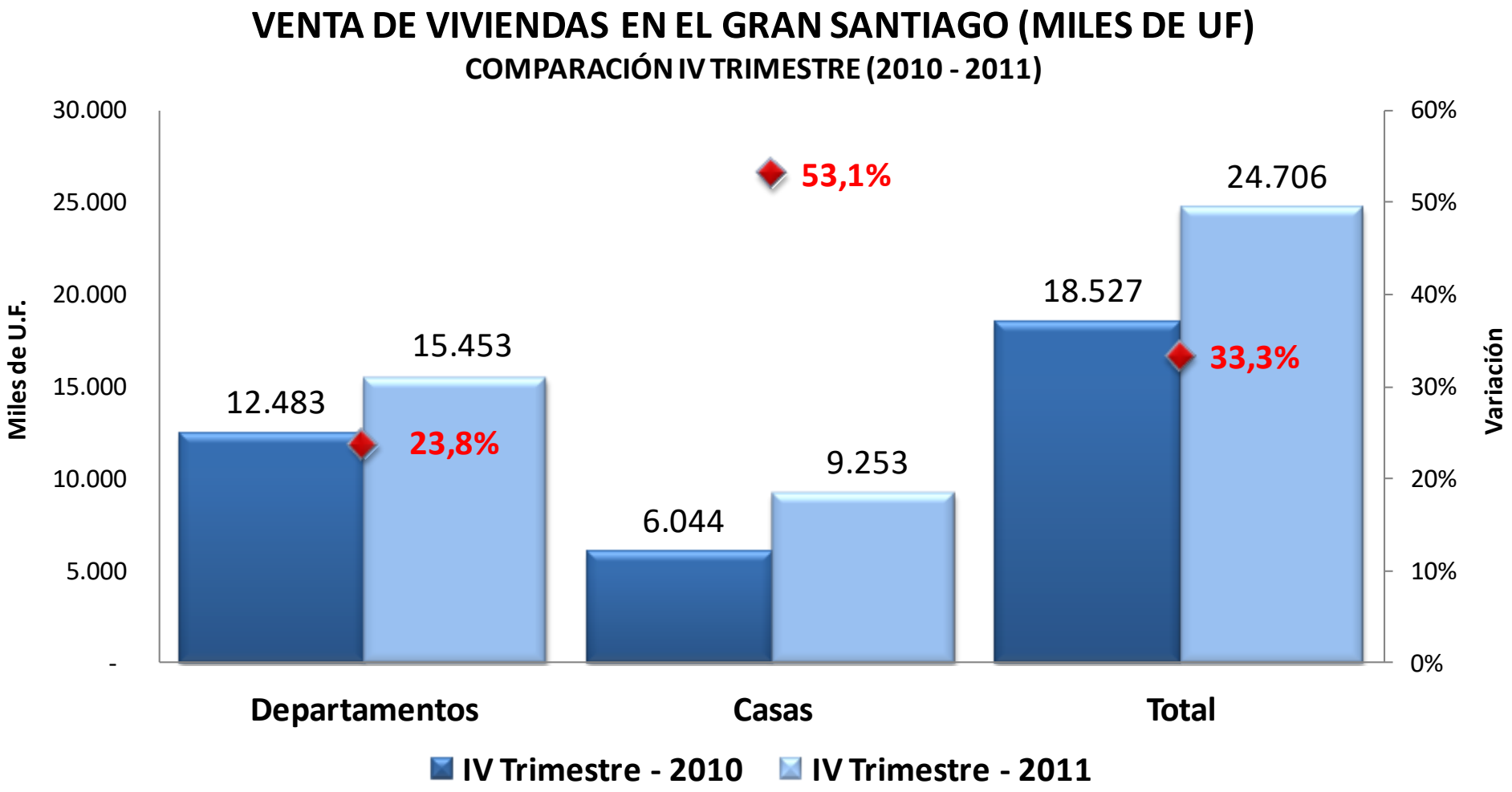


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

El promedio mensual de venta de casas fue de 886 unidades durante el período 2000-2010.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Respecto del **VALOR DE LAS VENTAS DE VIVIENDAS**, en el cuarto trimestre del año se observó un aumento del 33,3% de éste.

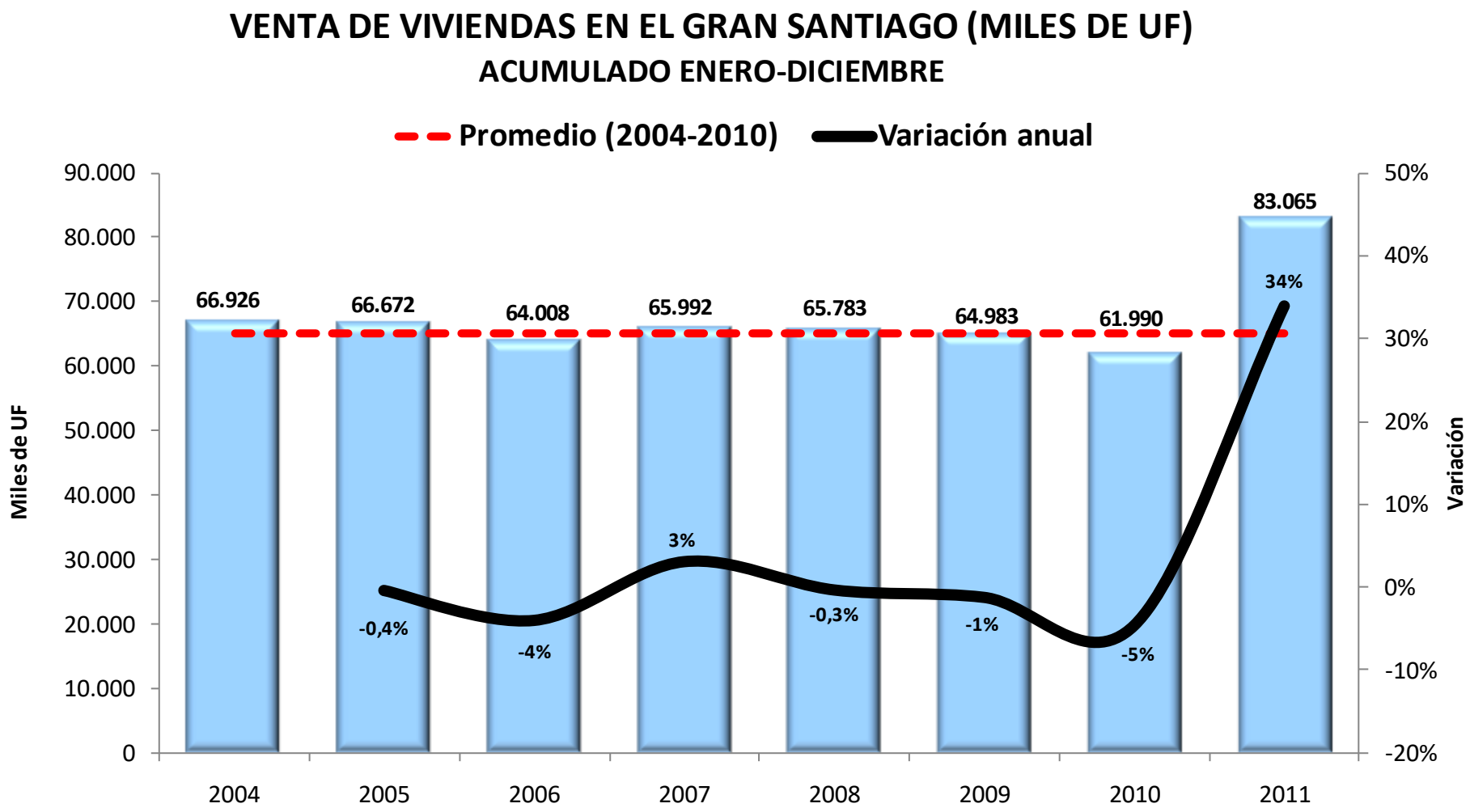


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Este aumento se explica tanto por el aporte del mercado de casas como de departamentos, que registraron aumentos de 53,1% y 23,8% respectivamente en el valor de ventas.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Durante los doce meses de **2011** el valor de las ventas de viviendas en el Gran Santiago acumuló un aumento anual de **34%**...

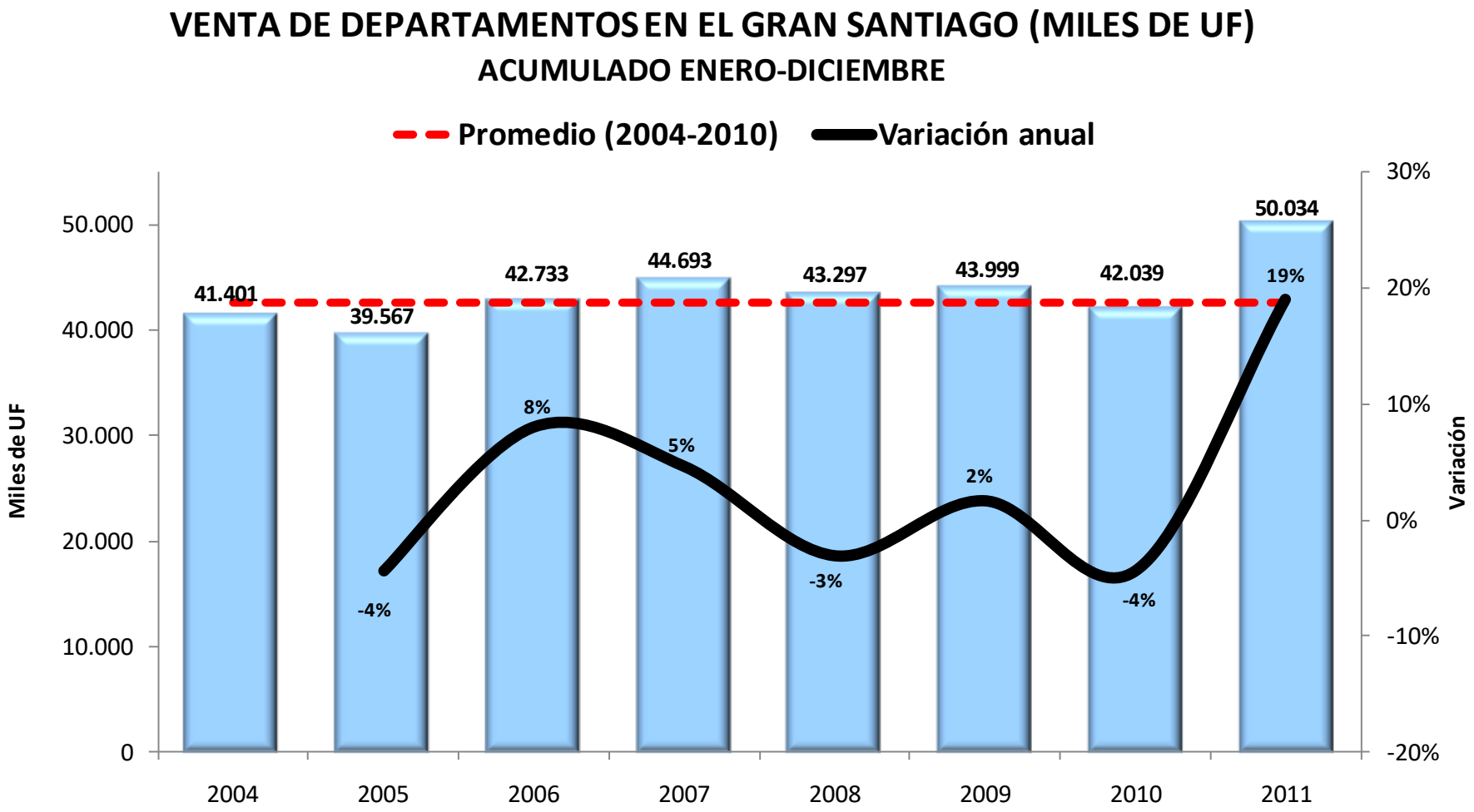


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

...situándose **27%** por encima del promedio histórico (2004-2010).

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

El valor de las ventas de **DEPARTAMENTOS** en 2011 fue 19% superior al registrado en 2010.

