



# MERCADO INMOBILIARIO SANTIAGO R.M.

Informe de actividad  
1<sup>er</sup> Trimestre 2016

## INDICADORES CLAVE



### DEMANDA

VIVIENDAS VENDIDAS  
· DEPTOS · CASAS

MONTOS TRANSADOS  
· DEPTOS · CASAS



### OFERTA

STOCK DISPONIBLES

DEPTOS

CASAS



### VELOCIDAD DE VENTA

VIVIENDAS

DEPTOS

CASAS



### PRECIO

VIVIENDAS

DEPTOS

CASAS

## VARIABLES DE ENTORNO



### CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS

DESEMPLEO

REMUNERACIONES



### CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

DEMANDA POR CRÉDITOS

ACCESO A CRÉDITO

TASAS HIPOTECARIAS



### INSUMOS

ÍNDICE COSTO EDIFICACIÓN

MATERIALES



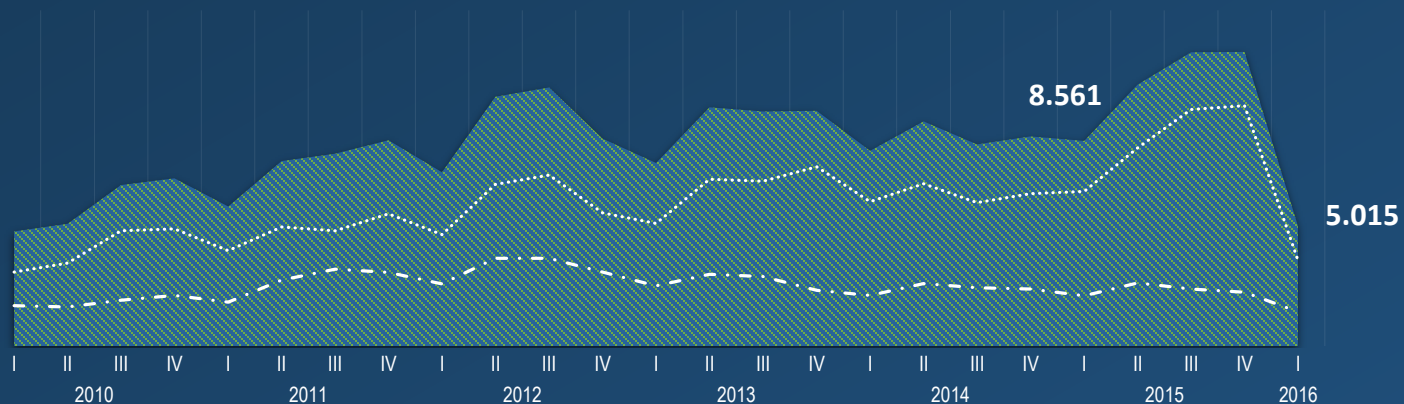
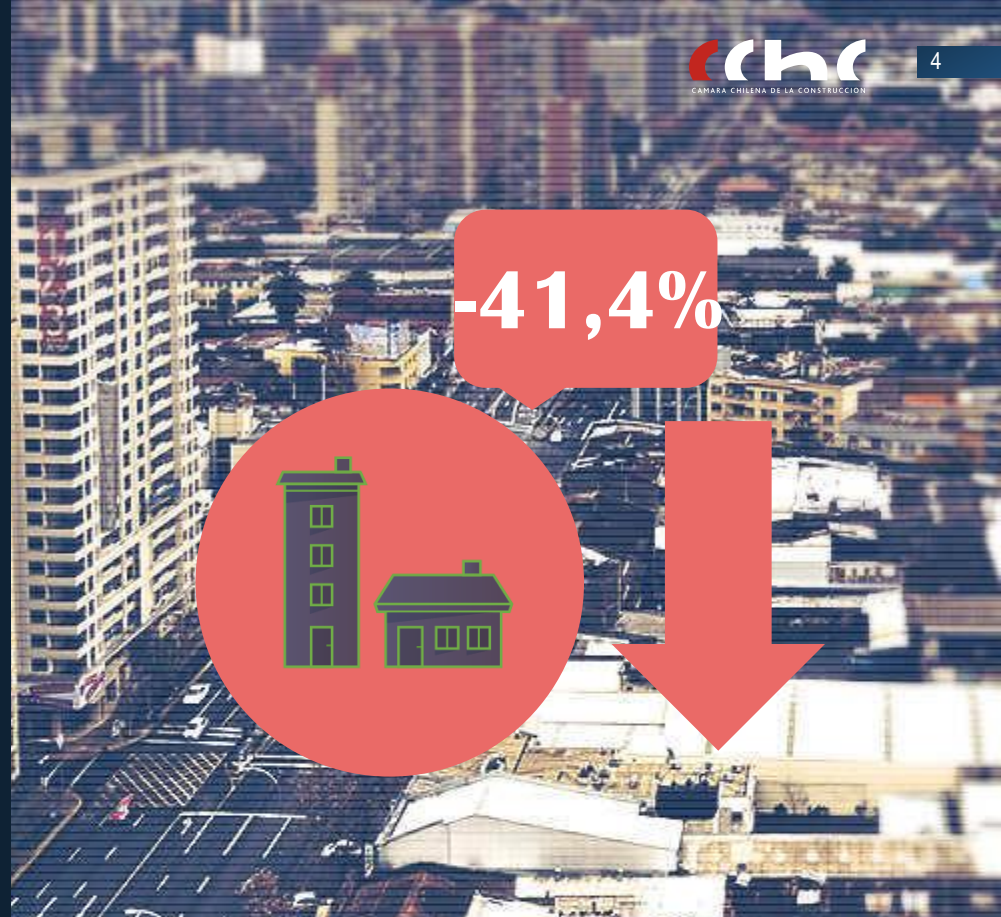
## PERSPECTIVAS



# VENTA de **VIVIENDAS**

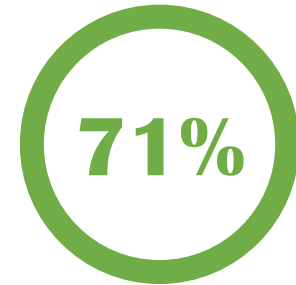


La venta de viviendas en Santiago disminuyó **41,4%** en comparación con el primer trimestre de 2015.

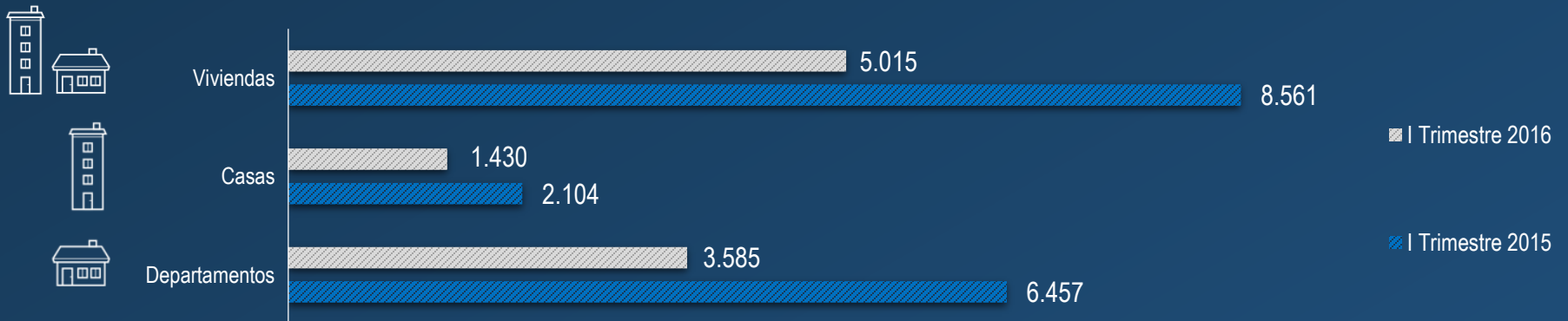




El resultado se explica por descensos en la venta de departamentos **(-44,5%)** y de casas **(-32%)**.

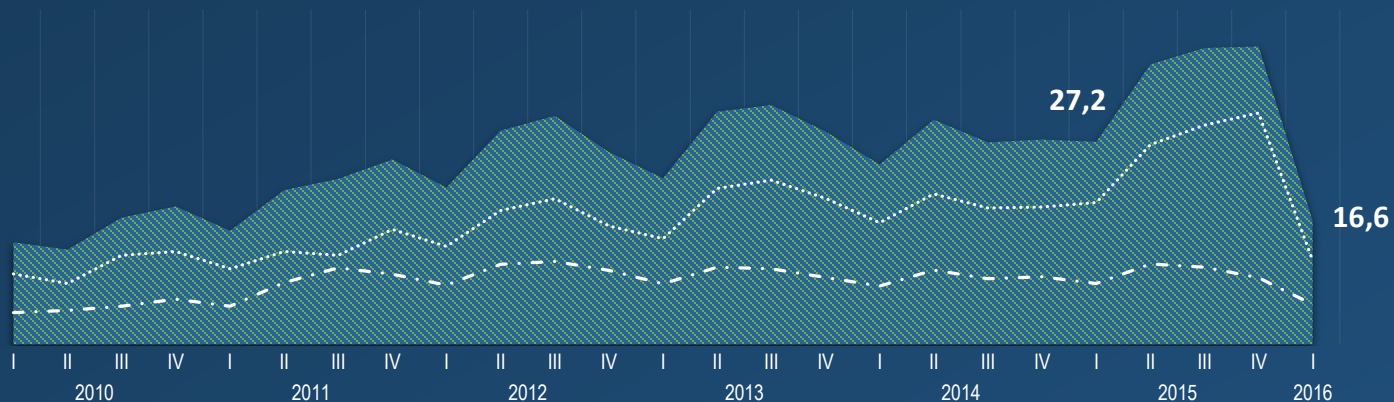


de las UNIDADES VENDIDAS fueron DEPARTAMENTOS, participación inferior en **CUATRO PUNTOS** a la registrada en igual período de 2015.



Disminuyó **39%** en comparación con el primer trimestre de 2015.

- Similar al descenso en unidades, por lo cual no existió efecto precio significativo.



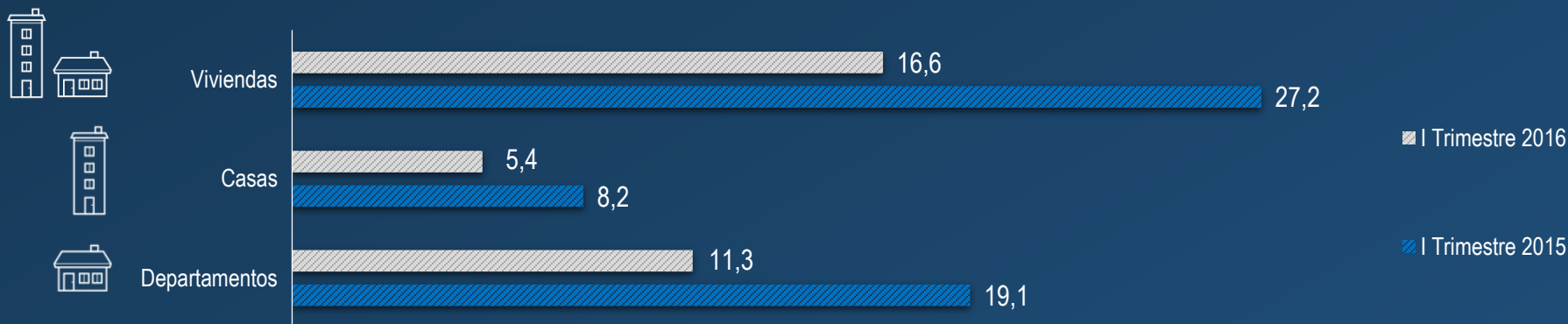
El resultado se explica por los descensos observados en departamentos (-40,9%) y en casas (-34,5%).



Efecto precio moderado en el mercado de departamentos:



- Valor de ventas disminuyó menos que el número de unidades vendidas.