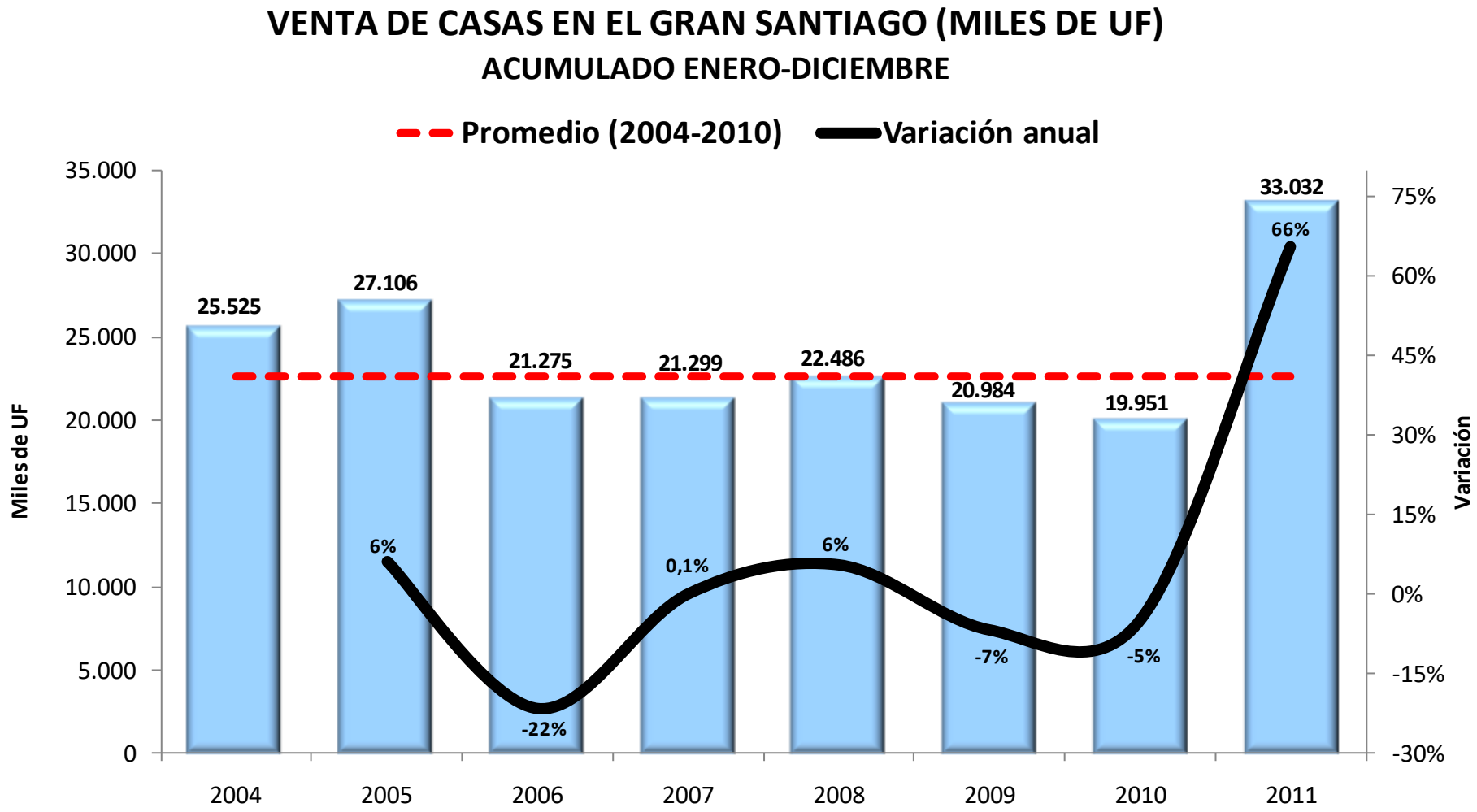


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

Además se situó 18% por encima del promedio histórico (2000-2010).

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

El valor de las ventas de **CASAS** en 2011 fue 66% superior al registrado en 2010.

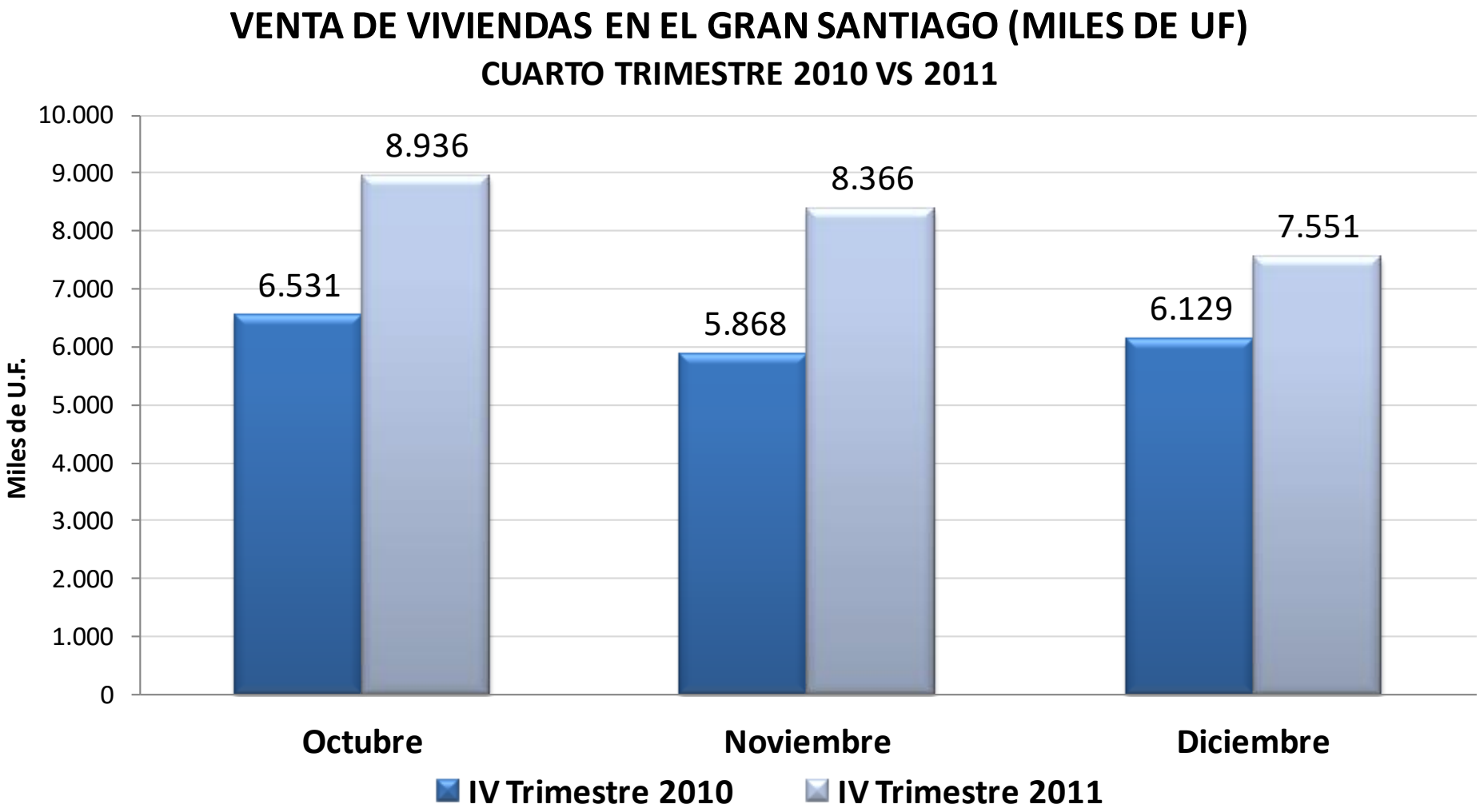


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

Además se situó 46% por encima del promedio histórico (2000-2010).

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Lo anterior fue el resultado no sólo de un incremento en la cantidad vendida, sino también de un **MAYOR PRECIO PROMEDIO DE LAS VIVIENDAS**.

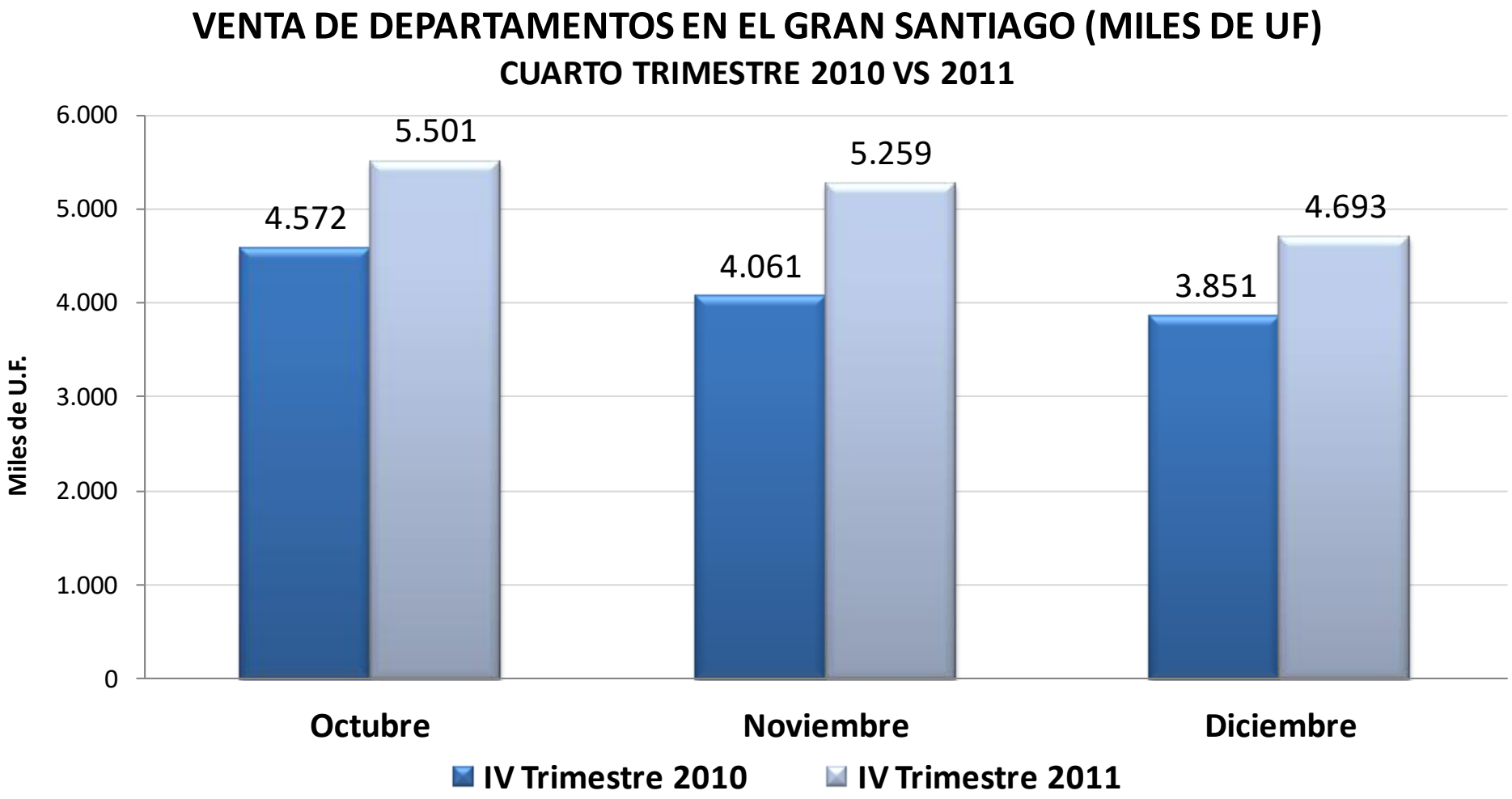


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

El valor de la venta de viviendas promedió 5.433 miles de UF mensuales durante el período 2004-2010.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

En el caso de los **DEPARTAMENTOS**, el aumento en el valor de las ventas se observó durante todo el trimestre.

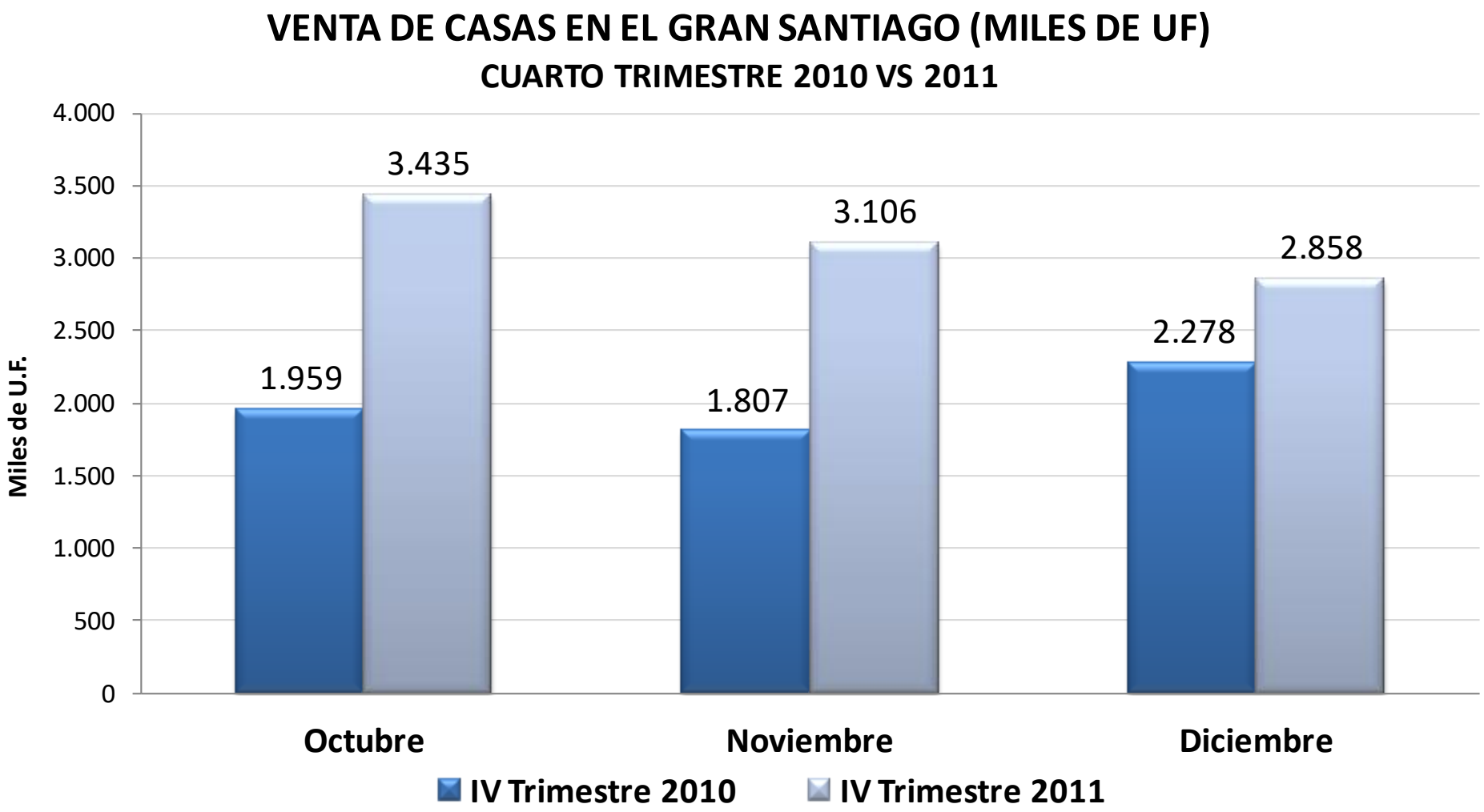


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

El valor de la venta de departamentos promedió 3.544 miles de UF mensuales durante el período 2004-2010.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Ocurrió lo mismo en el mercado de **CASAS**, que presentó una fuerte expansión durante todo el trimestre.



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

El valor de la venta de casas promedió 1.888 miles de UF mensuales durante el período 2004-2010.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

En **DEPARTAMENTOS**, los mayores avances en ventas se observaron para las unidades de mayor precio (más de 2.000 UF) y superficie (más de 90 m^2).

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO (UF) 4º TRIMESTRE 2011			
Según unidades vendidas			
Tramo	Participación 2011	Participación 2010	Variacion anual
Menor que 1.000	3,7%	5,7%	-27,1%
1.000 - 1.500	28,4%	27,2%	18,0%
1.501 - 2.000	22,5%	25,5%	-0,6%
2.001 - 3.000	21,8%	22,1%	11,1%
3.001 - 4.000	6,2%	5,6%	24,9%
Mayor que 4.000	17,5%	13,9%	41,4%

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE SUPERFICIE (m2) 4º TRIMESTRE 2011			
Según unidades vendidas			
Tramo	Participación 2011	Participación 2010	Variacion anual
Menor que 50	39,4%	38,3%	16,0%
50 - 70	32,9%	36,3%	2,1%
70 - 90	12,1%	12,6%	8,5%
90 - 120	6,8%	6,1%	25,5%
120 - 140	3,5%	3,2%	23,3%
Mayor que 140	5,4%	3,6%	70,7%

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

La demanda por departamentos de valor inferior a 1.000 UF registra una importante contracción, debido a la escasez de subsidios.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Para las **CASAS**, los mayores avances en ventas también se observaron en los tramos de precio y de superficie superiores.

VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO (UF) 4º TRIMESTRE 2011			
Según unidades vendidas			
Tramo	Participación 2011	Participación 2010	Variacion anual
Menor que 1.000	0,0%	9,3%	-100,0%
1.000 - 1.500	10,0%	10,9%	34,4%
1.501 - 2.000	22,4%	25,0%	30,6%
2.001 - 3.000	33,7%	23,9%	105,3%
3.001 - 4.000	13,5%	13,8%	43,1%
Mayor que 4.000	20,4%	17,1%	74,1%

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

VENTA DE CASAS POR TRAMO DE SUPERFICIE (m2) 4º TRIMESTRE 2011			
Según unidades vendidas			
Tramo	Participación 2011	Participación 2010	Variacion anual
Menor que 70	19,3%	24,5%	15,3%
70 - 90	30,0%	27,6%	58,8%
91 - 120	29,8%	27,8%	56,3%
121 - 140	16,2%	13,8%	71,3%
Mayor que 140	4,7%	6,4%	7,4%

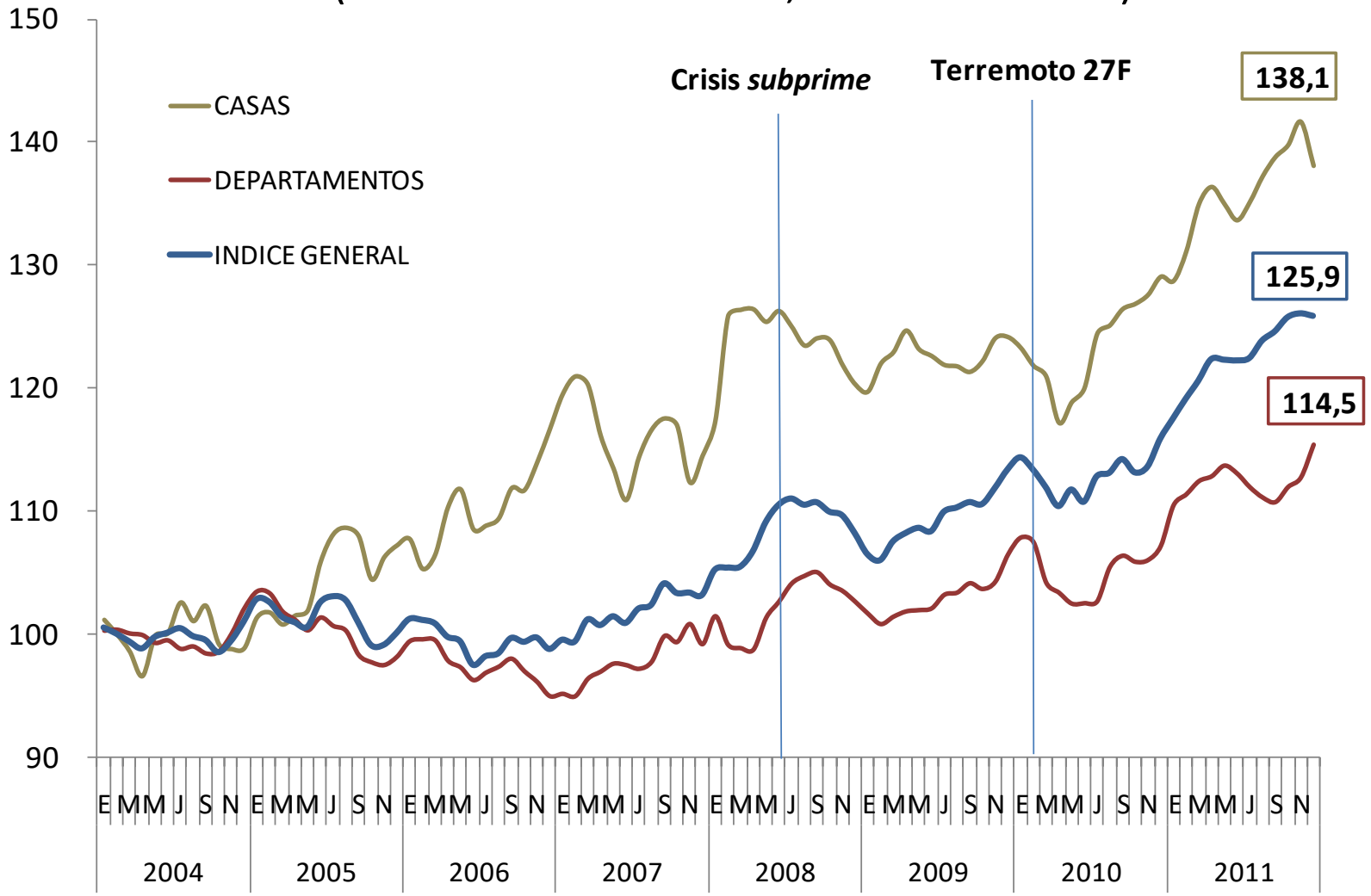
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

La venta de casas de valor inferior a 1.000 UF fue nula durante el cuarto trimestre de 2011, al igual que el trimestre previo.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)

(TRIMESTRES MÓVILES, BASE 2004=100)

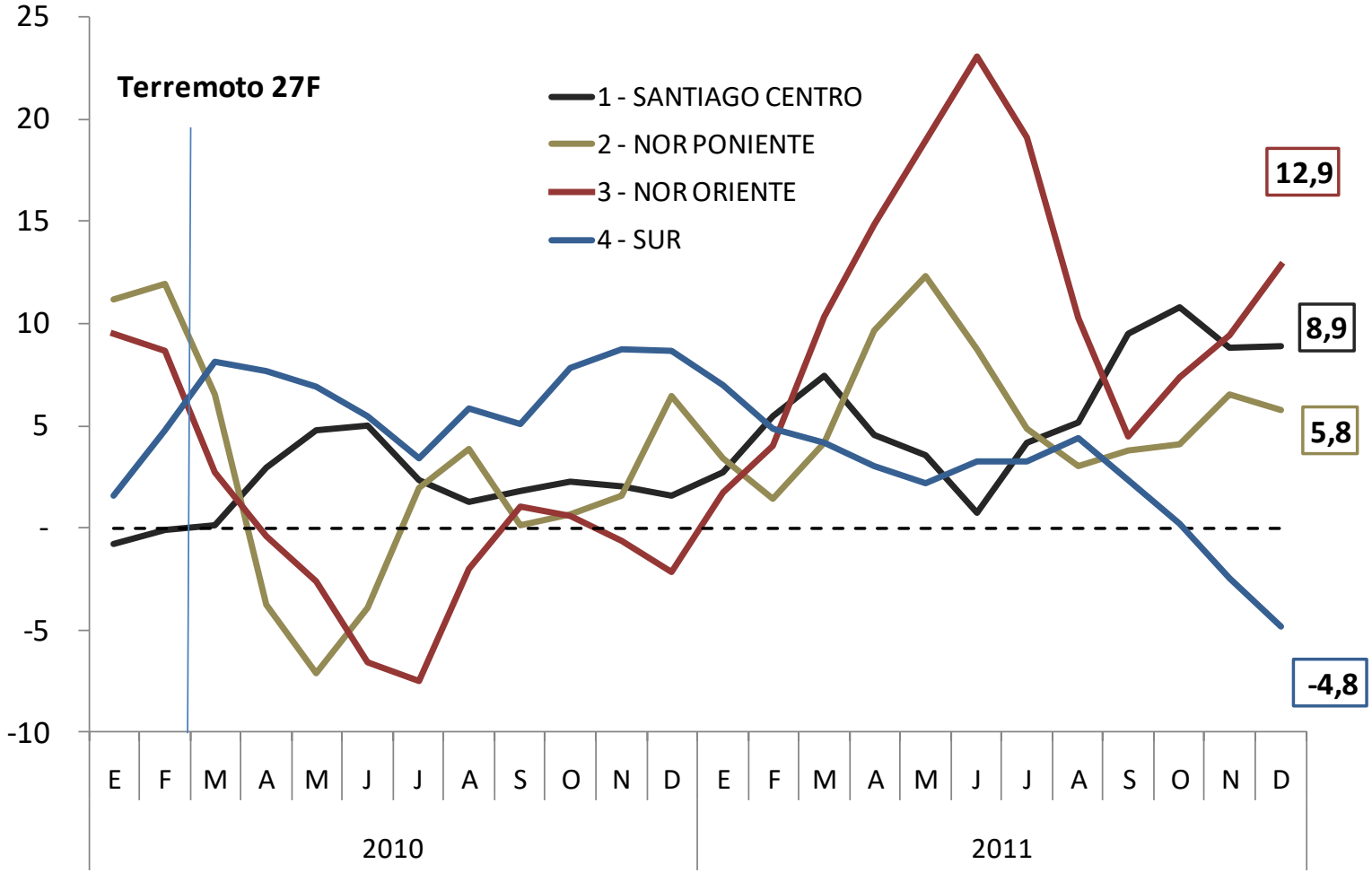


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

Los precios de departamentos y casas acumularon en 2011 incrementos de 7,7% y 7% respectivamente.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPTOS, ÚLTIMOS 24 MESES
(VARIACIONES ANUALES, EN %)



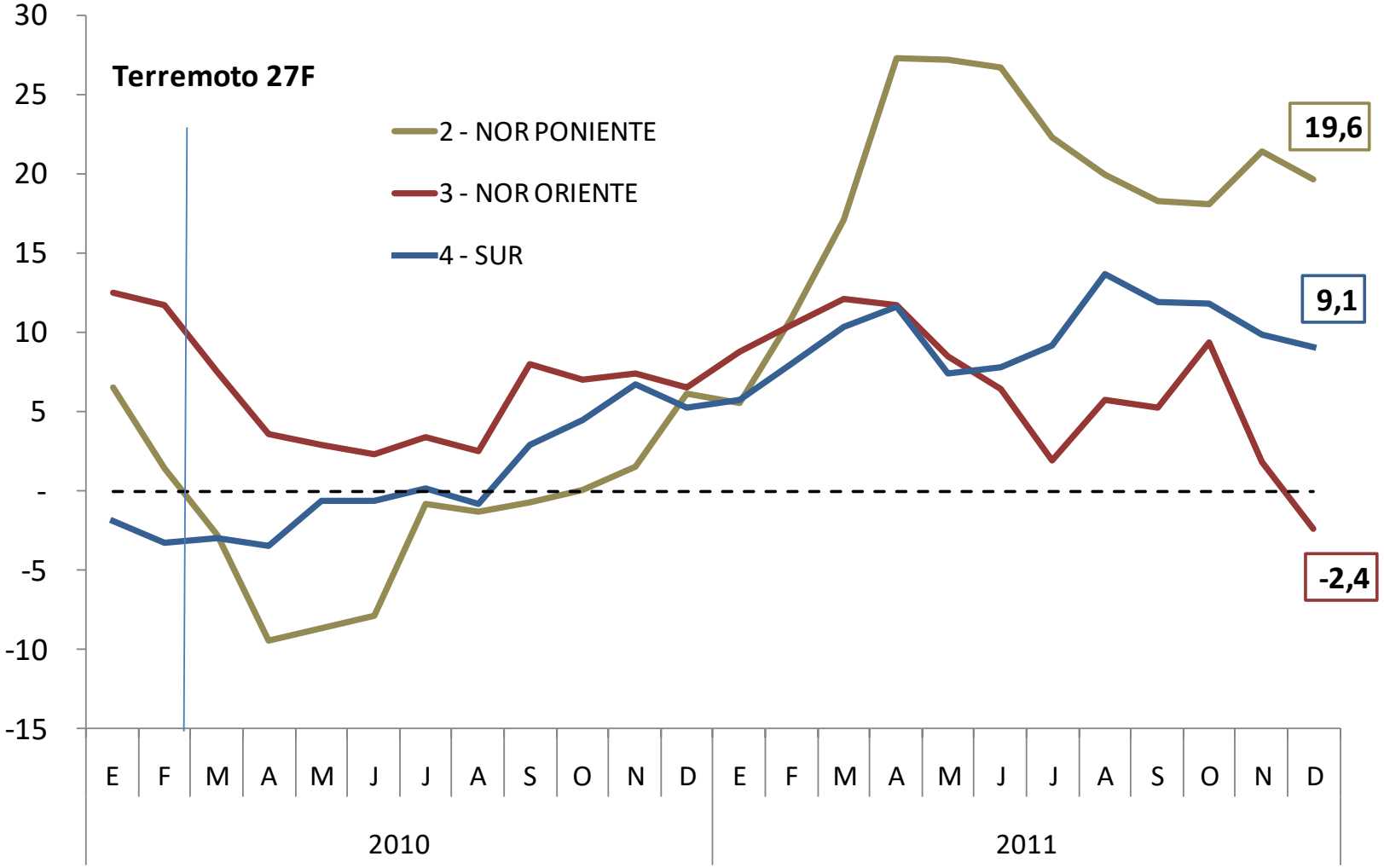
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