# VENTA de DEPARTAMENTOS



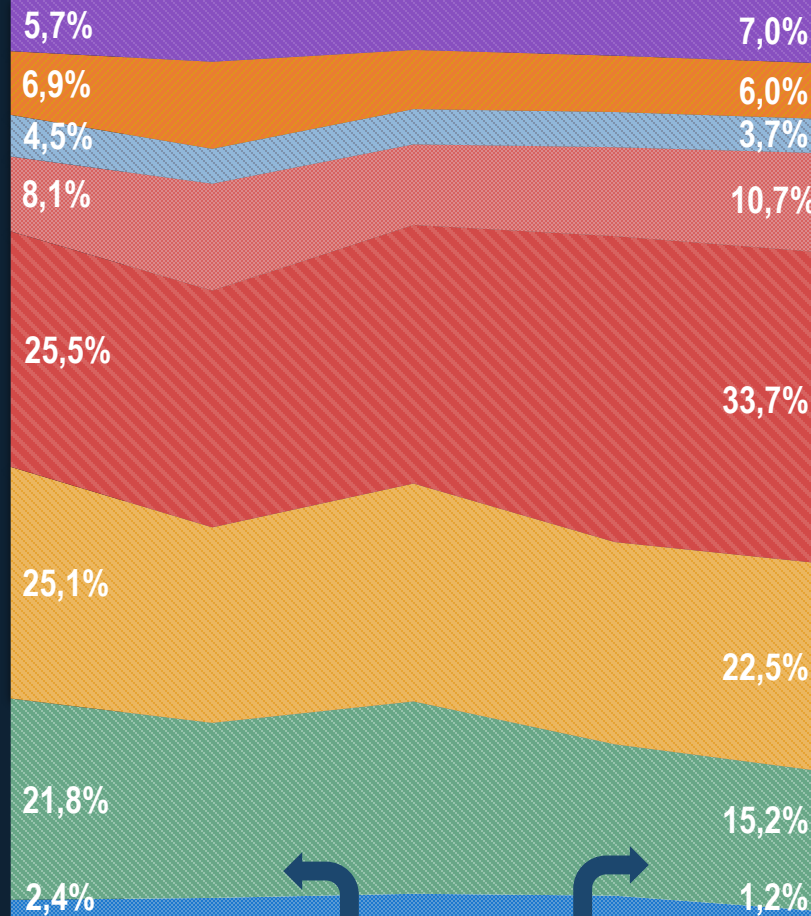




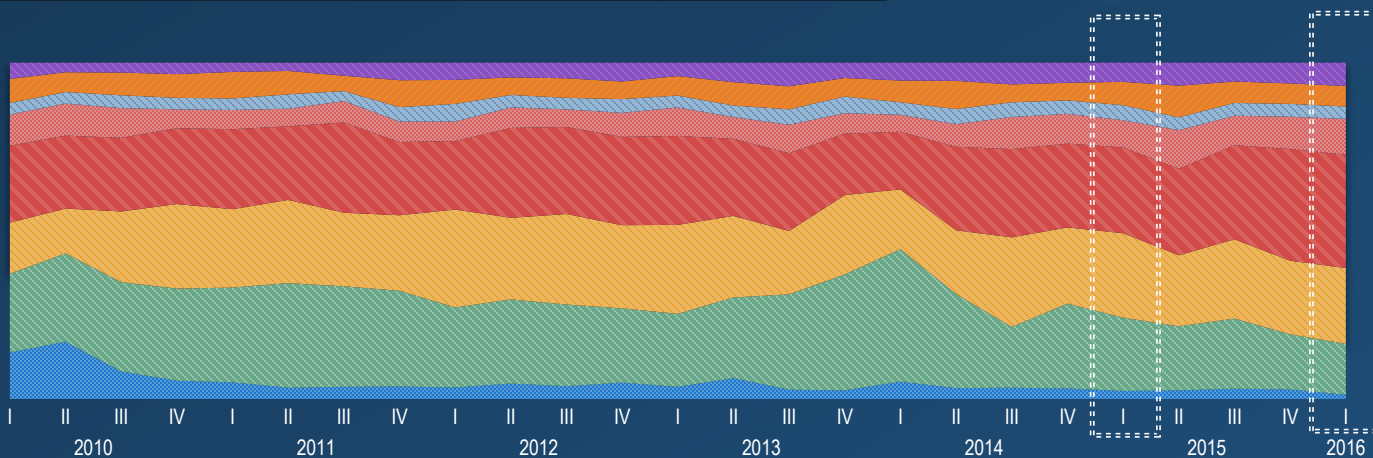
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF

Tramo **2.000-3.000 UF** fue el que ganó mayor participación en el último año (**8 puntos porcentuales**), en detrimento del tramo **1.000-1.500 UF** que perdió casi **7 puntos**.

- Tramos de mayor valor (más de **4.000 UF**) concentraron **17%** de la demanda. Similar a 2015.

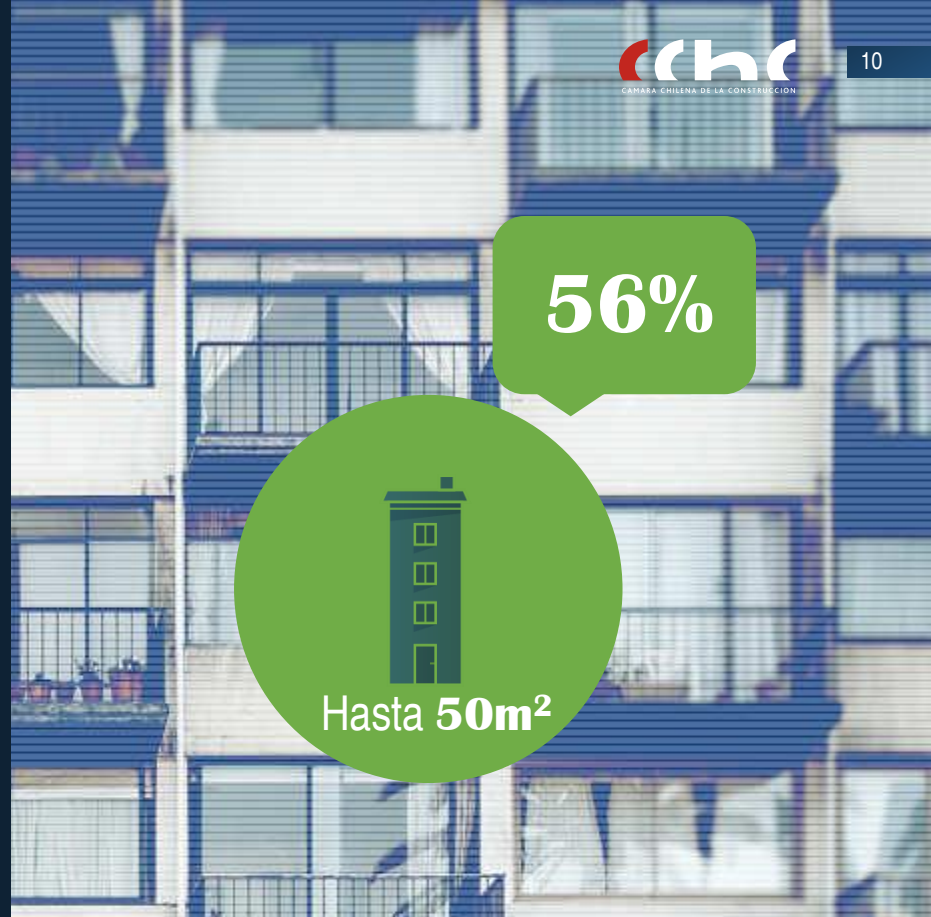


- Mayor que 8.000
- 5.000-8.000
- 4.000-5.000
- 3.000-4.000
- 2.000-3.000
- 1.500-2.000
- 1.000-1.500
- Menor que 1.000

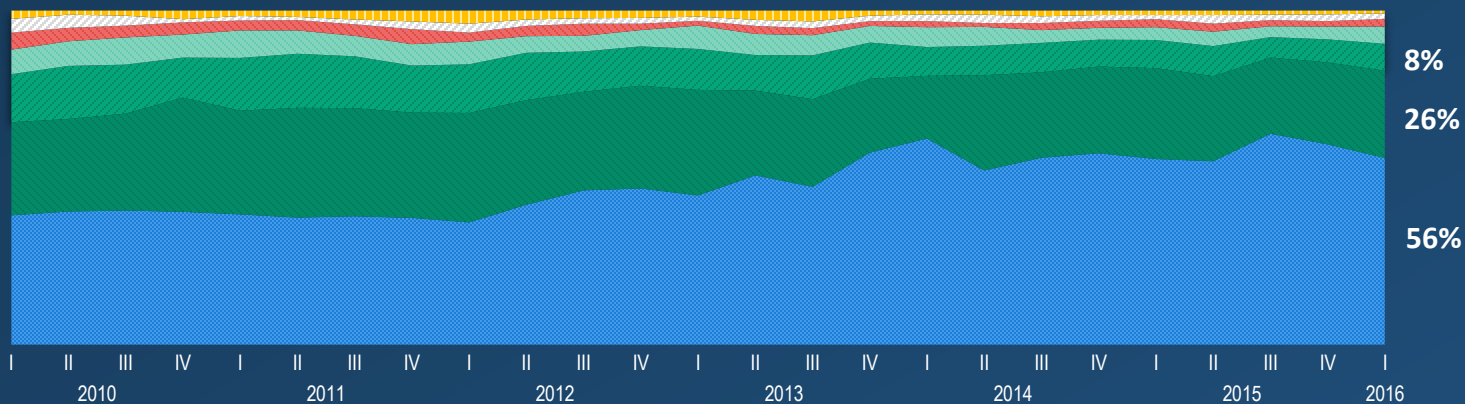


Unidades de menor tamaño (menos de **50 m<sup>2</sup>**) mantienen participación superior a **55%**.

- Departamentos de mayor tamaño (más de 120 m<sup>2</sup>) concentraron solo **5%** de la demanda durante el trimestre.

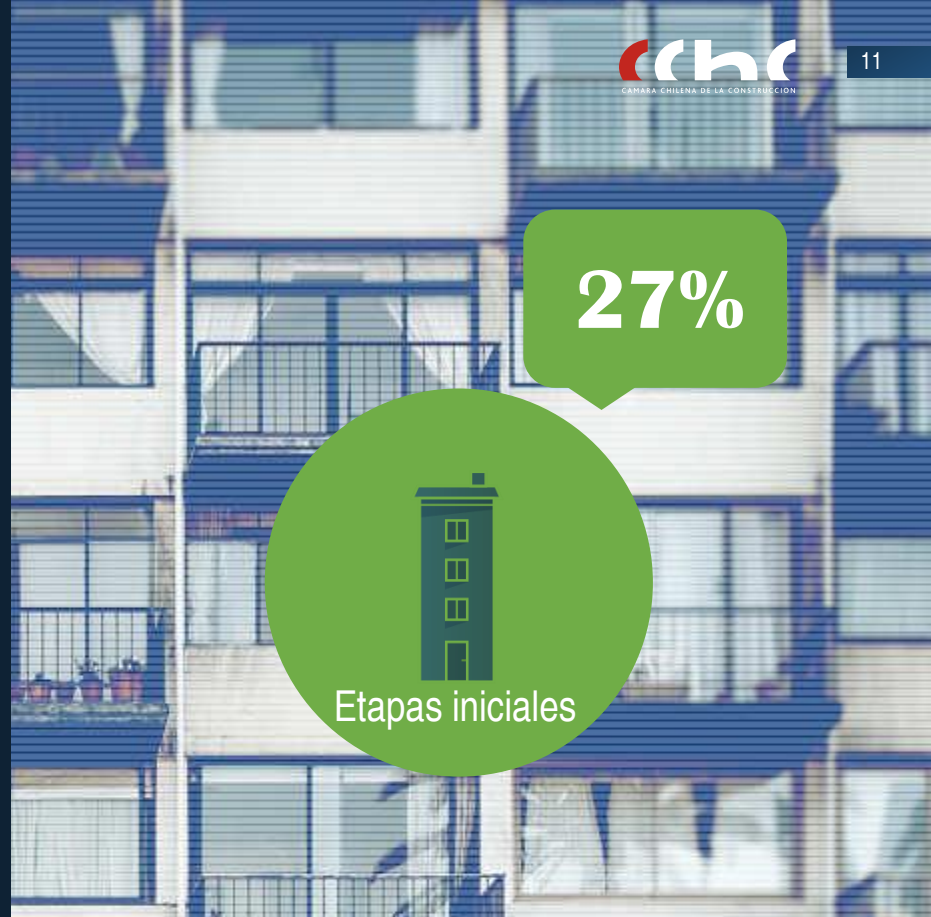


- Mayor que 180
- 140-180
- 120-140
- 90-120
- 70-90
- 50-70
- Menor que 50

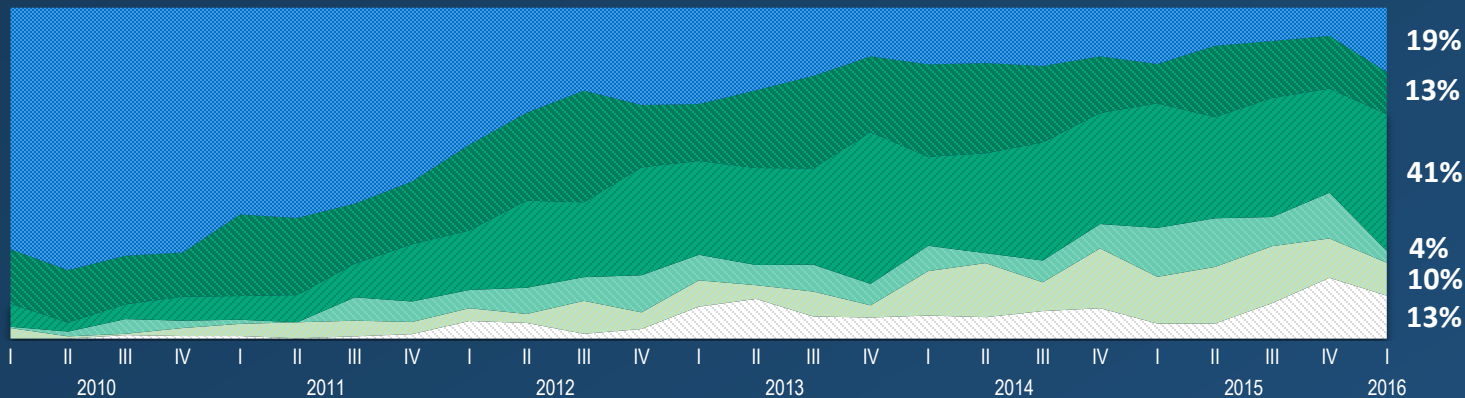


Unidades sin ejecución y en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones) concentran **27%** de la demanda.

- La venta de departamentos **TERMINADOS** concentró **19%** de las unidades comercializadas en el primer trimestre.