Para departamentos, las alzas más significativas se observaron en la zona Nor-oriente (12,9%) y en Santiago Centro (8,9%)

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS, ÚLTIMOS 24 MESES

(VARIACIONES ANUALES, EN %)



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

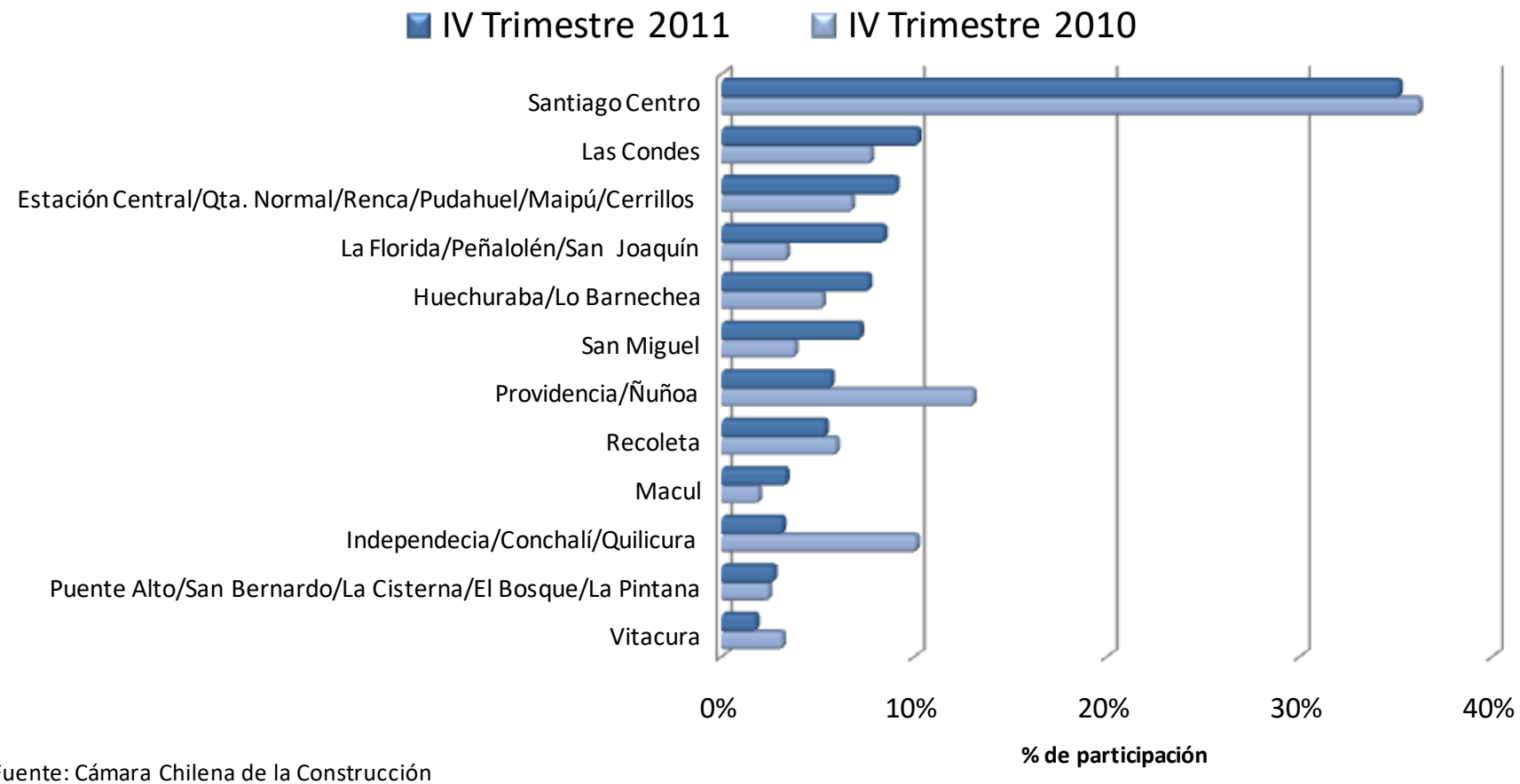
En el mercado de casas, la zona Nor-poniente exhibió en 2011 un alza de precios próxima al 20%. Por su parte, la zona Sur acumuló una expansión de 9,1%.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

A nivel comunal, **SAN MIGUEL y LA FLORIDA/PEÑALOLÉN** fueron las comunas que más aumentaron su participación en la venta de **DEPARTAMENTOS**.

PARTICIPACIÓN EN VENTA DE DEPARTAMENTOS

Según unidades

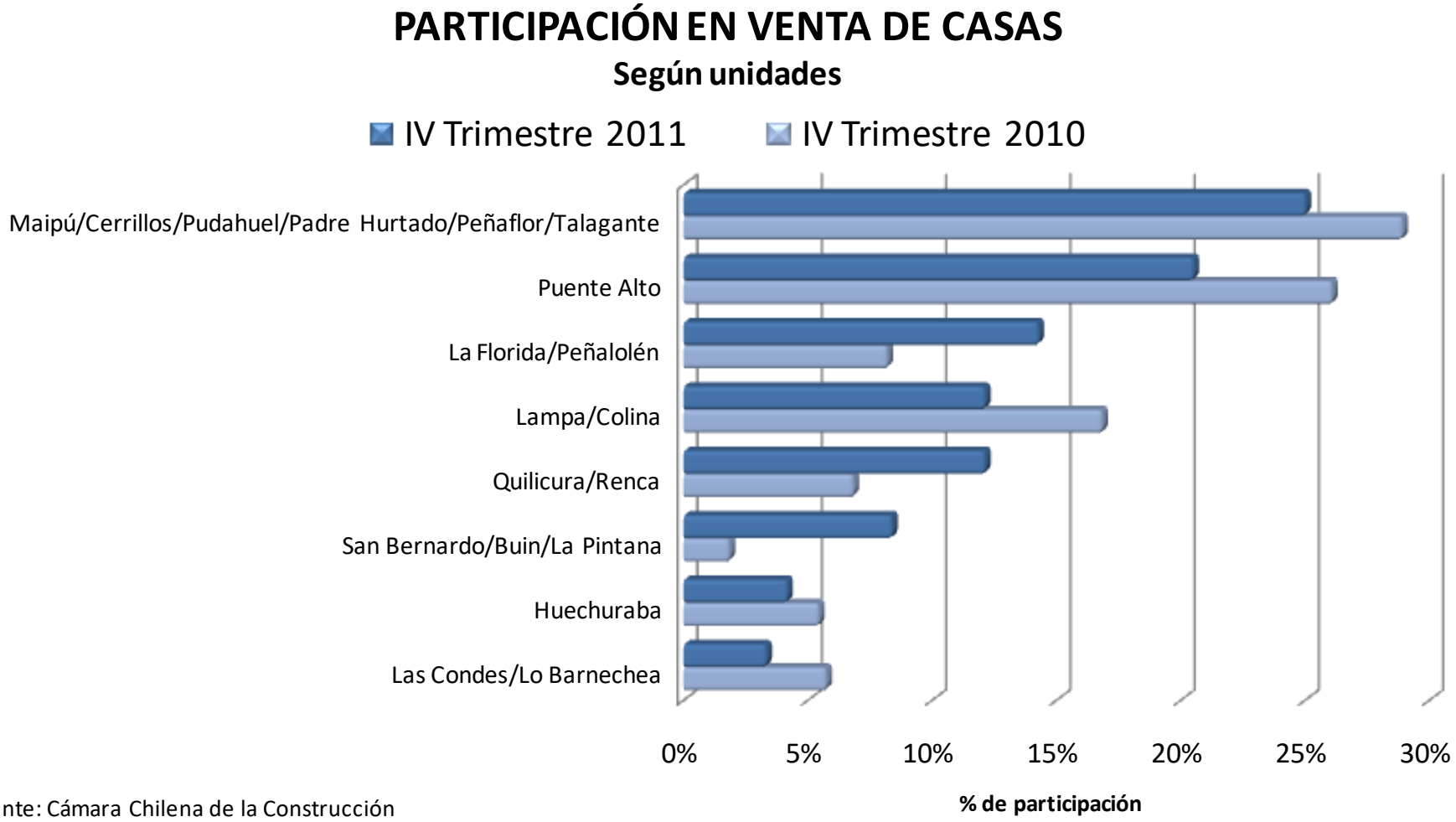


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Por el contrario, Providencia/Ñuñoa e Independencia/Conchalí/Quilicura disminuyeron su presencia en las ventas del trimestre.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

En el mercado de **CASAS**, las agrupaciones de **SAN BERNARDO, QUILICURA** y **LA FLORIDA** incrementaron en términos relativos su presencia en las ventas.



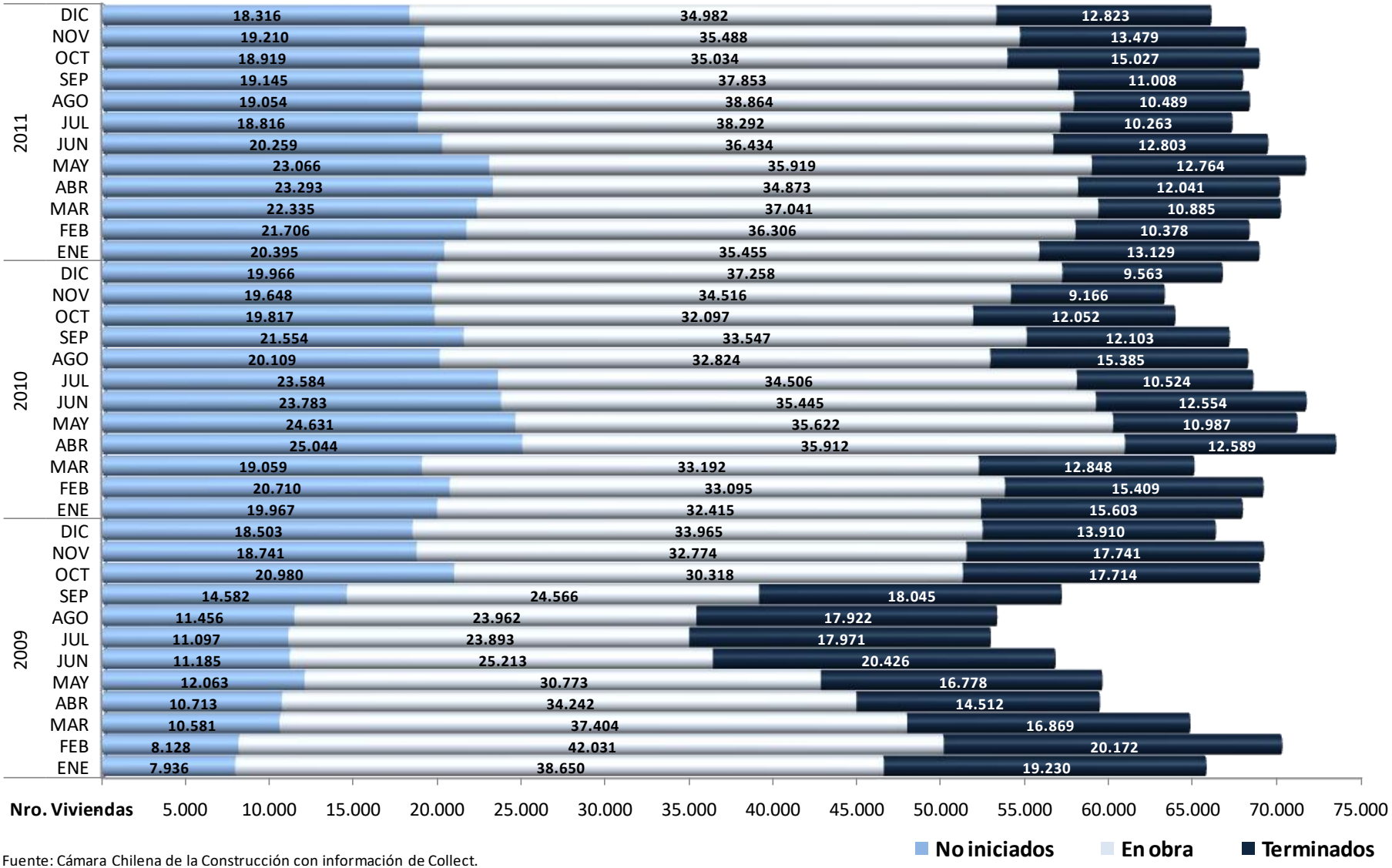
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Mientras que por el contrario, Puente Alto, Maipú y Lampa/Colina la disminuyeron.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

PROYECTOS EN DESARROLLO

SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción con información de Collect.

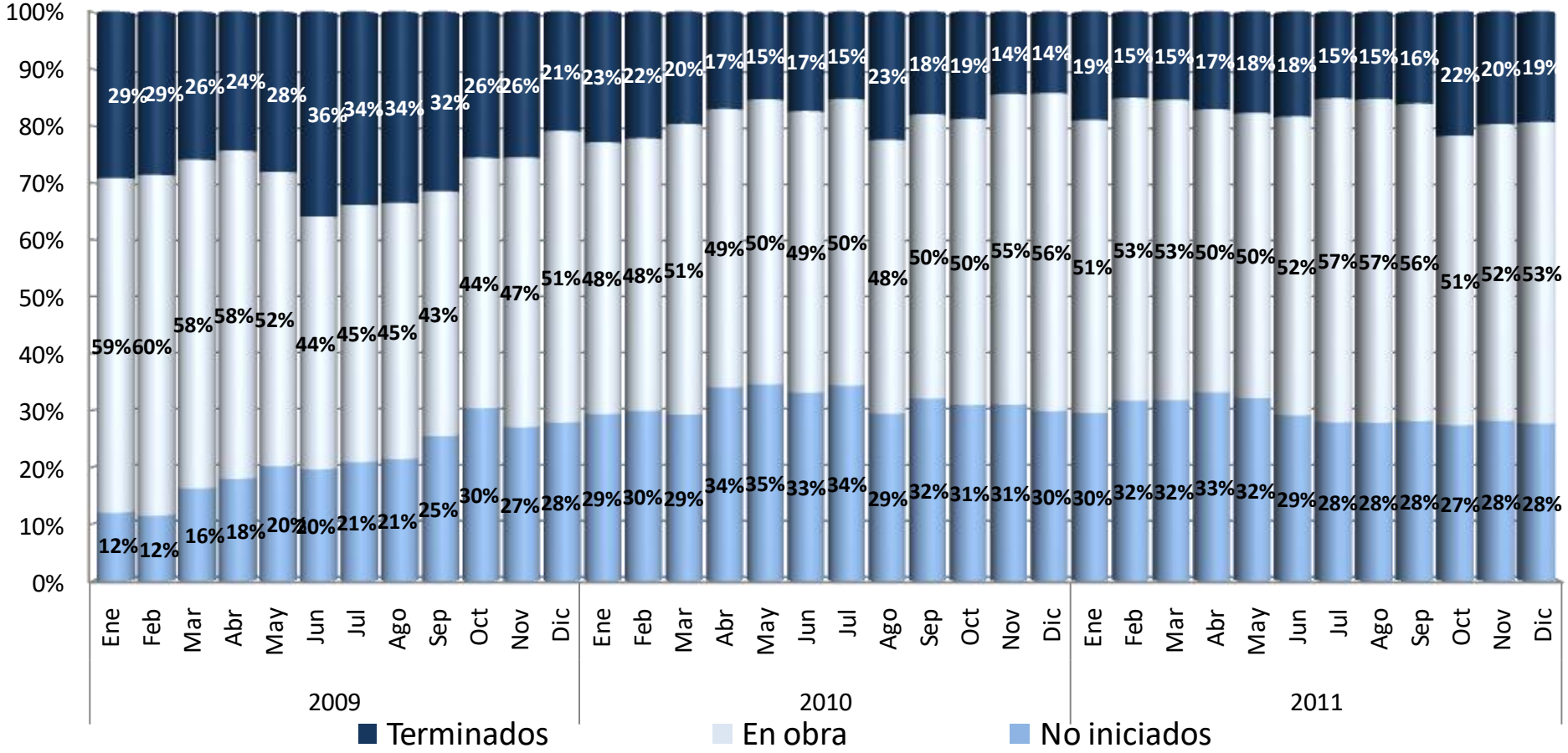
Durante el cuarto trimestre se observó un aumento de 4,7% en el número de proyectos en desarrollo en comparación con el mismo trimestre un año atrás. Con respecto al trimestre anterior, no hubo variación.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

El cuarto trimestre se caracterizó por el aumento de **PROYECTOS TERMINADOS** y el descenso de **PROYECTOS EN OBRA**.

PROYECTOS EN DESARROLLO

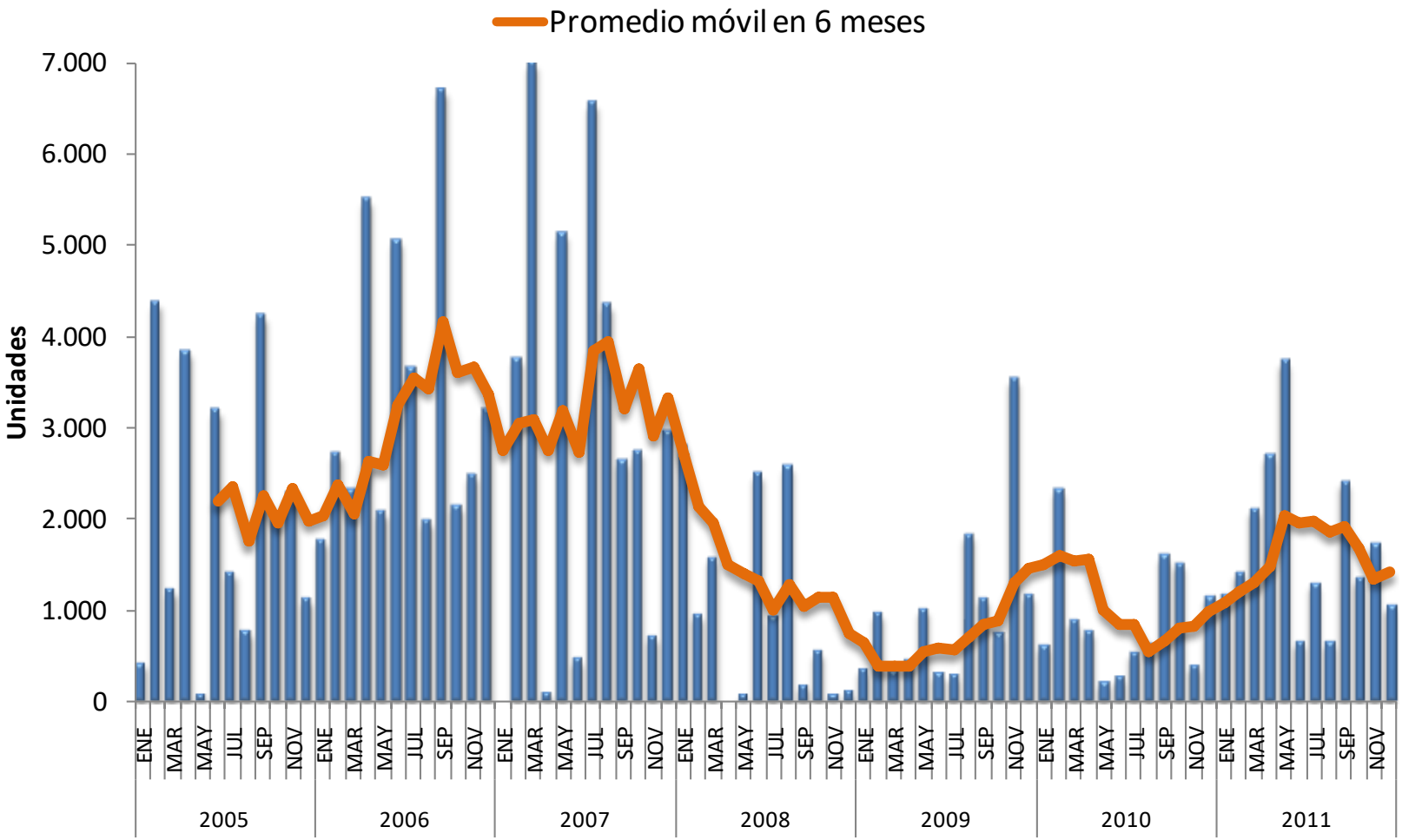
SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción con información de Collect.

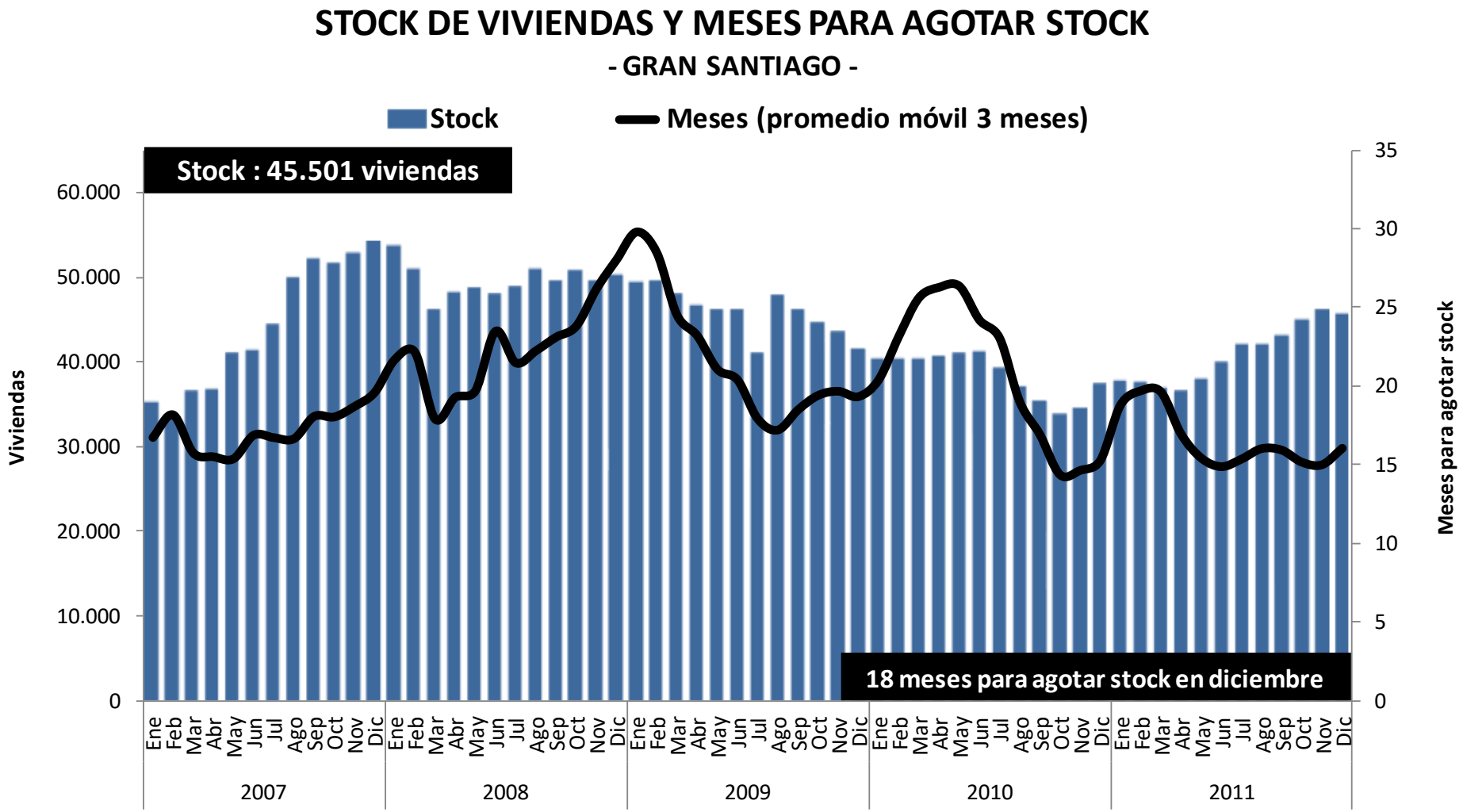
La **NUEVA OFERTA** presentó una leve tendencia decreciente durante los dos últimos trimestres de 2011.

Inicios de viviendas en el Gran Santiago



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción con información de Collect.

Se observaron crecimientos similares entre ventas y stock disponible, lo cual se traduce en una estabilización de la velocidad de ventas.