- Terminado
- Terminaciones
- Obra gruesa
- Fundaciones
- Excavaciones
- Sin ejecución

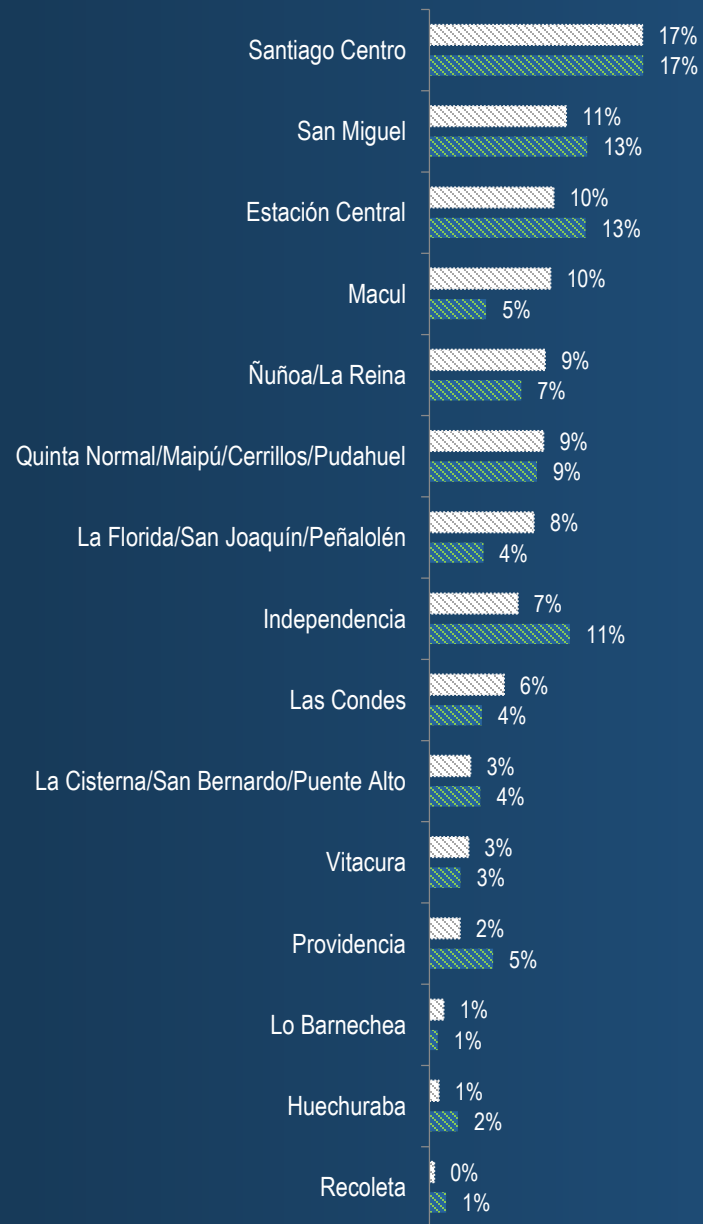
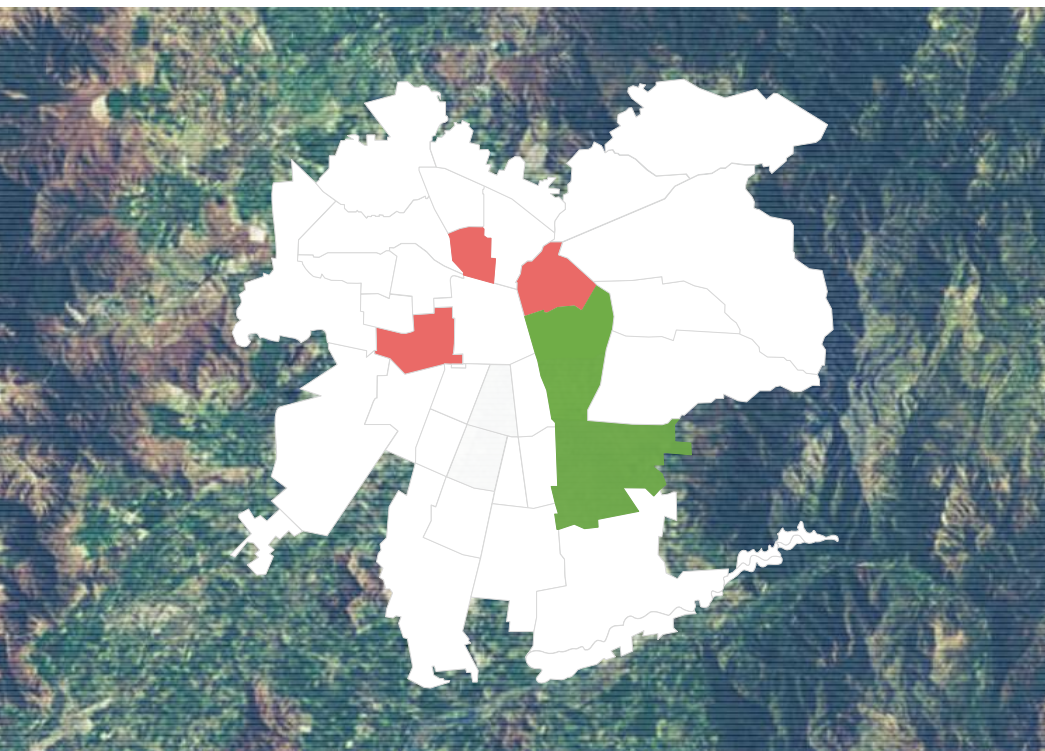




VENTA DE  
DEPARTAMENTOS POR  
COMUNA

**MACUL, LA FLORIDA Y ÑUÑO A** fueron las que más aumentaron su participación (entre **5 y 2 puntos porcentuales**).

- Por el contrario, Providencia, Independencia y Estación Central perdieron entre 3 y 4 puntos de participación en el último año.



■ I Trimestre 2016 ■ I Trimestre 2015



# VENTA de CASAS

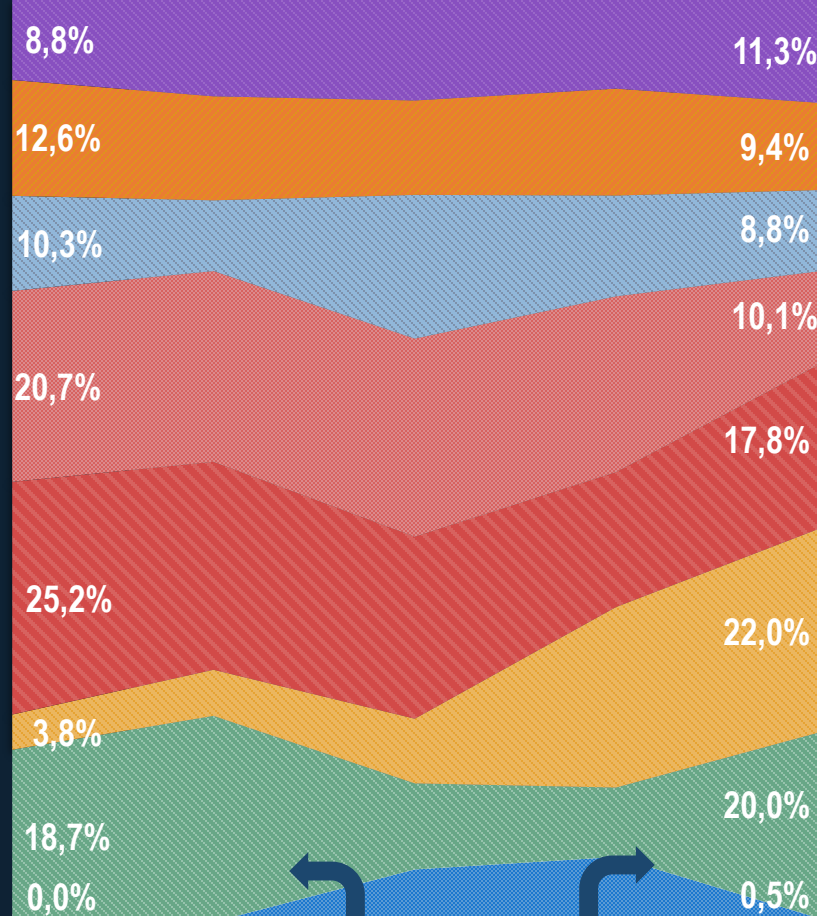




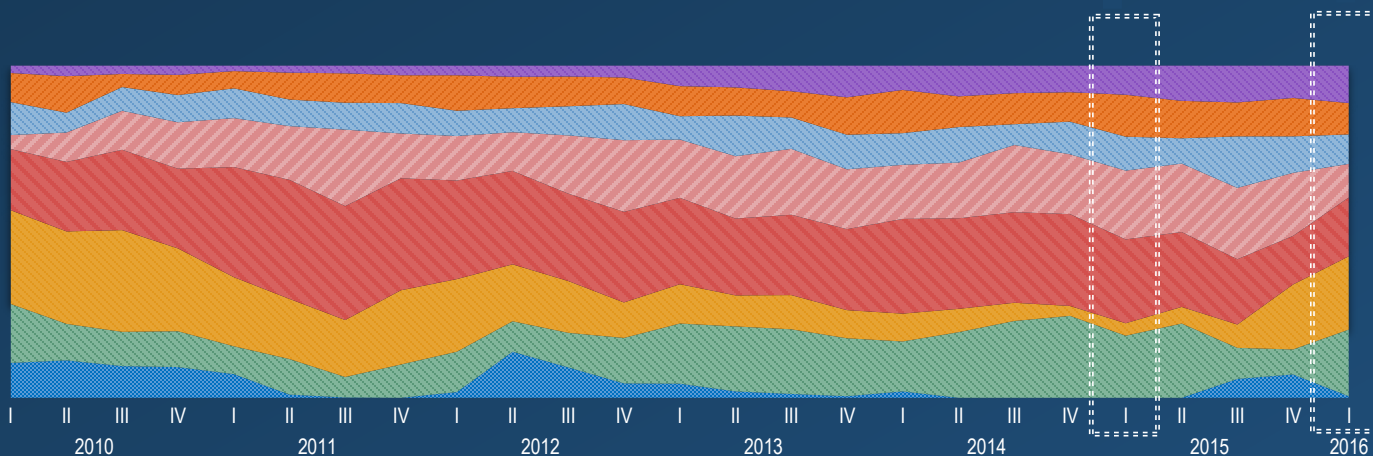
## VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF

Tramo **1.500-2.000 UF** fue el que más aumentó su participación en el último año, seguido por las unidades de mayor valor (más de 8.000 UF).

- La comercialización de unidades de valor inferior a **1.000 UF** volvió a ser nula tras dos trimestres con presencia en la demanda.

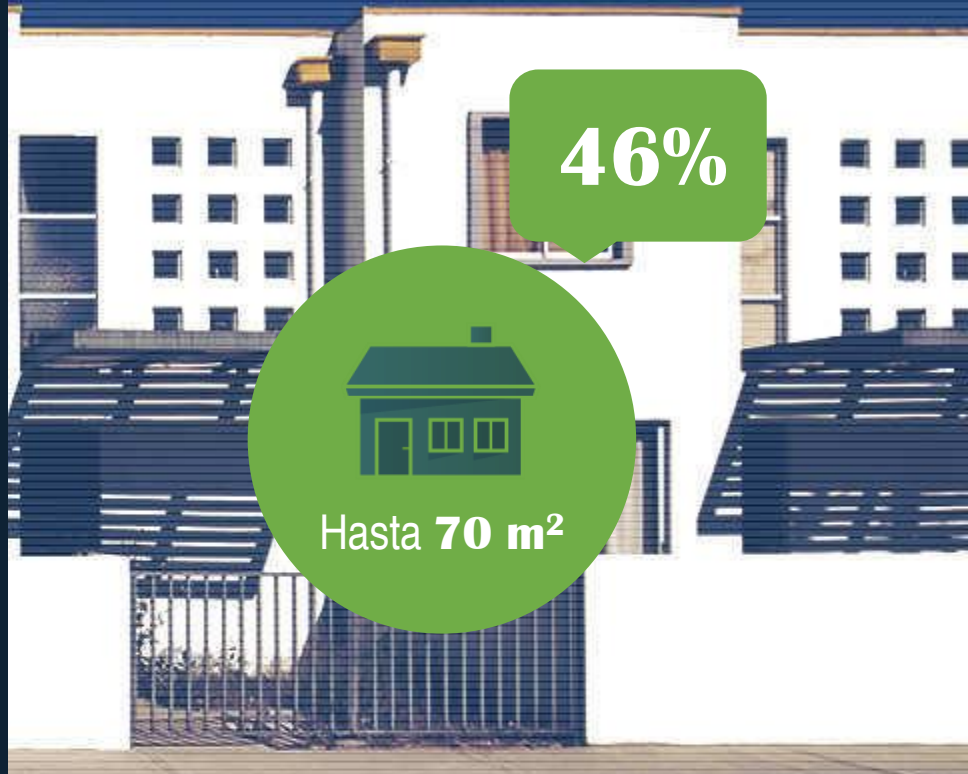


- Mayor que 8.000
- 5.000-8.000
- 4.000-5.000
- 3.000-4.000
- 2.000-3.000
- 1.500-2.000
- 1.000-1.500
- Menor que 1.000

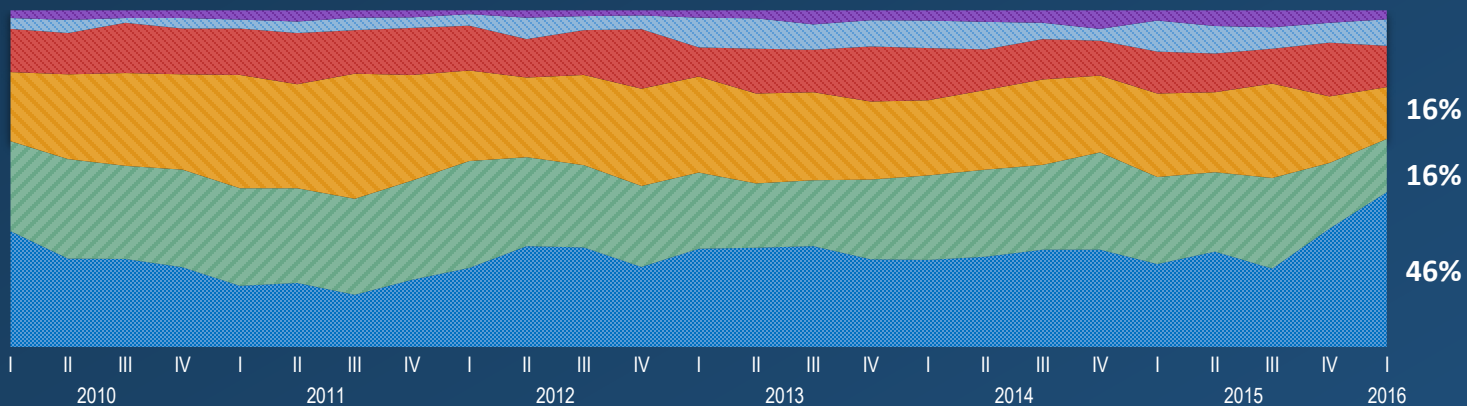


Unidades de hasta **70 m<sup>2</sup>** concentraron **46%** de la demanda (**21 p.p.** más que en 2014).

- Casas de mayor tamaño (más de 120 m<sup>2</sup>) capturaron **23%** de la demanda, **2 puntos** menos que en 2015.



- Mayor que 180
- 140-180
- 120-140
- 90-120
- 70-90
- Menor que 70

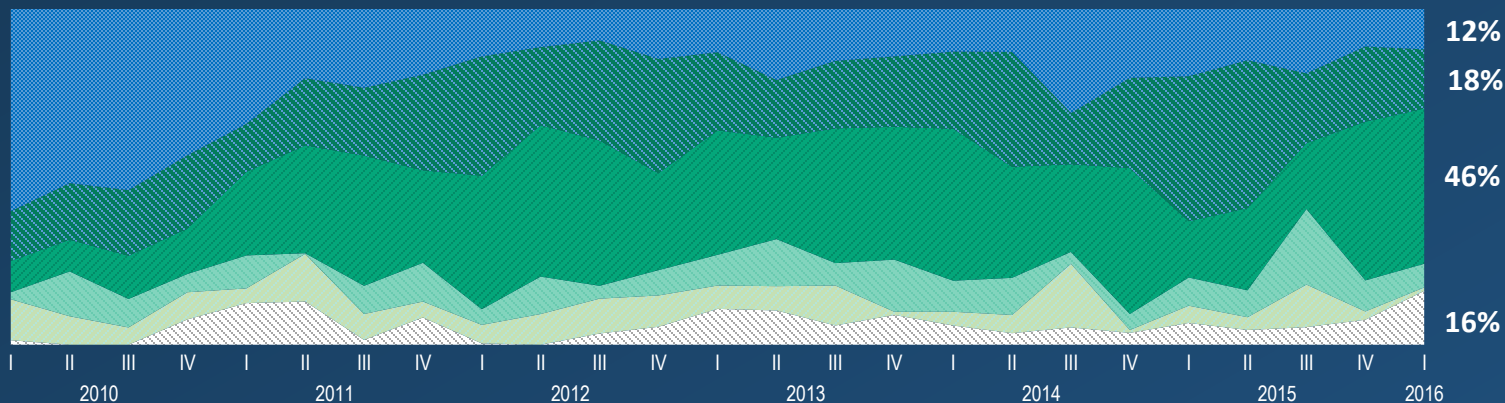


Unidades terminadas y en terminaciones concentraron **30%** de la demanda (**33 p.p.** menos que en 2015).

- Unidades sin ejecución y en etapas iniciales concentran **24%** de la demanda, 4 puntos más que en 2015.



- Terminado
- Terminaciones
- Obra gruesa
- Fundaciones
- Excavaciones
- Sin ejecución



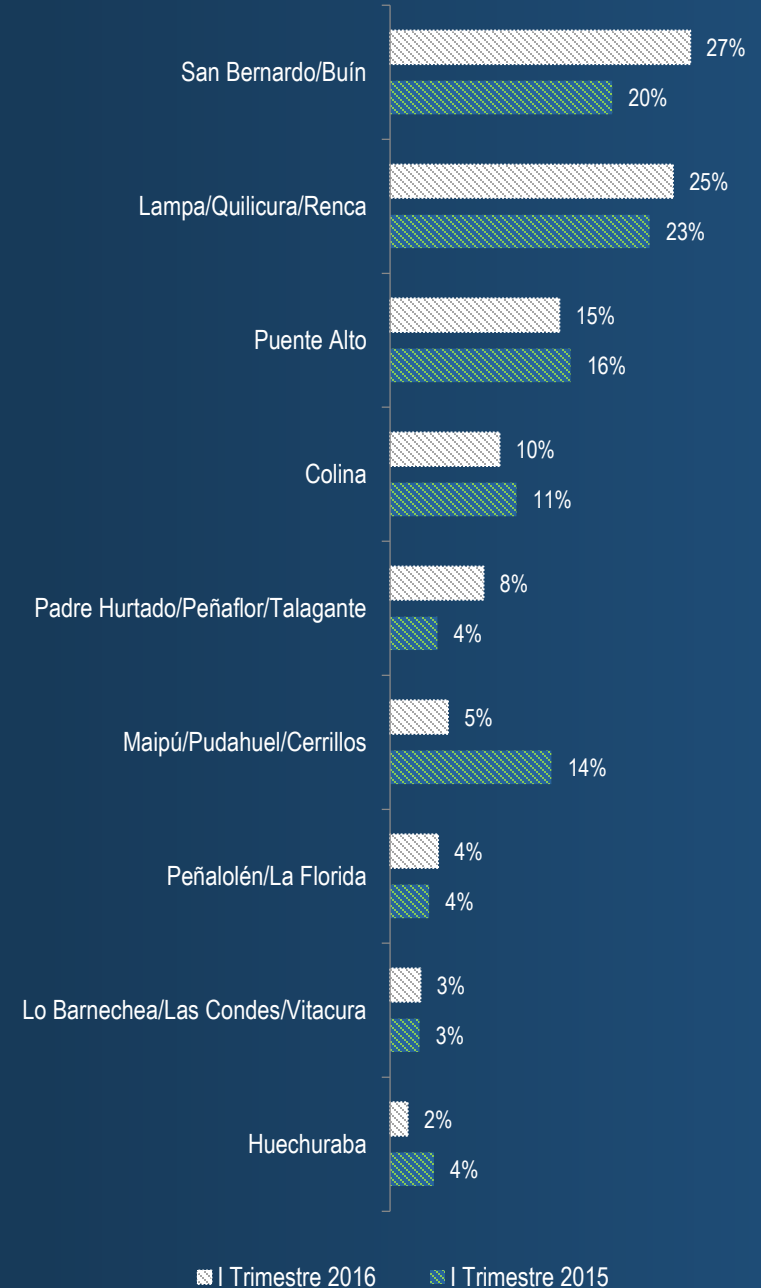
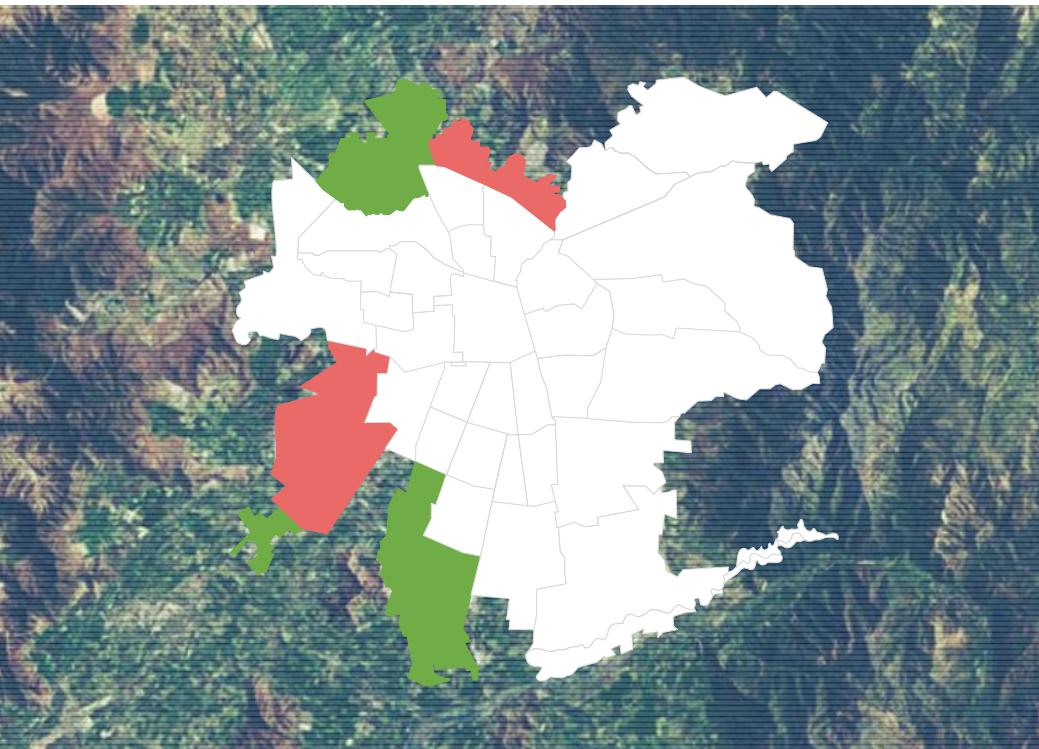




VENTA DE  
CASAS POR  
COMUNA

Las agrupaciones de **SAN BERNARDO**, **PADRE HURTADO** y **LAMPA** ganaron **7, 4 y 2 puntos** de participación respectivamente en el último año.

- Por el contrario, **MAIPÚ**, **HUECHURABA** y **COLINA** redujeron su participación en la demanda entre **9 y 2 puntos**.



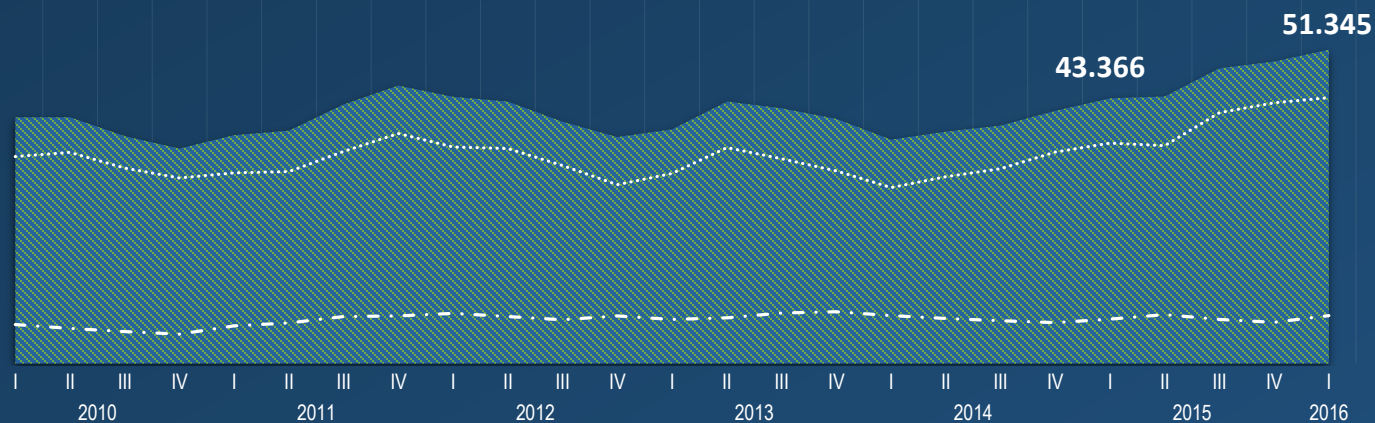
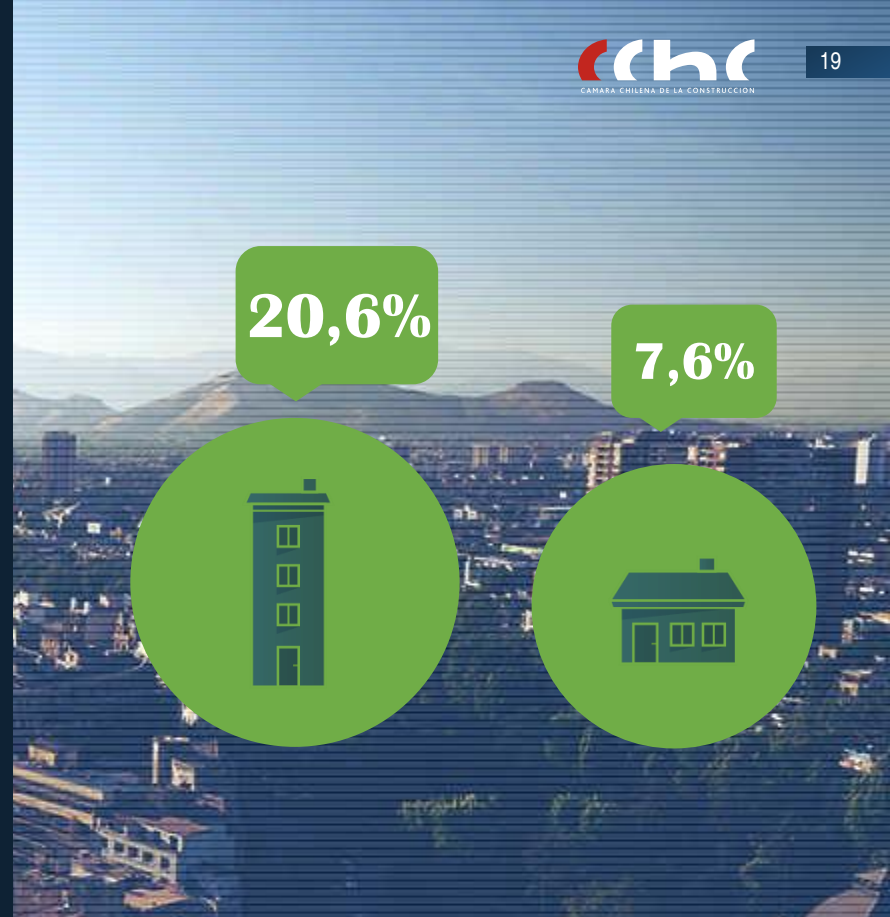


# OFERTA



Durante el primer trimestre del año la oferta aumentó **18,4%** en doce meses.

- Participación oferta de departamentos alcanzó **85%** (2 p.p. más que en 2015).



**17%** sin ejecución y **16%** en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones). Fecha de entrega entre **18** y **24 meses**.