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

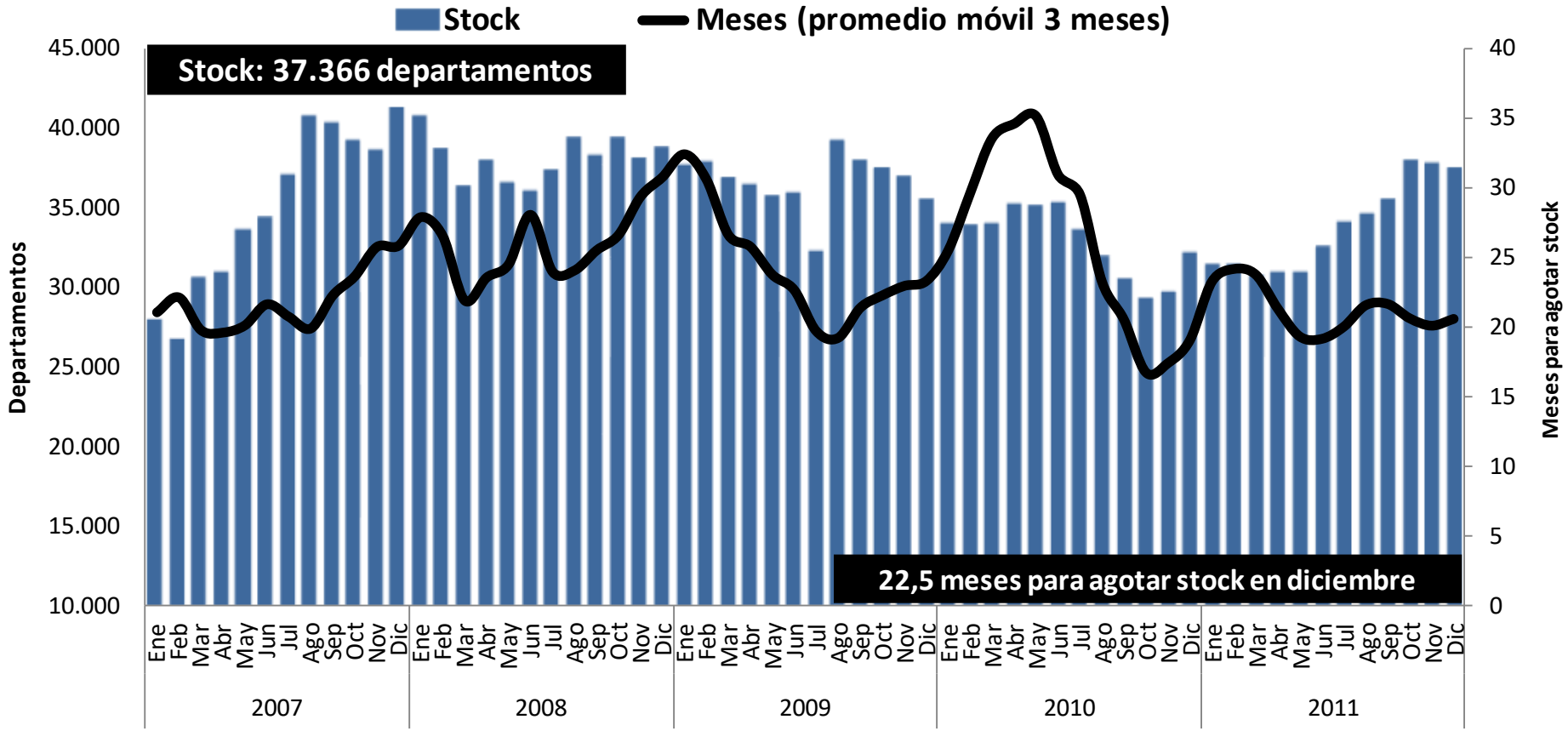
Durante el cuarto trimestre se estimaron 15,9 meses para agotar stock, lo que supone una leve disminución respecto del trimestre previo.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

DEPARTAMENTOS: Durante el cuarto trimestre la **velocidad de ventas** promedió 20,3 meses para agotar stock.

STOCK DE DEPARTAMENTOS Y MESES PARA AGOTAR STOCK

- GRAN SANTIAGO -

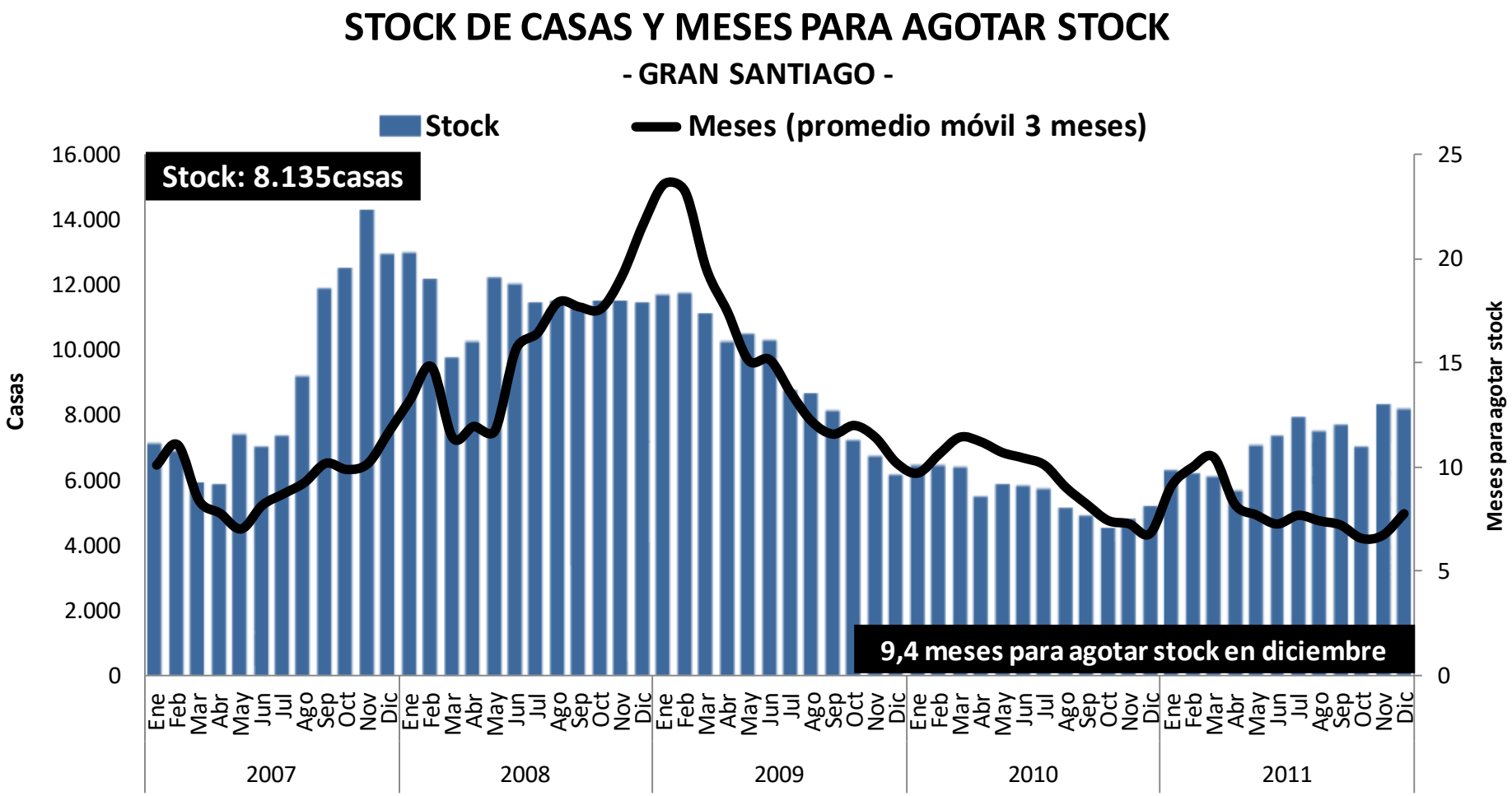


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

El stock de **DEPARTAMENTOS** se expandió durante el cuarto trimestre en torno a las 2.000 unidades respecto al período anterior.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

En tanto, la **velocidad de ventas de CASAS** registró un leve deterioro, llegando a los 7,9 meses versus los 7,1 del trimestre previo.



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

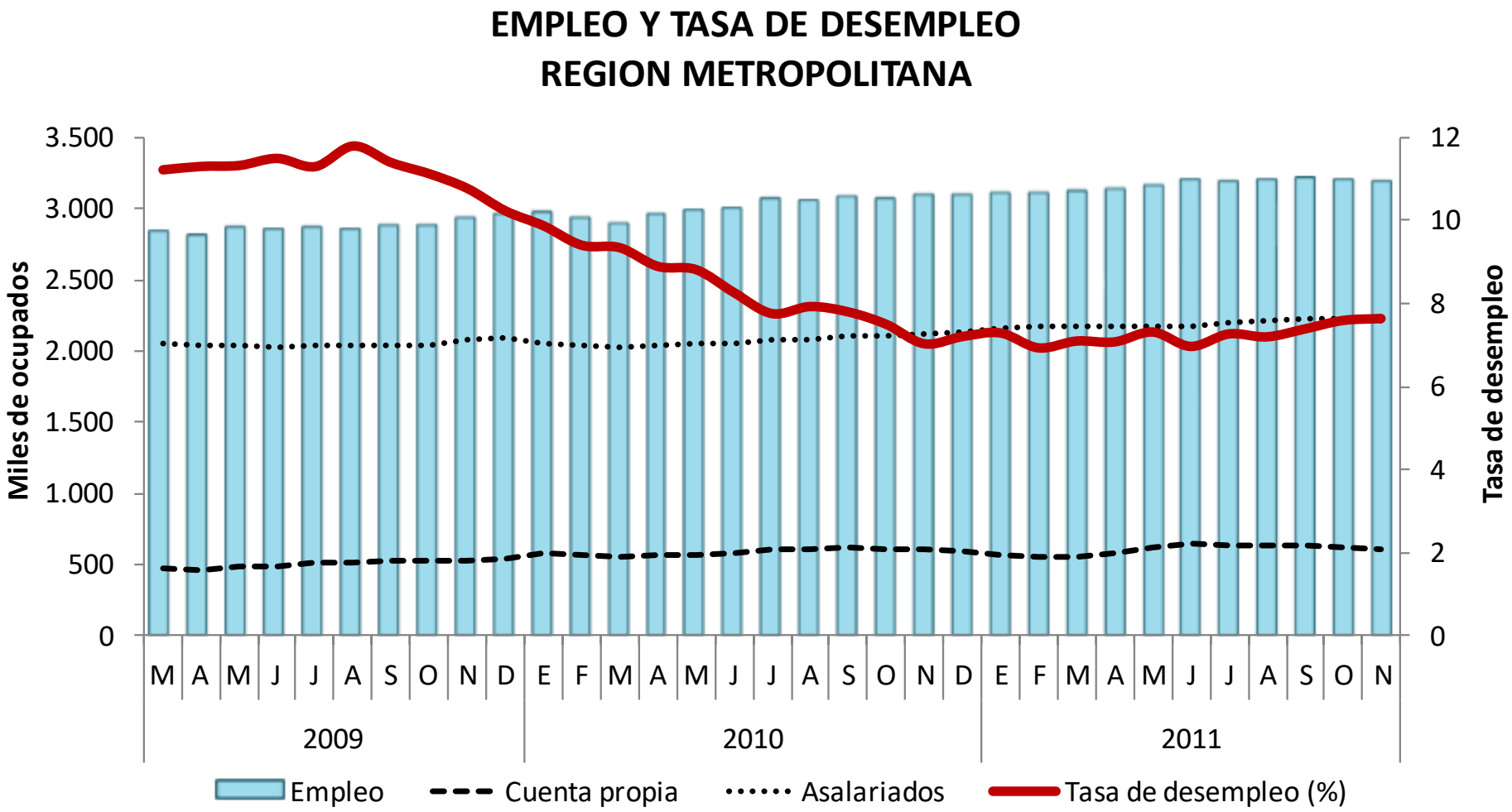
El stock de **CASAS** aumentó desde las 7.655 unidades ofertadas en septiembre a 8.135 unidades disponibles en diciembre.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

VARIABLES CLAVES PARA EL SECTOR

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

La **TASA DE DESEMPLEO** se mantuvo en niveles históricamente bajos durante todo 2011 y parte de 2010.



Fuente: INE

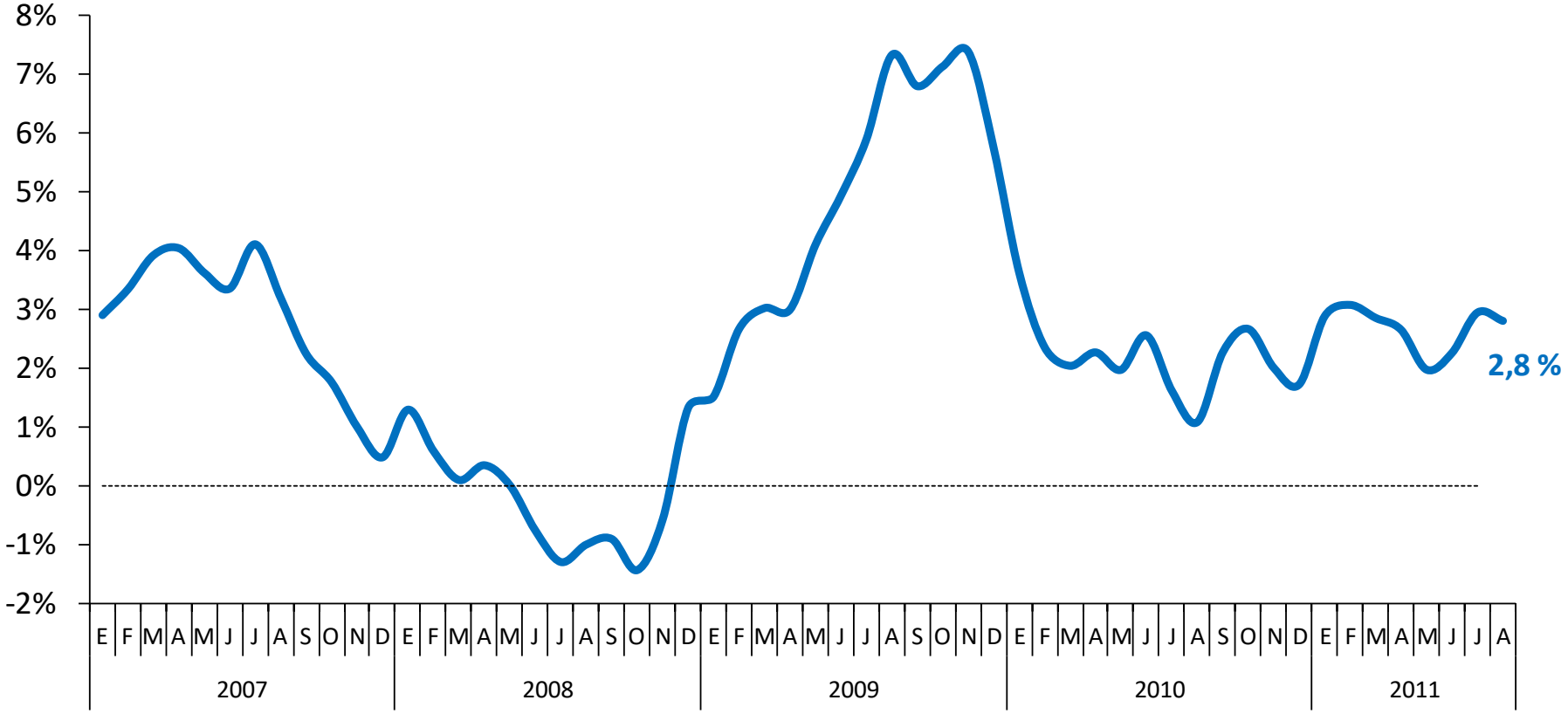
Además aumentó la participación de los asalariados frente al empleo por cuenta propia.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Junto a un continuo **INCREMENTO EN LOS SALARIOS**, por encima del 2% anual durante los últimos meses.