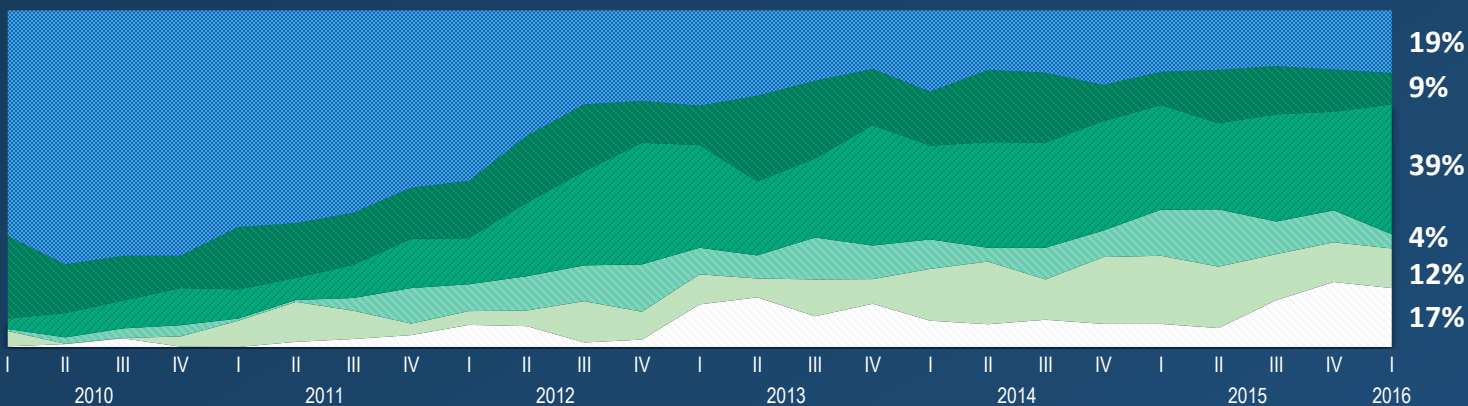
- Solo **19%** de los DEPARTAMENTOS en oferta es para ENTREGA INMEDIATA.

**33%**



Sin ejecución o en etapas iniciales

- Terminado
- Terminaciones
- Obra gruesa
- Fundaciones
- Excavaciones
- Sin ejecución

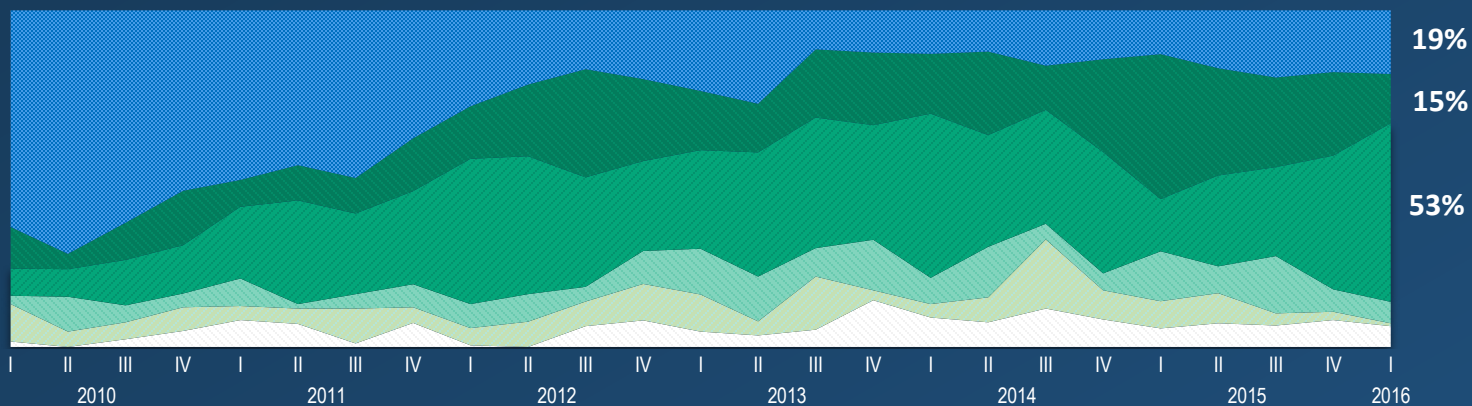


**19%** terminada y **15%** en terminaciones  
(**3 meses** para entrega aproximadamente).

- Gana peso relativo OBRA GRUESA frente a etapas iniciales: maduración de la oferta y escaso ingreso de proyectos nuevos.



- Terminado
- Terminaciones
- Obra gruesa
- Fundaciones
- Excavaciones
- Sin ejecución





# VELOCIDAD de VENTA



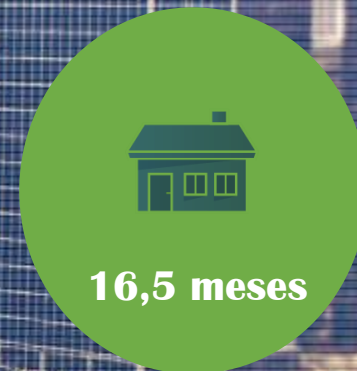
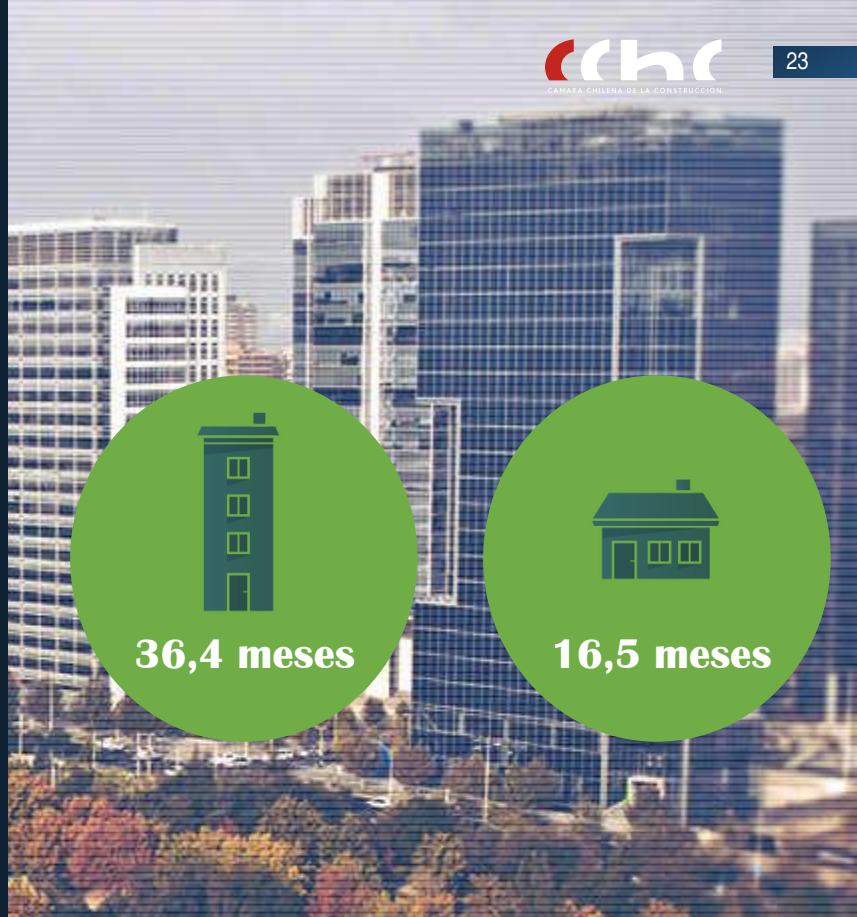


## VELOCIDAD DE VENTA

### MESES PARA AGOTAR LA OFERTA

Durante el primer trimestre del año la velocidad de venta de viviendas promedió **30,7** meses para agotar la oferta.

- En departamentos la velocidad de ventas alcanzó a **36,4** meses, mientras que en casas fue de **16,5** meses.