ÍNDICE REAL DE REMUNERACIONES

VARIACIÓN EN DOCE MESES (%)

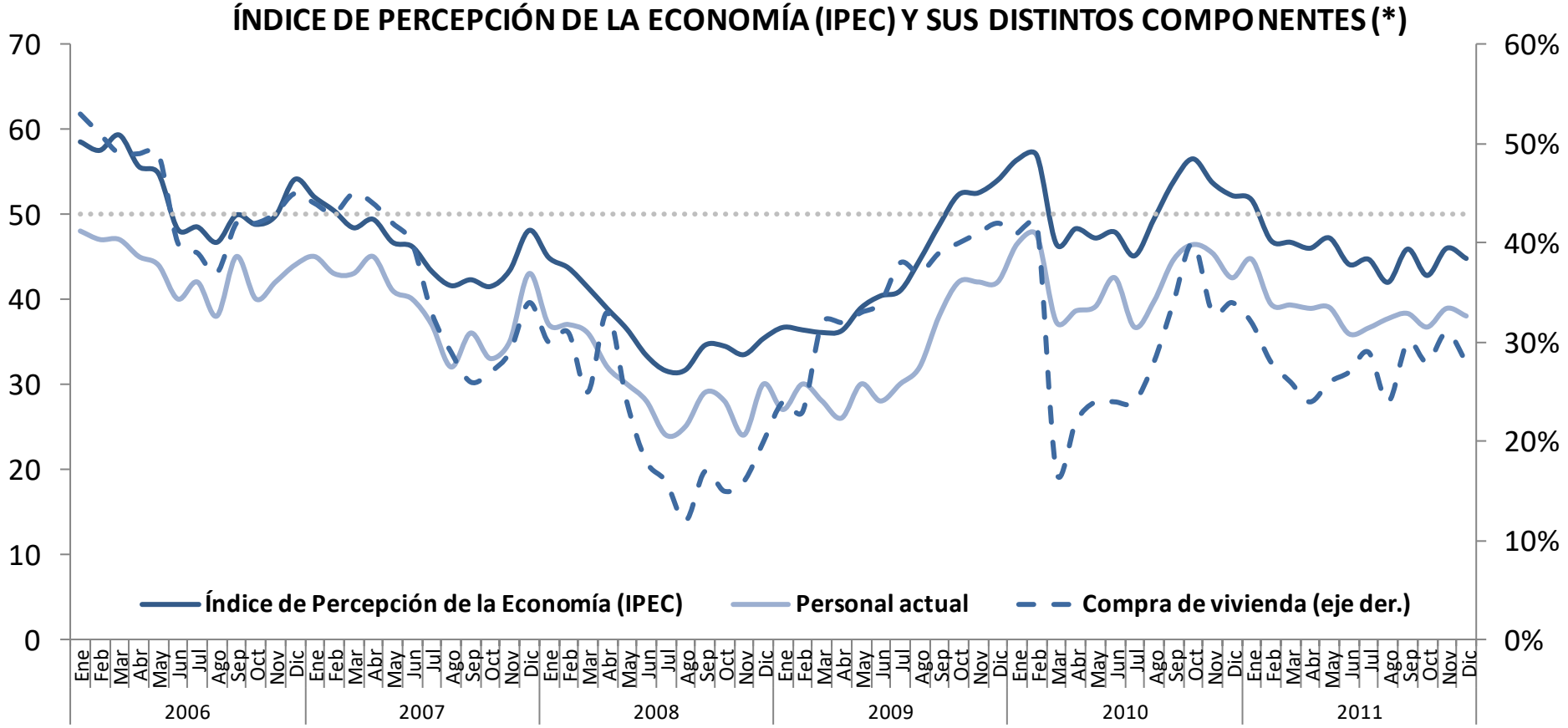


Fuente: INE

Estabilidad en el empleo y mayores ingresos inciden positivamente en la decisión de comprar una vivienda.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Expectativas de los consumidores se mantuvieron en zona pesimista durante todo 2011.



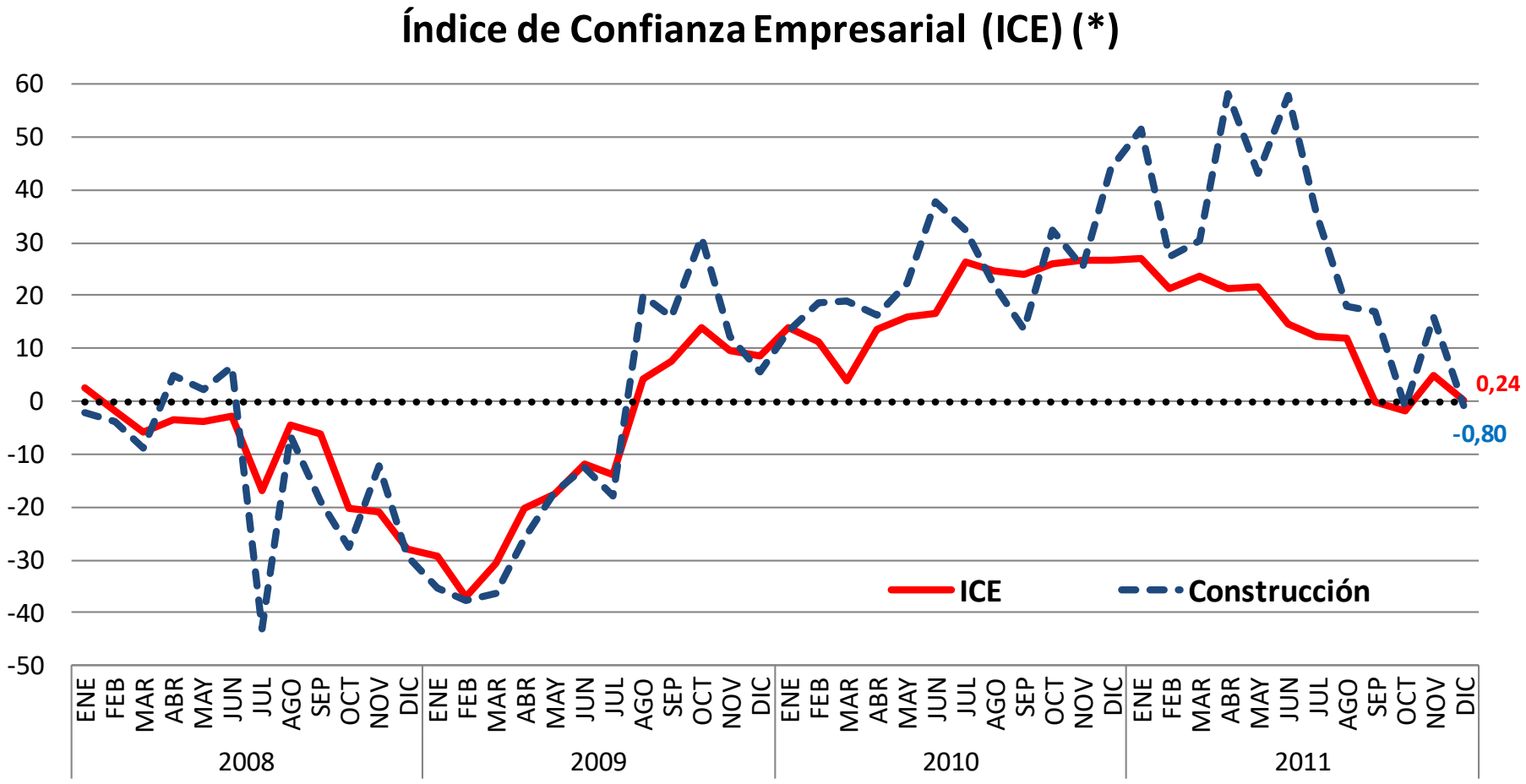
(*) 50 puntos: Nivel de equilibrio (percepciones positivas = percepciones negativas)

Fuente: Adimark

El porcentaje de personas que considera que es buen momento para la compra de vivienda no superó el 32% en todo el año.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Por el lado de los empresarios, las **EXPECTATIVAS** oscilaron en torno a la zona neutral durante el último cuarto de 2011.

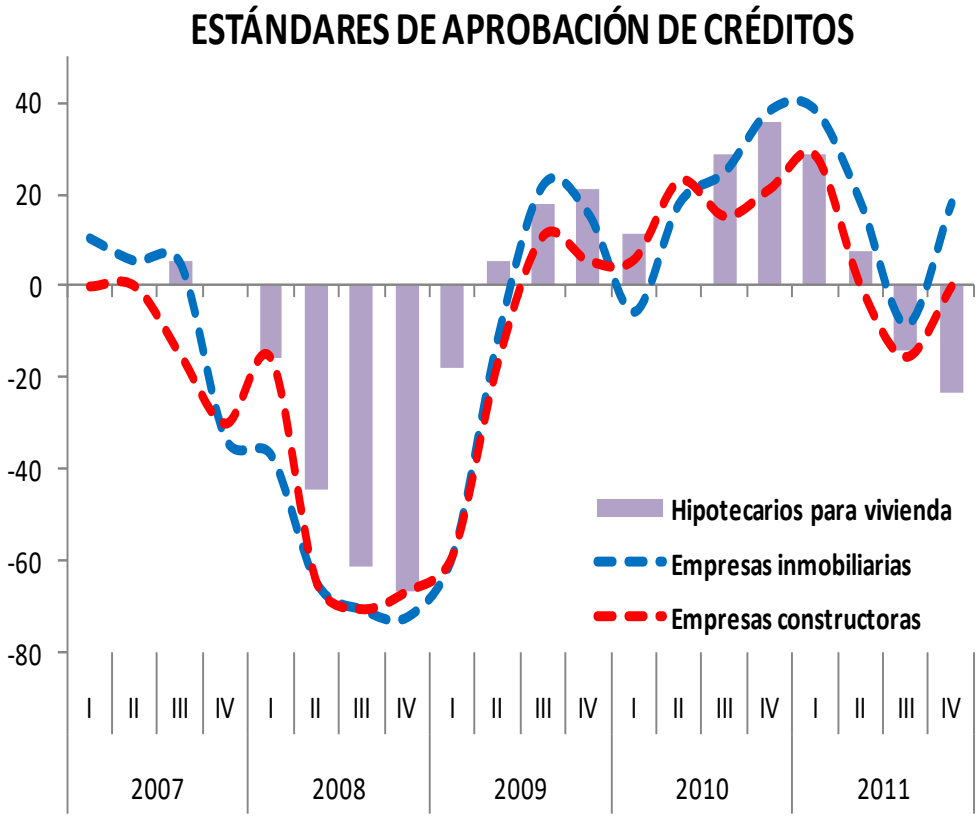


(*) Índice centrado en cero: valores positivos representan optimismo de los empresarios
Fuente: Centro de Estudios de Economía y Negocios, UDD

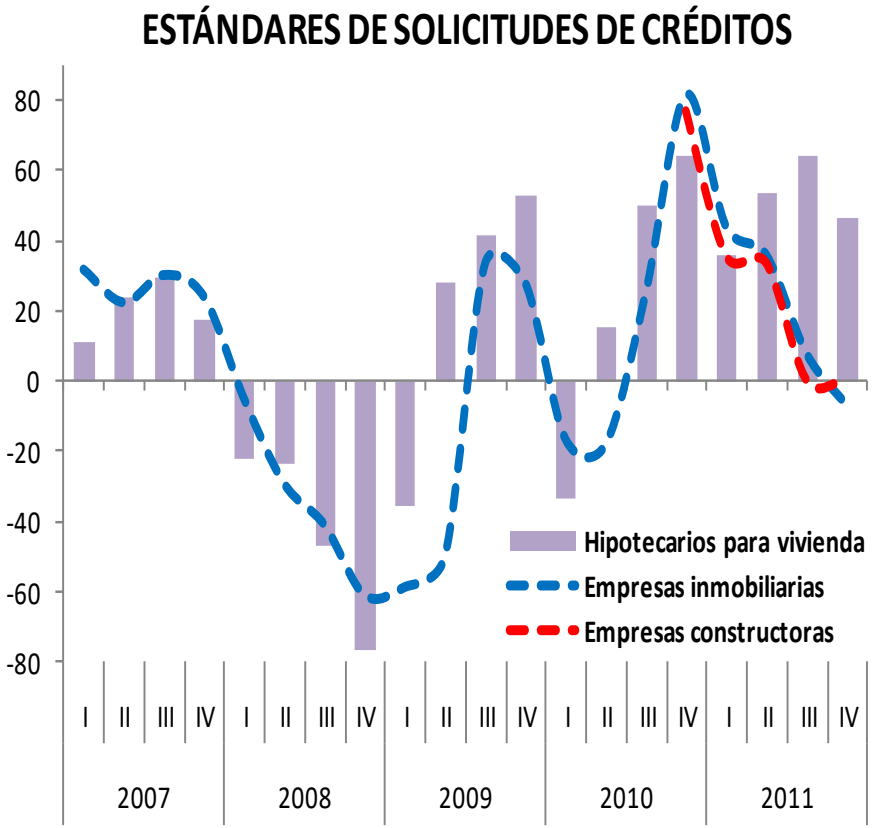
Durante 2011 se observó una caída generalizada en las expectativas empresariales para todos los sectores.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Durante los dos últimos trimestres de 2011 se evidenció restricción crediticia para el financiamiento de vivienda…