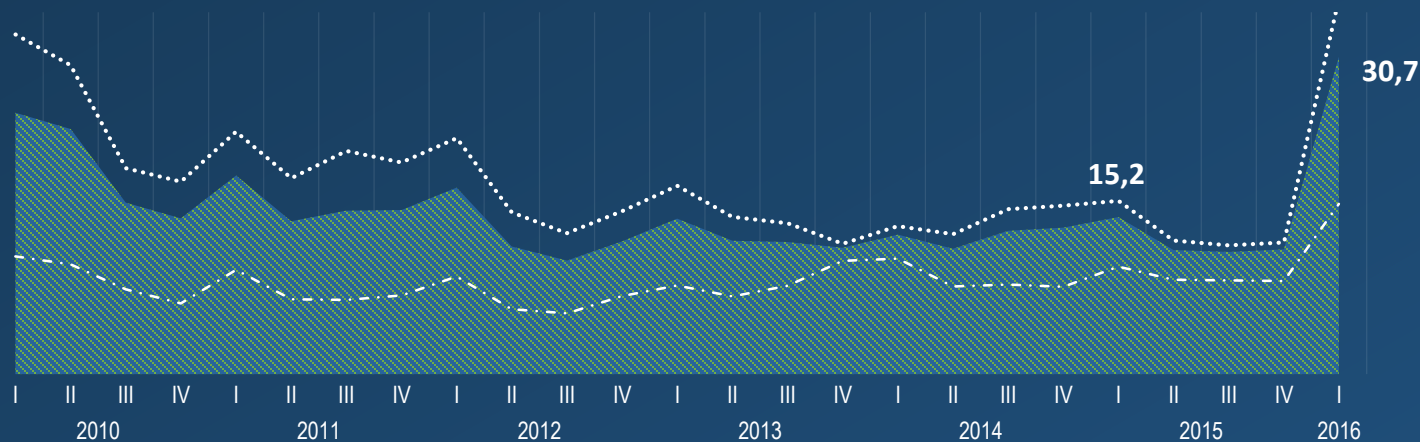
Viviendas



Departamentos

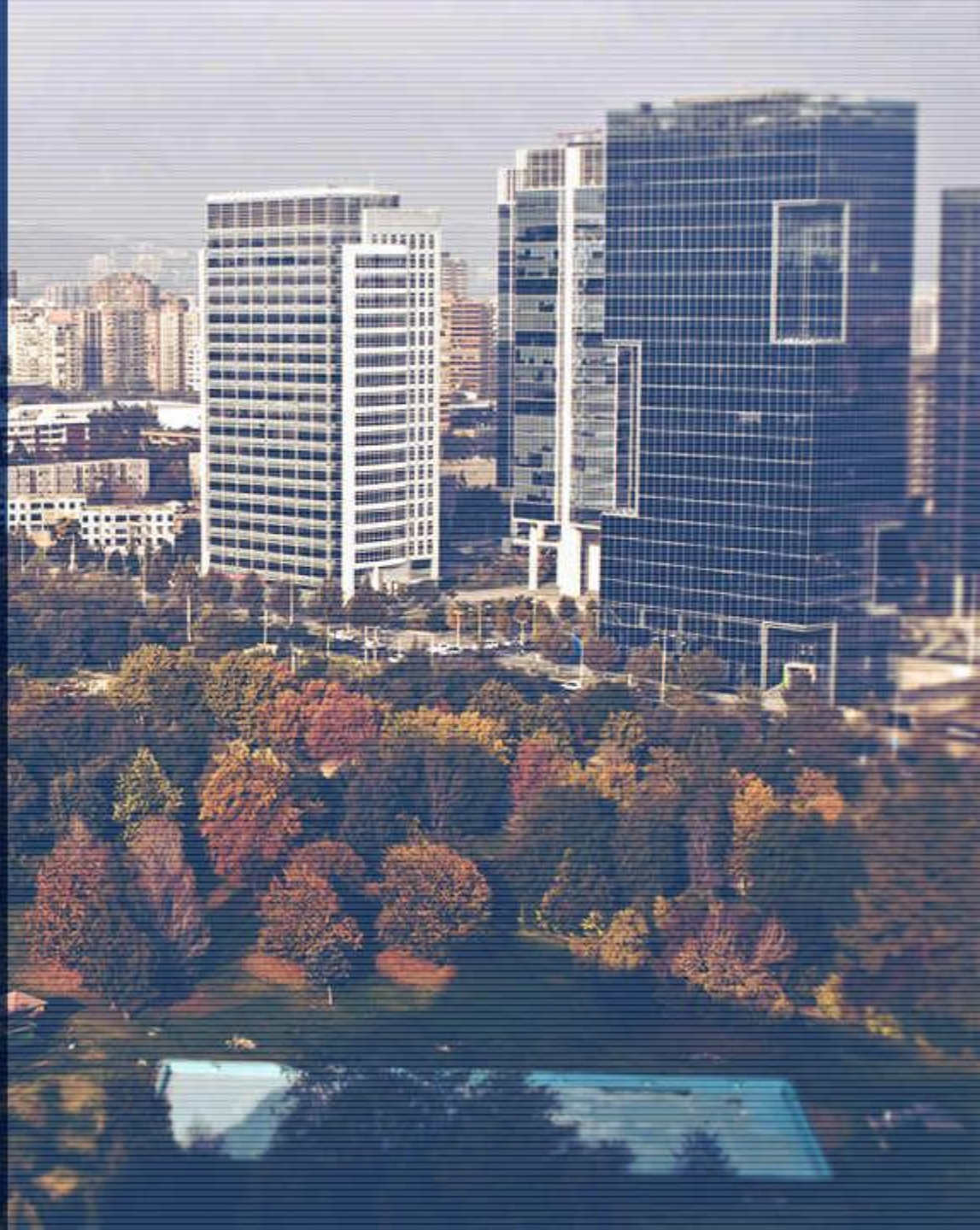


Casas





# PRECIOS







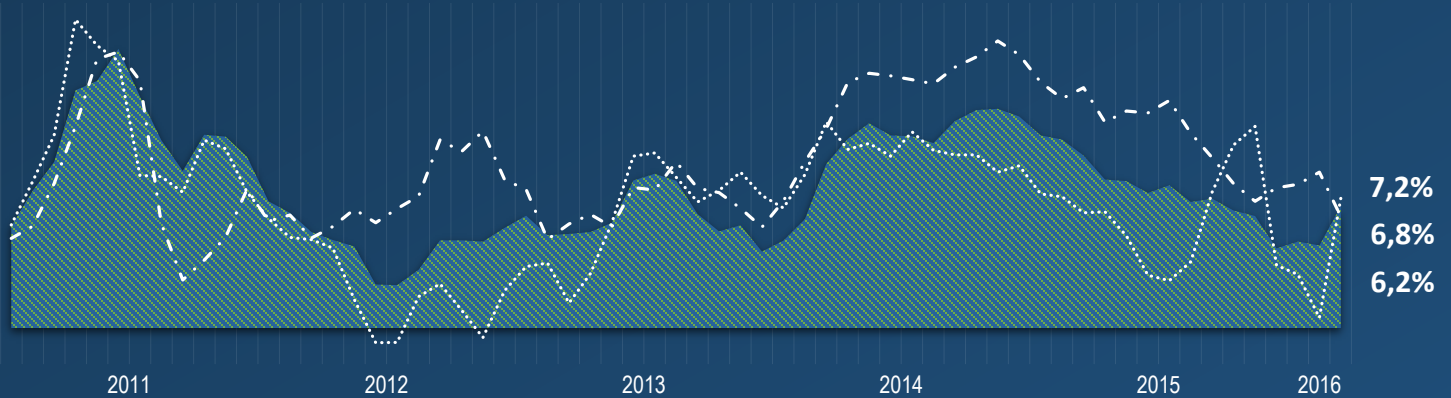
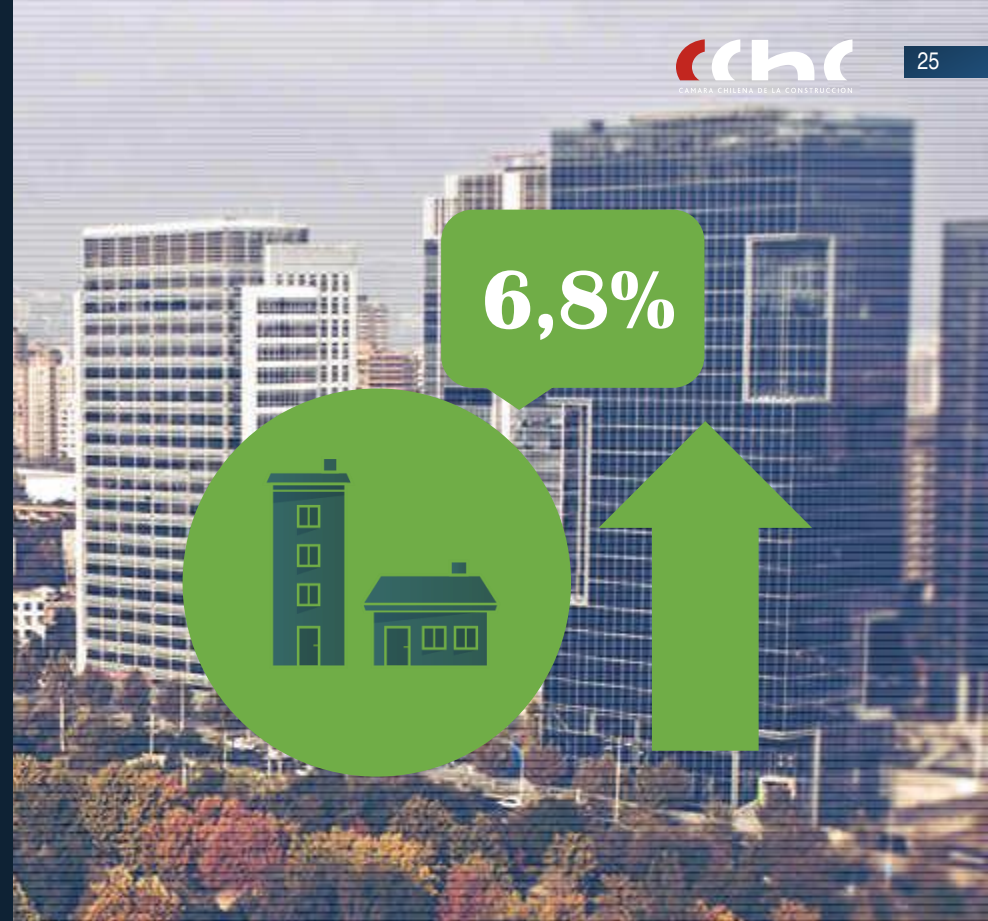
PRECIO

# INDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)

Variaciones anuales (%)

En el trimestre móvil enero-marzo el precio de las viviendas registró un alza de **6,8%**.

- Departamentos desaceleró el alza de sus precios: 6,2% anual vs 8,6% en el periodo anterior.
- Casas se aceleró significativamente: 7,2% anual frente a 0,6% del período anterior.

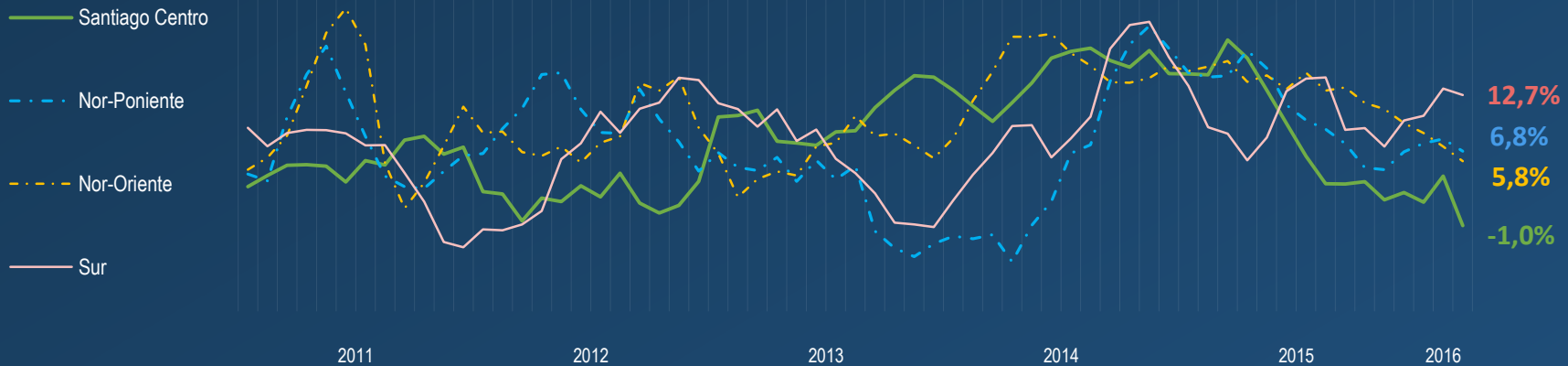
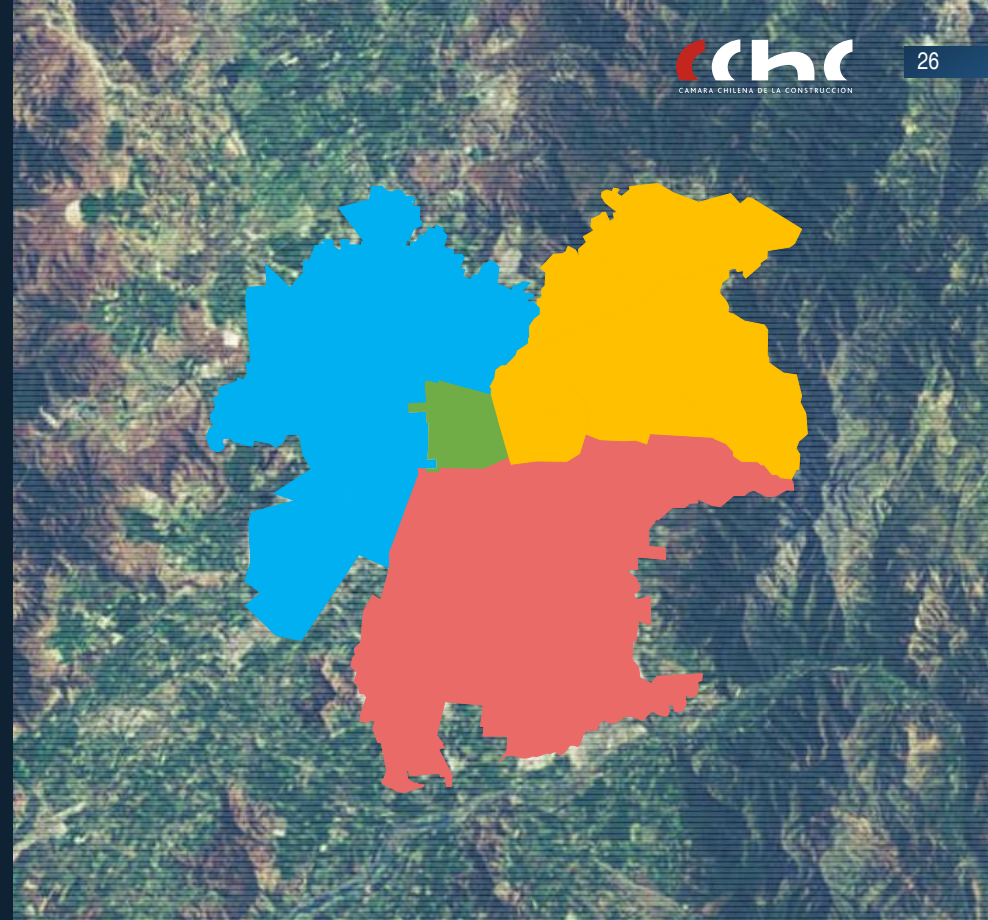




PRECIO

# ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS Variaciones anuales (%)

- Todas las zonas exhibieron, en mayor o menor medida, desaceleraciones del alza de sus precios
- Especial atención requiere **Santiago Centro**, que en los últimos 12 meses pasó de crecer casi a tasas de 20% a registrar variación negativa.



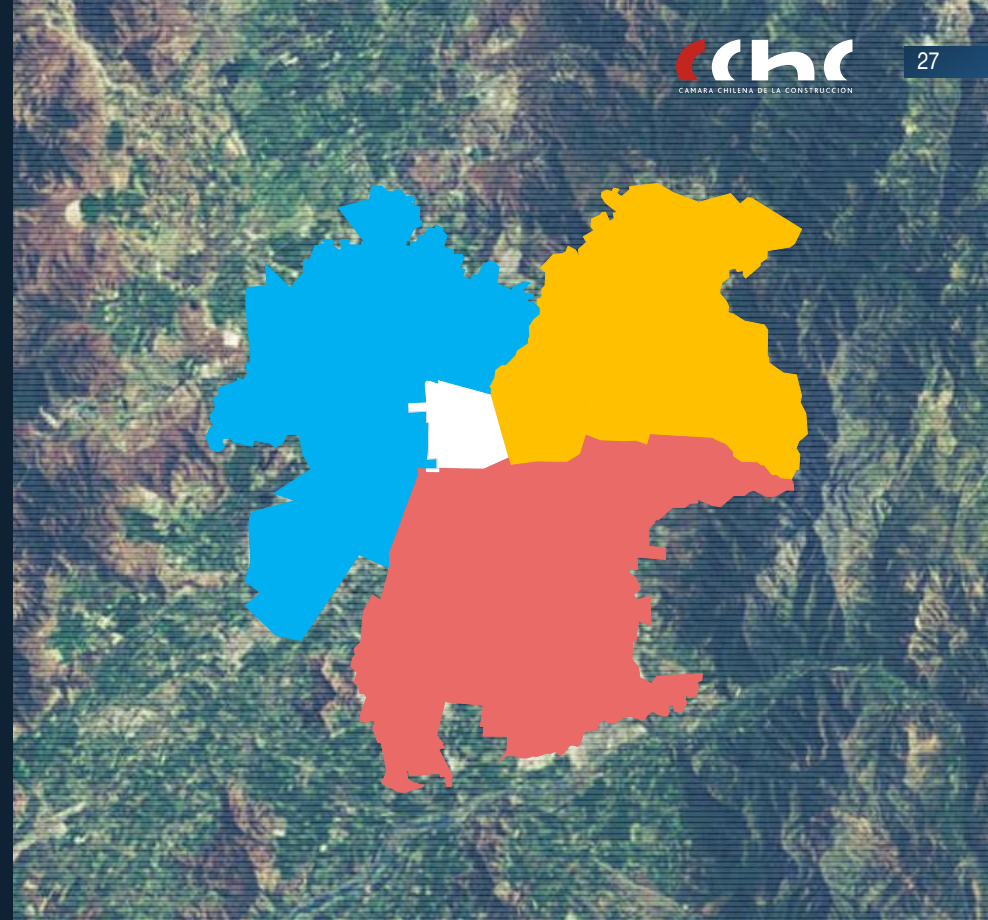


PRECIO

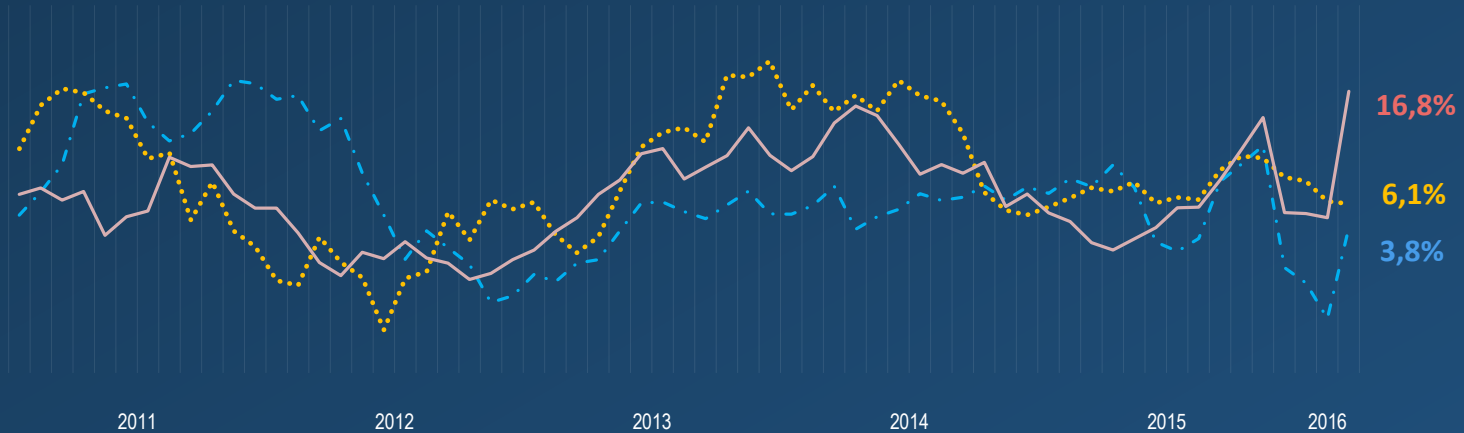
# ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS

Variaciones anuales (%)

- Fuerte aceleración en el alza de los precios de las zonas **SUR** (16,8% vs 4,8%) y **NOR-ORIENTE** (3,8% vs -4,8%)



--- Nor-Poniente  
... Nor-Oriente  
— Sur





# VARIABLES de ENTORNO





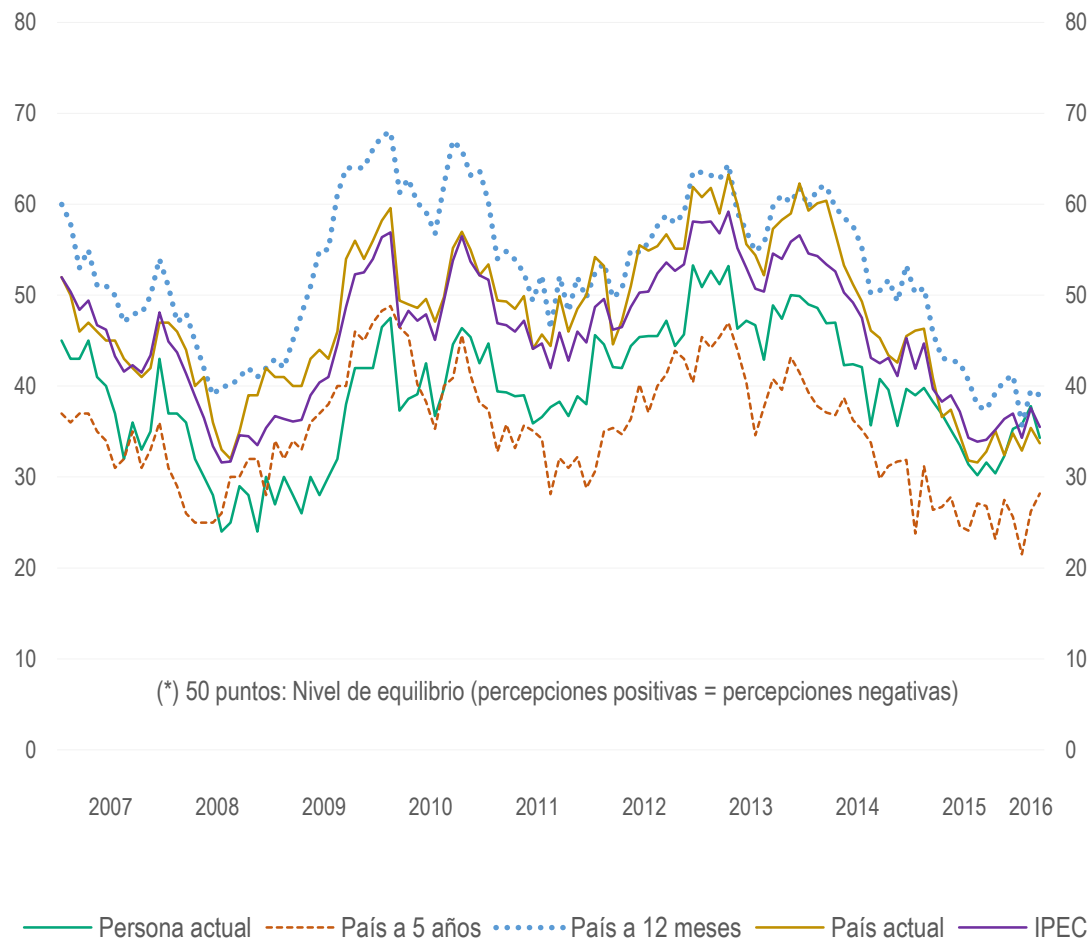
## CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS  
Índice percepción  
de la economía

CONSUMIDORES  
PESIMISTAS por 22  
meses consecutivos.

- Leve mejoría desde el último trimestre de 2015, debido a factores estacionales, no supone cambio de tendencia.

### ÍNDICE DE PERCEPCIÓN DE LA ECONOMÍA (IPEC)



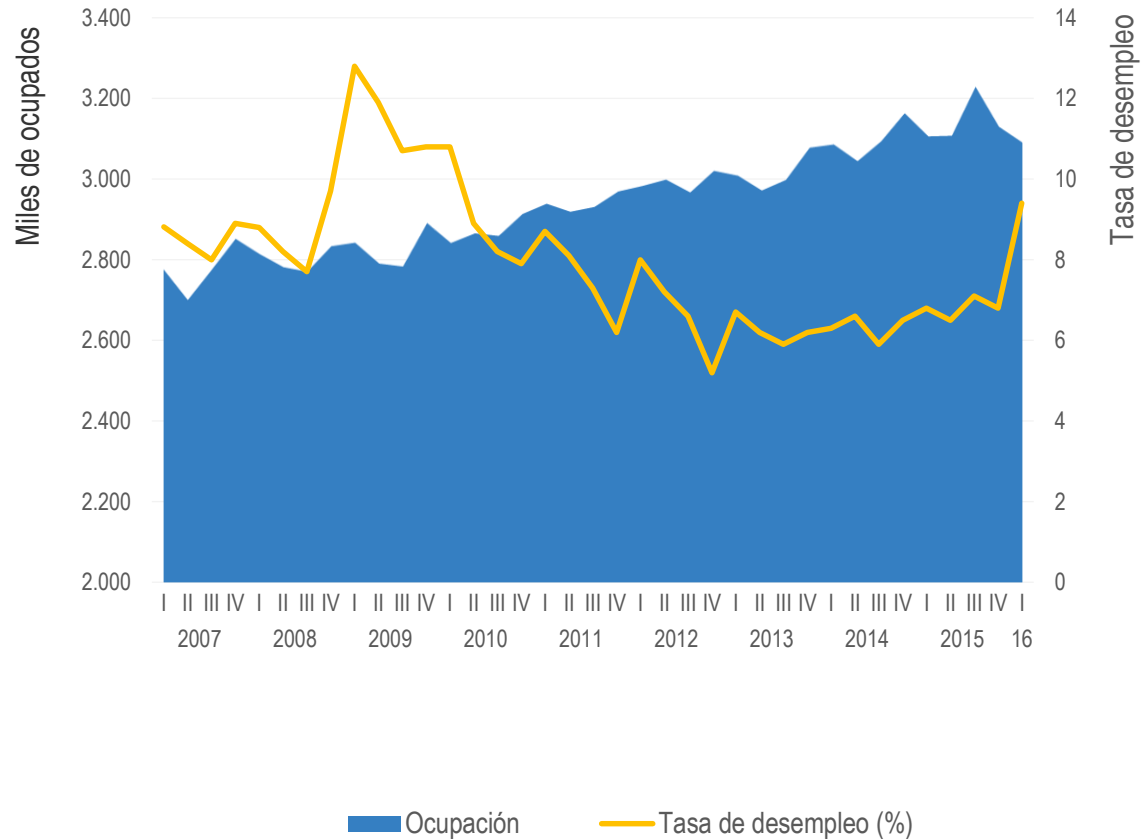
Fuente: Adimark



DESEMPLEO: aumentó de manera significativa en el primer trimestre del año (9,4% vs 6,8% previo).

- Contracción de 3,2% en el empleo, tanto en asalariados como en cuenta propia; y disminución de 0,5% en la fuerza de trabajo.

### OCUPACIÓN Y DESEMPLEO EN EL GRAN SANTIAGO



Fuente: Microdatos



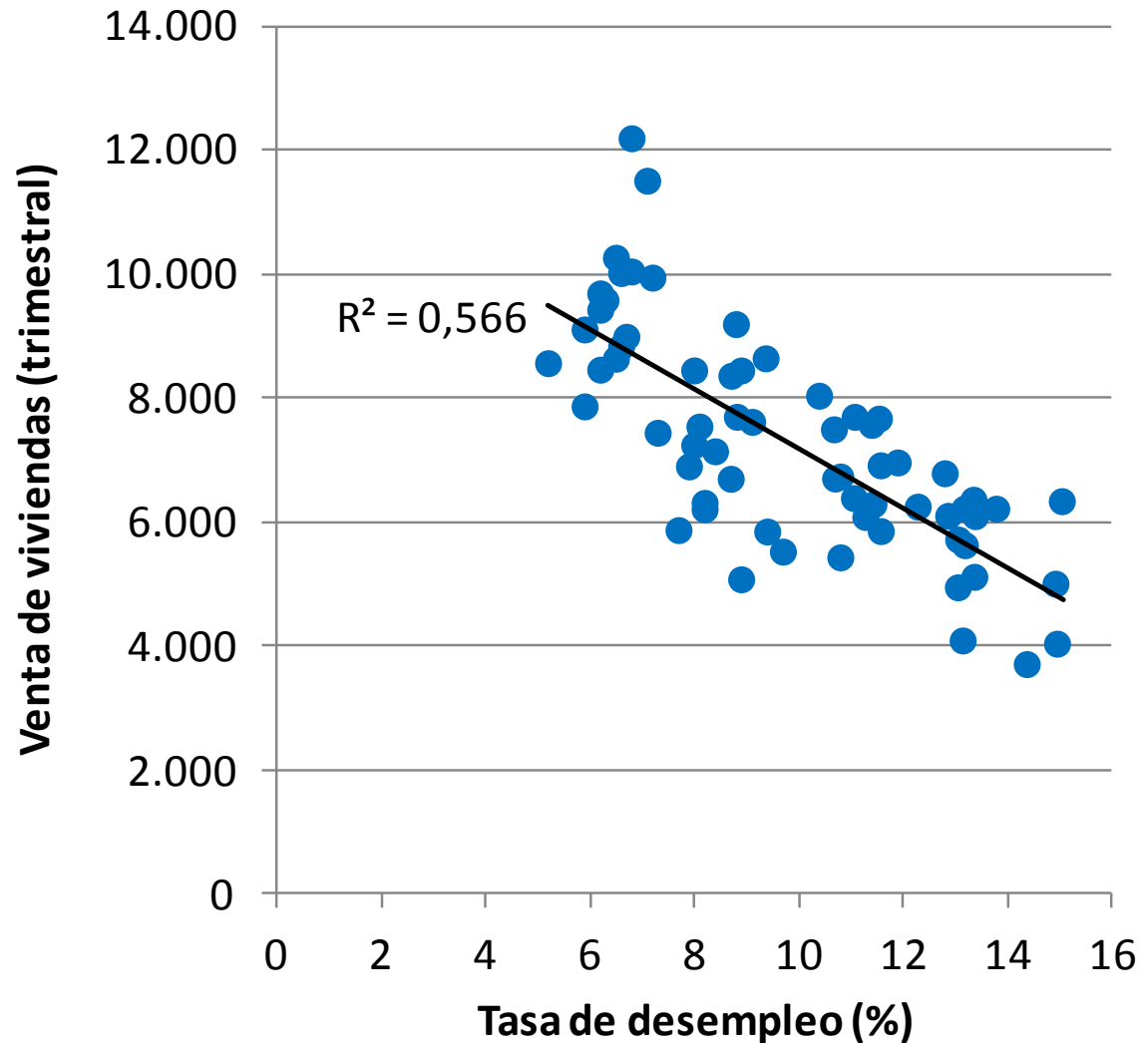
## CONDICIONES PERSONALES

## DESEMPLEO

Existe una correlación **contemporánea** negativa entre desempleo y venta de viviendas.

- Coeficiente de correlación de **-0,75**. Significativo al 1%.

Ahora bien, el efecto causal entre ambas variables en el tiempo se debe estudiar con más detalle para poder extraer conclusiones.





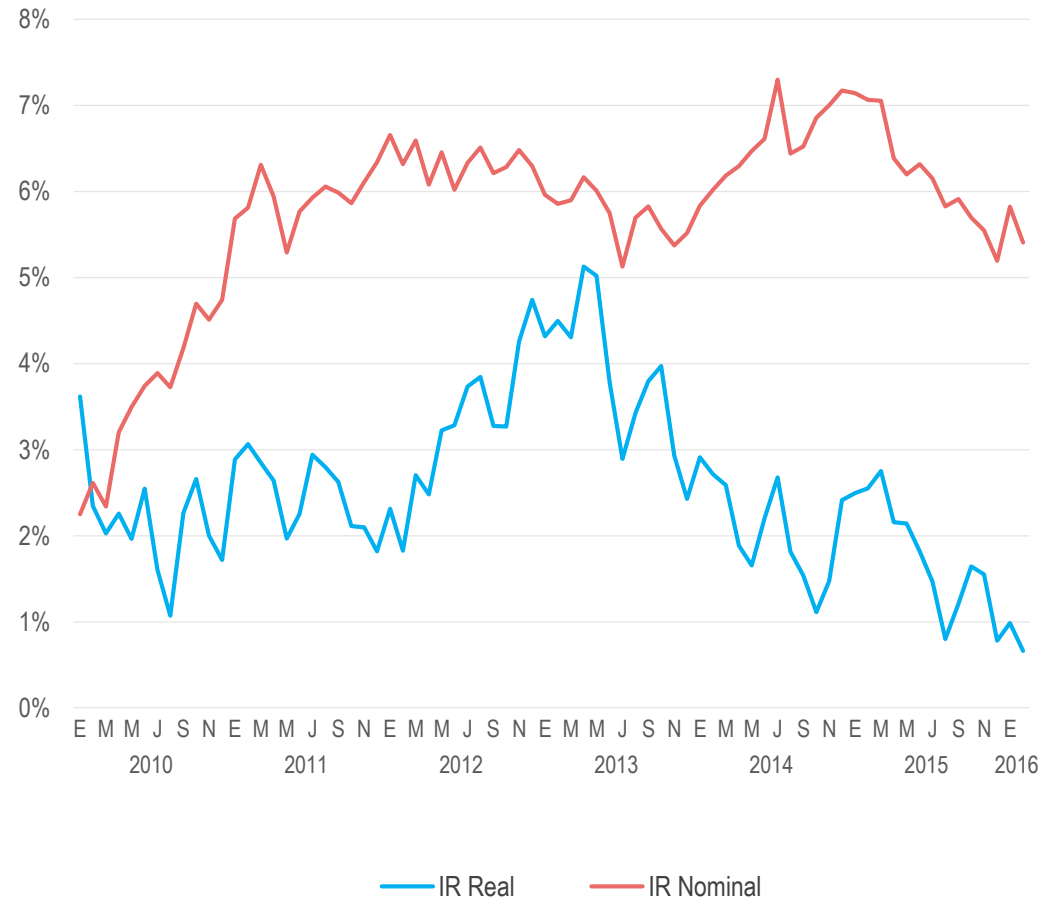
## CONDICIONES PERSONALES

## REMUNERACIONES

REMUNERACIONES se desaceleran en términos NOMINALES (menores presiones salariales).

Desaceleración también en términos reales debido a inflación elevada en los últimos meses.

ÍNDICE REAL DE REMUNERACIONES  
VARIACIÓN EN DOCE MESES (%)



Fuente: INE





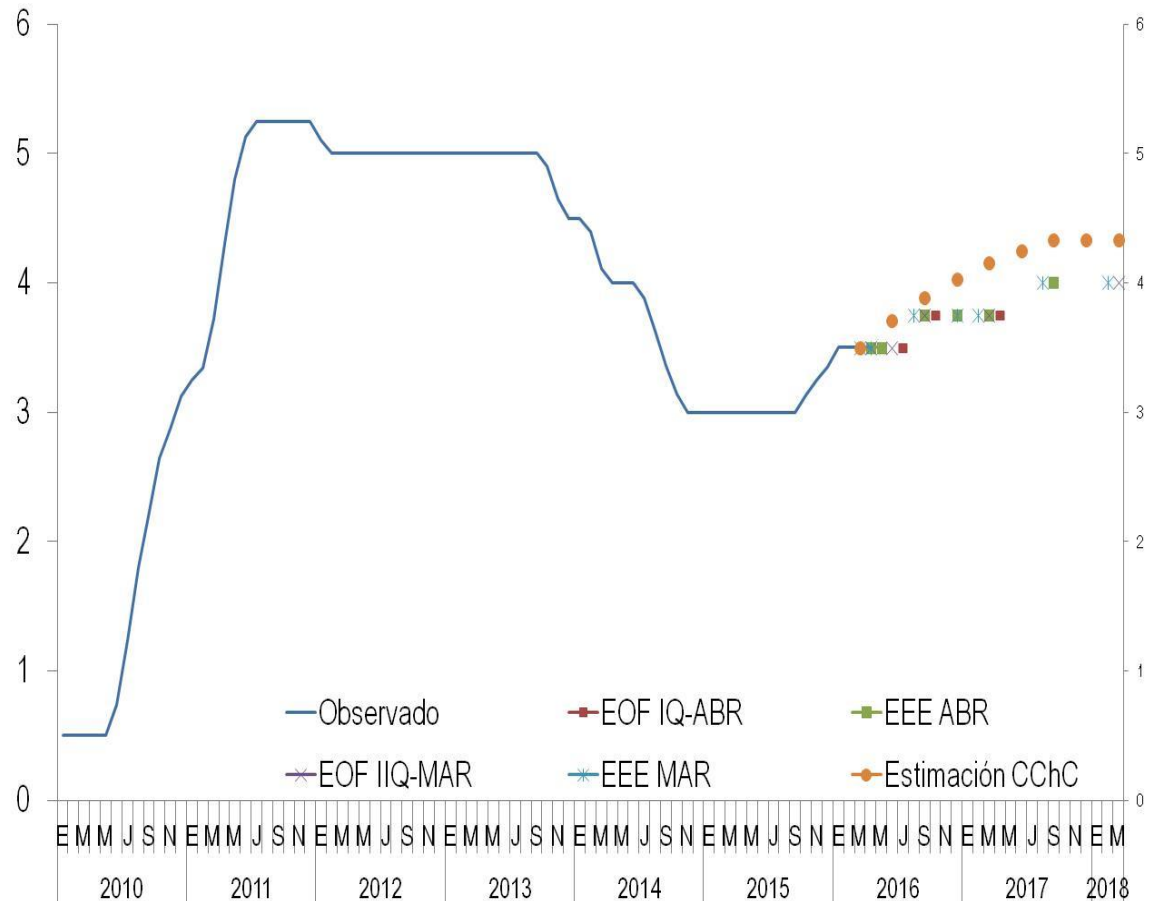
## CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

### TASAS HIPOTECARIAS

Hasta hace dos semanas esperábamos evolución al alza de la tasa de referencia... hoy esto debiera postergarse.

- El menor poder de compra de las familias acotará la evolución de la inflación la que se ajustará antes de lo previsto al rango meta del Banco Central.

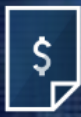
Evolución TPM y expectativas (en %)



EOF: Expectativas de operadores financieros.

EEE: Encuesta de expectativas económicas.

Nota: La estimación CChC está basado en un modelo Nekeynesiano reducido (4 ecuaciones: la oferta agregada, la demanda agregada, una regla de política monetaria y una ecuación de tipo de cambio real).



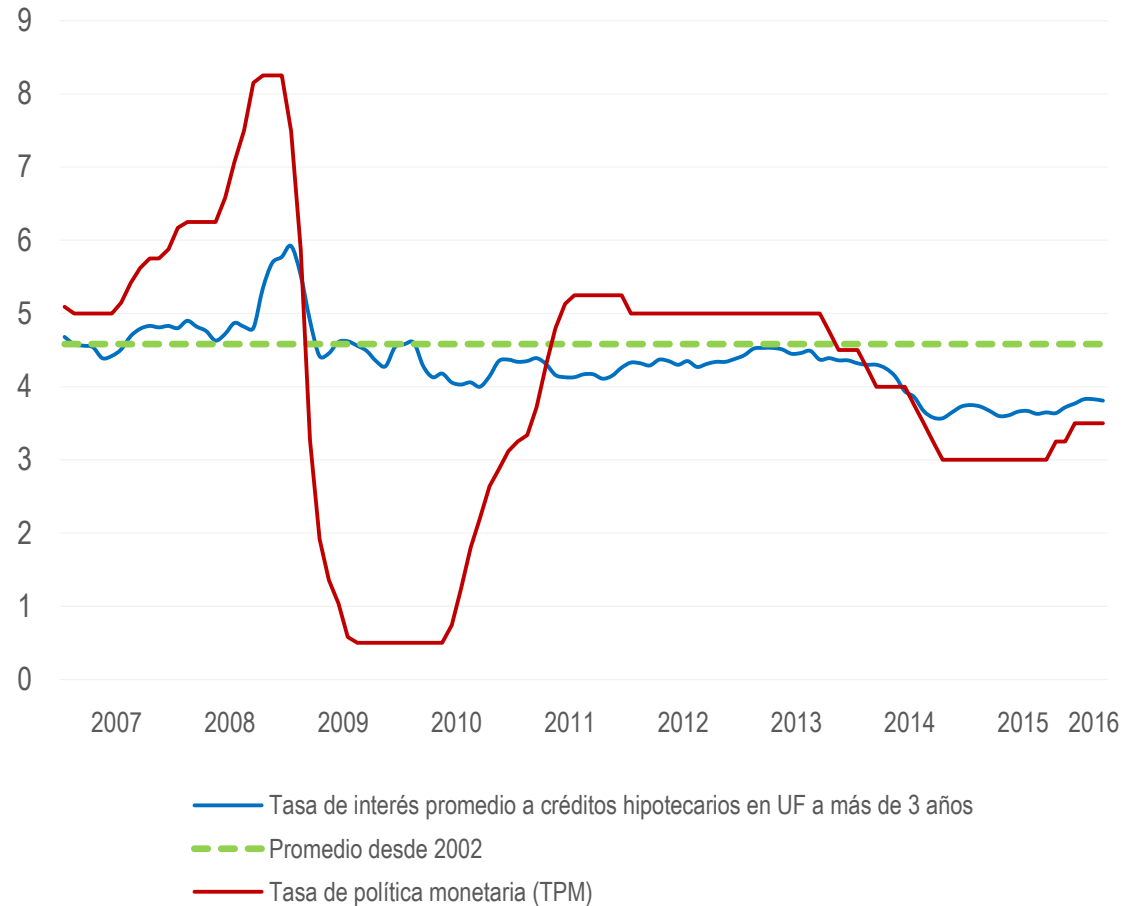
## CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

## TASAS HIPOTECARIAS

TASAS HIPOTECARIAS se mantendrán en niveles reducidos.

- El ajuste provendrá por las exigencias de acceso al financiamiento hipotecario.

### EVOLUCIÓN DEL COSTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA Tasas en UF a más de 3 años. Cifras en porcentaje



Fuente: Banco Central

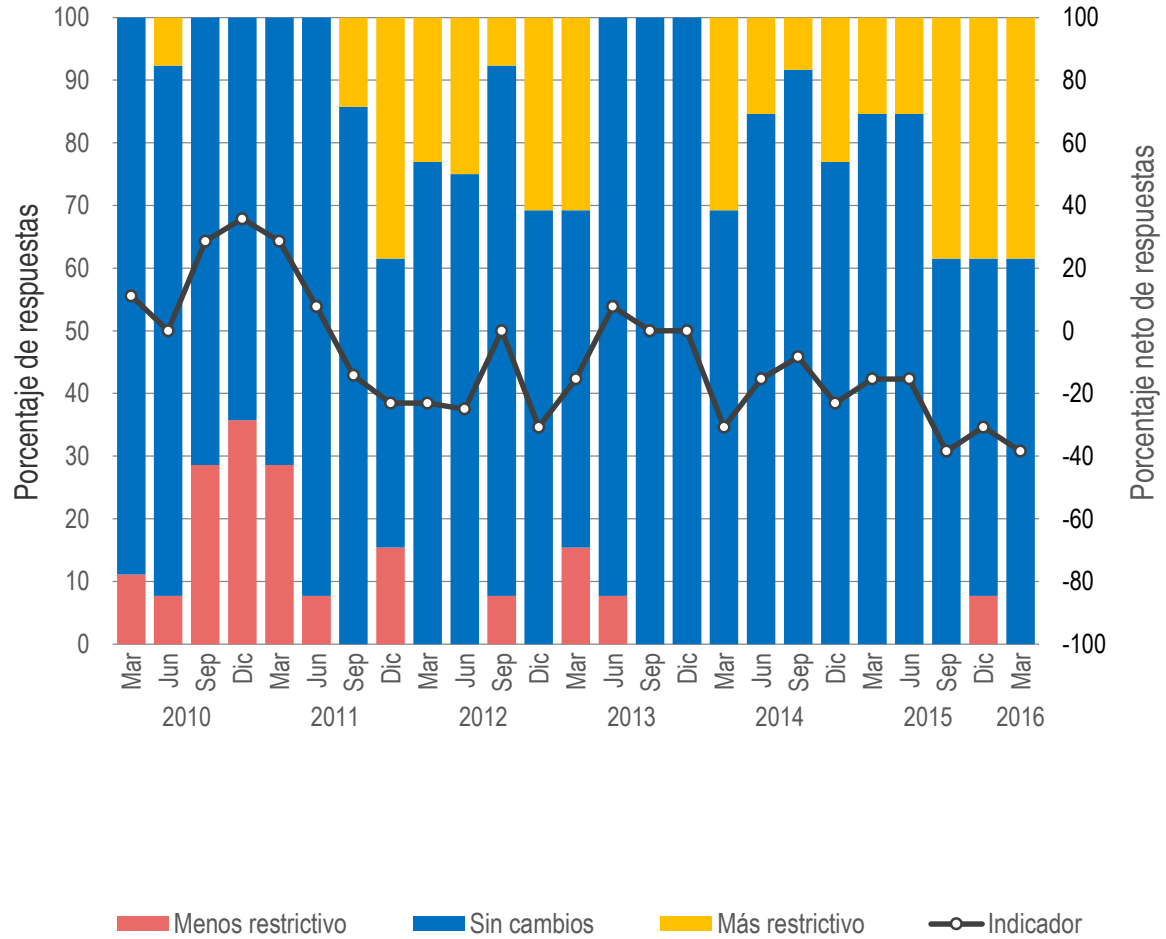


## DEMANDA POR CRÉDITOS

### CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

Se mantiene la restricción crediticia en segmento hipotecario. Nivel más negativo desde crisis financiera de 2008.

### ESTÁNDARES DE APROBACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Banco Central de Chile

## INDICADORES CLAVE



### DEMANDA

VIVIENDAS VENDIDAS **-41,4%**

DEPTOS **-44,5%** CASAS **-32%**

MONTOS TRANSADOS **-39%**

DEPTOS **-41%** CASAS **-35%**



### OFERTA

STOCK DISPONIBLE **18,4%**

DEPTOS **20,6%**

CASAS **7,6%**



### VELOCIDAD DE VENTA

VIVIENDAS **30,7** meses

DEPTOS **36,4** meses

CASAS **16,5** meses



### PRECIO

VIVIENDAS **6,8%**

DEPTOS **6,2%**

CASAS **7,2%**

## VARIABLES DE ENTORNO



### CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS

DESEMPLEO

REMUNERACIONES



### CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

DEMANDA POR  
CRÉDITOS

ACCESO A CRÉDITO

TASAS HIPOTECARIAS



### INSUMOS

ÍNDICE COSTO  
EDIFICACIÓN

MATERIALES



## PERSPECTIVAS



## DIFICULTADES PARA ACCEDER A VIVIENDA

Son varios los factores que durante este año y los próximos harán más difícil el acceso a la vivienda:

- 1. CAMBIO EN LOS FUNDAMENTOS/CONDICIONES DE EMPLEO:** estimamos probable que aumente la tasa de desempleo en lo que resta del año, lo que afecta la demanda por viviendas.
- 2. AUMENTO DE PROVISIONES BANCARIAS,** según modificación del capítulo B-1 del Compendio de Normas Contables > Clientes más riesgosos (pie inferior a 10%) van a enfrentar un encarecimiento del crédito hipotecario.
- 3. CONDICIONES DE PRECIOS DE VIVIENDA: RESTRICCIONES AL DESARROLLO DE PROYECTOS** (congelamientos); **LEY DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO:** proyectos inmobiliarios deberán mitigar obras y además aportar al espacio público > **TRASPASO DE COSTOS AL CLIENTE FINAL** (aumento del precio de la vivienda).



# MERCADO INMOBILIARIO SANTIAGO R.M.

Informe de actividad  
1<sup>er</sup> Trimestre 2016