Fuente: Banco Central

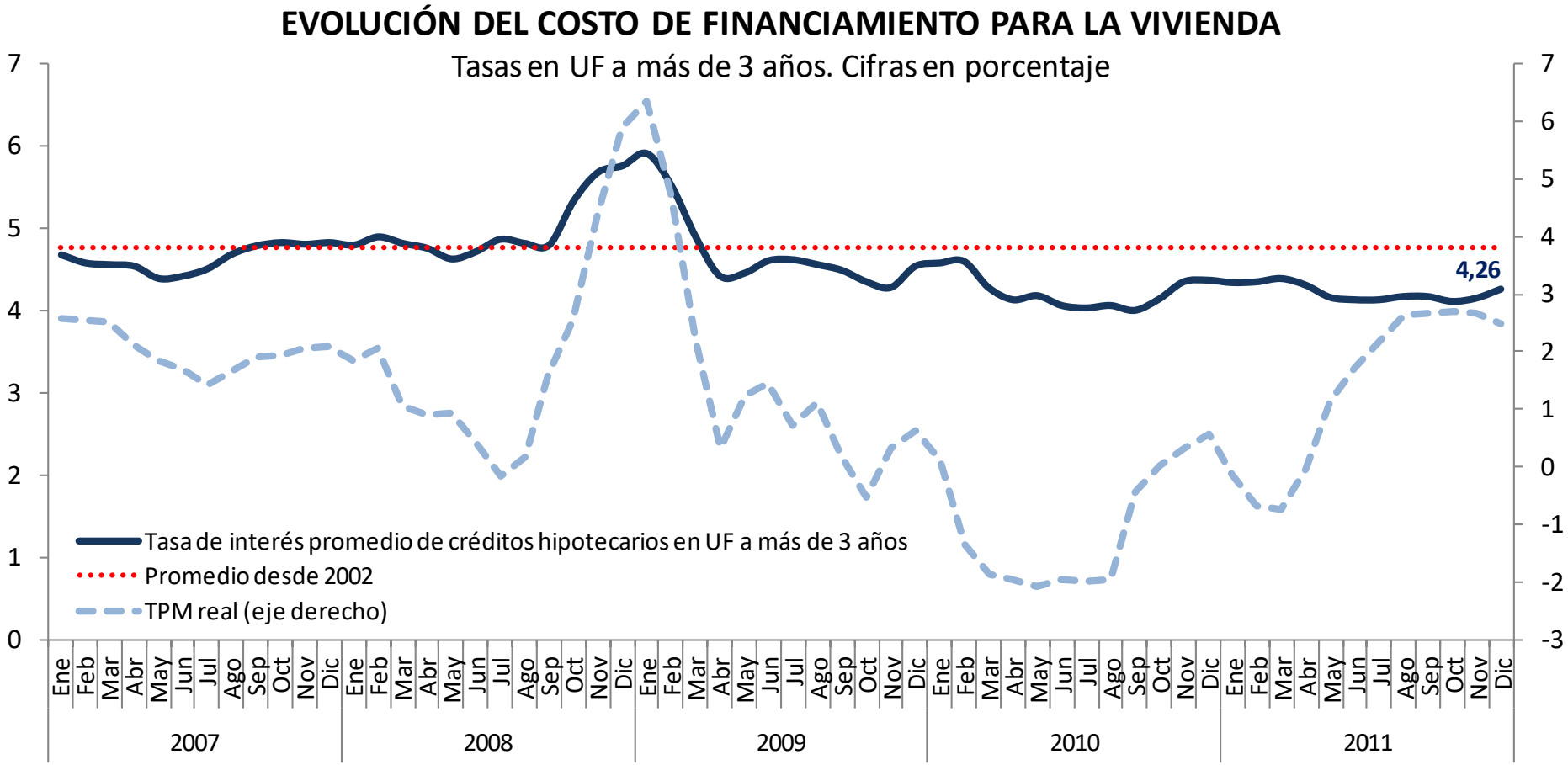


Fuente: Banco Central

… sin embargo, la demanda de créditos hipotecarios para vivienda mantuvo un fuerte dinamismo desde 2010.

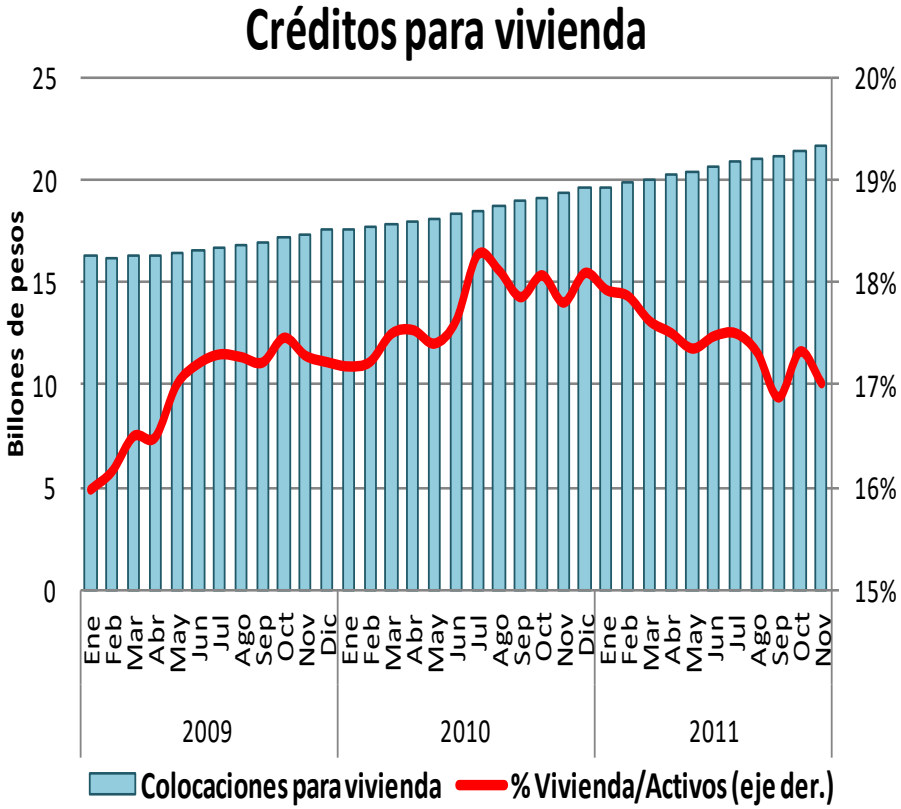
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Las **TASAS HIPOTECARIAS** se mantienen estables, por debajo del promedio en los últimos diez años.

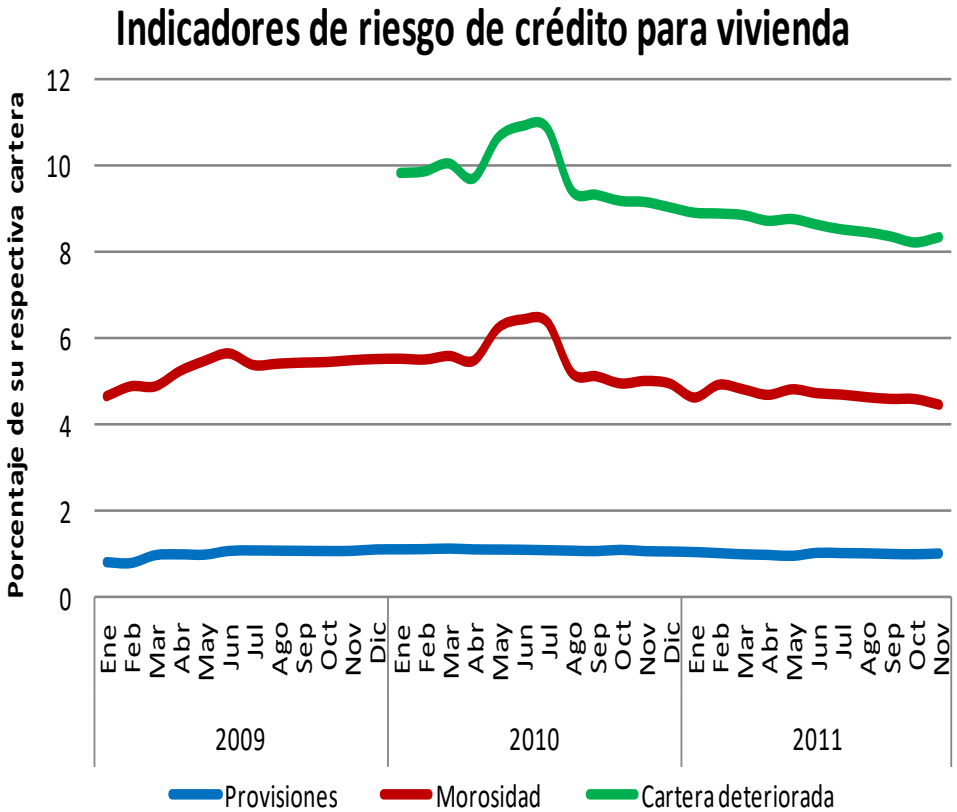


Fuente: Banco Central

La cartera de créditos hipotecarios en el sistema bancario aumentó progresivamente en 2011.



Fuente: SBIF



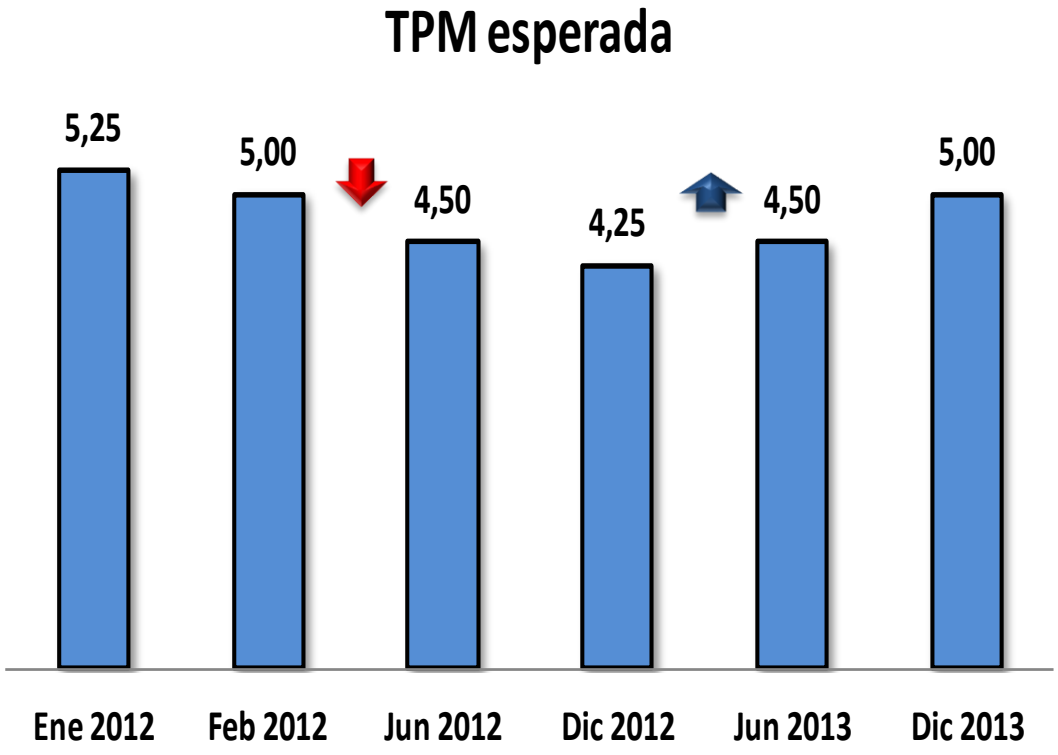
Fuente: SBIF

Además, los indicadores de riesgo mostraron tendencia decreciente durante el año.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Perspectivas de estabilidad financiera y monetaria

Fuente: Encuesta Expectativas Económicas, Banco Central



Fuente: Encuesta Expectativas Económicas, Banco Central

EN SÍNTESIS…

• Durante el cuarto trimestre de 2011 se observó una expansión de las ventas de **23**% con respecto al mismo trimestre de 2010. Además, con aumento en el margen de **10**% respecto al trimestre anterior.

• El año 2011 termina con un nivel de ventas superior a las 30.000 unidades: **28**% más que en 2010 y **17**% por encima del promedio histórico (2000-2010).

• El valor de las ventas también aumentó notablemente en **33**% respecto al mismo trimestre de 2010. Esto se explica no solo por un mayor nivel de ventas, sino también por el incremento del precio promedio. Así, 2011 cierra con una expansión de **34**% en el valor de las ventas de viviendas.

• Tanto para departamentos como para casas, durante 2011 se observó una mayor participación de los tramos superiores de precio y superficie. Viviendas de valor inferior a las 1.000 UF registraron una demanda muy débil, debido a la falta de subsidios.

• La oferta de viviendas continuó durante el cuarto trimestre su ritmo de recuperación (**22**% superior al mismo período de 2010), tanto en departamentos (**16**%) como en casas (**57**%).

• La velocidad de ventas se estabilizó en torno a los **16** meses (**20,3** para departamentos y **7,9** para casas), debido a similares crecimientos entre ventas y oferta.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION