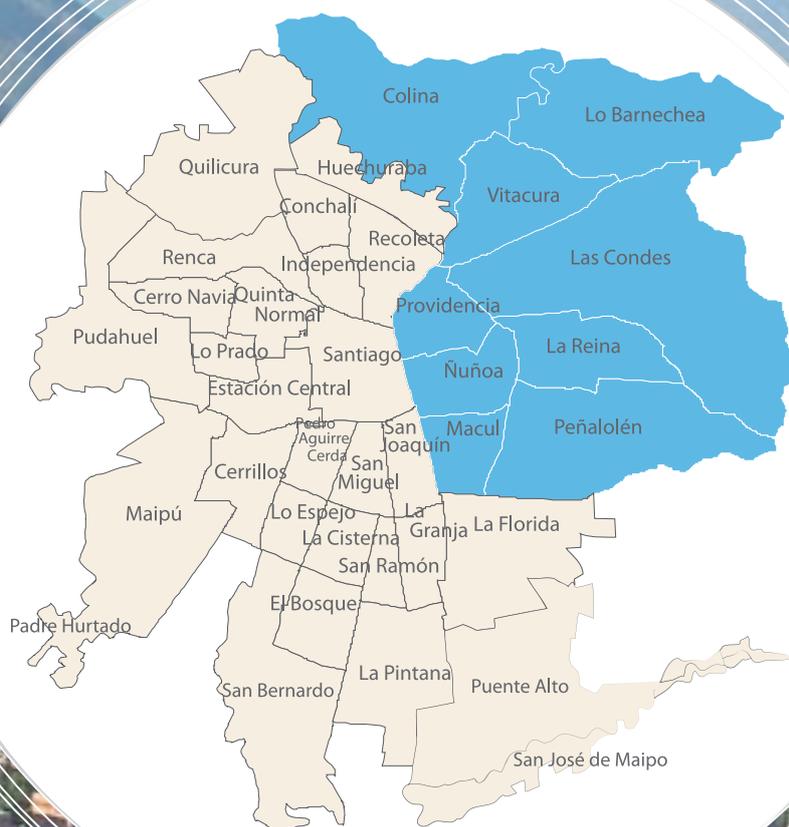




INCOIN

1° Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2014 Zona Oriente R.M.
Indicadores Generales Mercado Habitacional

Enero-Febrero-Marzo



La desaceleración en la economía nacional, que ha afectado principalmente la inversión y la confianza del empresariado, se ve levemente reflejada en el mercado inmobiliario, el cual muestra desde finales del 2013 una baja moderada en la venta de viviendas.

A pesar de esto, el panorama es positivo si vemos el escenario en cantidad de UF transadas ya que, aunque las unidades vendidas han disminuido moderadamente, existe un aumento del valor por m² construido y la demanda por viviendas de mayor valor ha subido significativamente, explicado principalmente por las cifras laborales positivas y mayor riqueza en los hogares.

Por los números mostrados en este período, se puede apreciar que la demanda por vivienda no se ha visto mayoritariamente afectada por el aumento del valor y se mantiene el dinamismo, lo que supone un buen pronóstico mientras exista una sana renovación del stock y la diversidad de productos en oferta que sean capaces de absorber la demanda.

Cabe esperar lo que sucederá con la reforma tributaria y el impacto que tendrá la modificación a la exención del 65% del débito de IVA a la construcción, la que afectará a las viviendas mayores a UF2.000 y menores a UF4.500. El mayor costo que esto implique se presume será absorbido por el traspasado al cliente final del producto, elevándose el precio de la vivienda que actualmente se encuentra dentro de este tramo de valor.

En la Zona Oriente alcanzó las 2.652 unidades vendidas, lo que representa una disminución de un 4% respecto al período anterior, debido básicamente a la disminución de las ventas de casas. El valor promedio registrado en la zona fue de 63,3 UF/m² en departamentos y casas, lo que representa un aumento del 6% respecto al período anterior. Respecto al stock disponible se registró un ligero aumento del 3% en relación al período anterior alcanzando las 6.253 unidades.

Cordialmente,

Paloma del Pino Olavarría
Directora Research
Centro Información de Mercado

MERCADO HABITACIONAL ZONA ORIENTE RM

Ventas y Stock de viviendas nuevas

DISMINUCIÓN EN LAS VENTAS DE VIVIENDAS

La venta de vivienda disminuyó un 4% respecto al trimestre anterior, alcanzando las 2.652 unidades vendidas. A pesar de este descenso, en el mercado de departamentos, Las Condes registró un alza del 8% en relación al período anterior (548 unidades vendidas). En cambio, en el mercado de casas, la comuna de Peñalolén con 77 unidades vendidas registró una disminución de un 14% en relación al período anterior. (Gráfico A)

LIGERO AUMENTO DEL STOCK DISPONIBLE

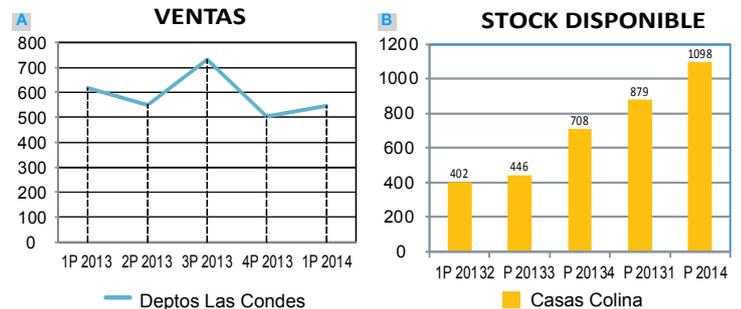
Se registró un ligero aumento de un 3% en el stock disponible en relación al período anterior alcanzando las 6.253 unidades. Esta tendencia viene marcada por el aumento del stock en la comuna de Colina que registró 1.098 unidades en venta, lo que representa un aumento de un 17% respecto al período anterior. (Gráfico B)

AUMENTO EN EL INGRESO DE NUEVOS PROYECTOS

Se registró un aumento en el ingreso de nuevos proyectos de un 3% en relación al período anterior alcanzando los 41 proyectos en total. Este leve aumento viene marcado por las comunas de La Reina y Ñuñoa. Ambas comunas ingresaron 6 proyectos respecto a 1 ingresado en el período anterior.

LEVE AUMENTO DE LOS VALORES DE VENTA EN LA ZONA

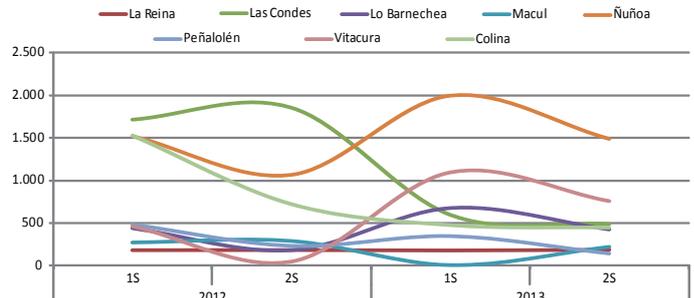
Se registró un valor promedio de 63,3 UF/m² en casas y departamentos, lo que representa un aumento del 6% respecto al período anterior. En el mercado de casas se registra un descenso de un 13% del valor unitario respecto al período anterior alcanzando un valor promedio de 56,8 UF/m² y un valor total promedio de UF 9.240. En el mercado de departamentos se registra un valor promedio de 64,9 UF/m² y un valor de 6.037 lo que representa un aumento de un 2% del valor unitario en relación al trimestre anterior.



FUENTE: INCOIN

FUENTE: INCOIN

GRÁFICO PERMISOS APROBADOS DE OBRA NUEVA



FUENTE: OBSERVATORIO HABITACIONAL

ÍNDICE

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

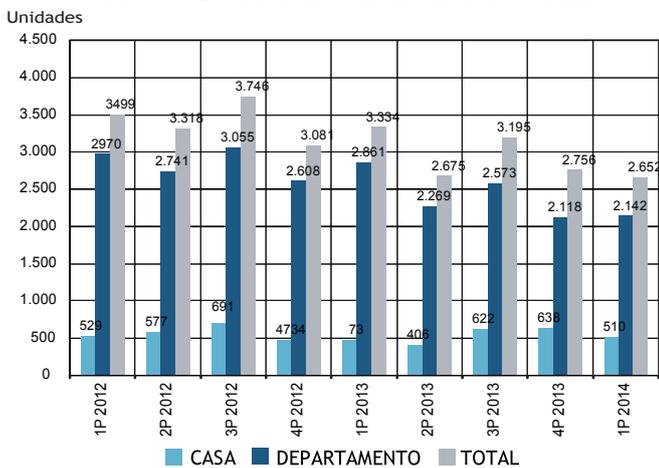
- Proyectos ofertados 4
- Ritmos de venta mensual por proyecto 5
- Plazos de venta estimados 6
- Indicadores 6

01 Número de Viviendas Vendidas

La venta de vivienda nueva alcanzó las 2.652 unidades, lo que representa una caída de un 4% en relación al período anterior y una caída de un 21% respecto al mismo período del 2013.

La venta de departamentos representa un 81% de participación de las ventas totales (2.142 unidades) y la venta de casas un 19% (510 unidades).

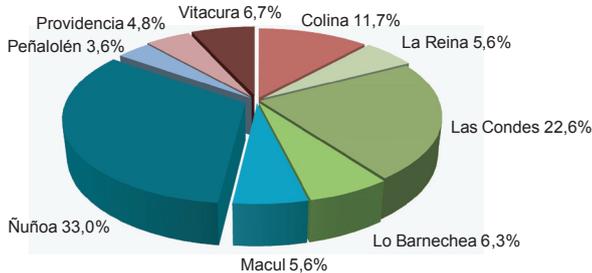
GRAFICO 1. Evolución histórica de ventas de viviendas



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

02 Ventas por comuna

GRAFICO 2. Ventas de Viviendas por Comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

En la venta de departamentos la comuna de Ñuñoa lidera las ventas con un 41% de participación (876 unidades), lo que se traduce en un ligero aumento de 1% respecto al período anterior. Le sigue Las Condes con un 26% de participación (548 unidades).

En el mercado de las casas la comuna de Colina lidera las ventas con un 61% de participación (311 unidades). Esto se traduce en una disminución en ventas de un 2% respecto al período anterior. Le sigue Peñalolén con un 15% de participación (77 unidades).

Tabla 1. Departamentos vendidos según comuna (Unid.)

COMUNA	1P 2013	4P 20131	P 20144	VAR 1P14 - 4P13	% VAR 1P14 - 1P13
LA REINA	78	60	127	111,7%	62,8%
LAS CONDES	618	506	548	8,3%	-11,3%
LO BARNECHEA	186	81	124	53,1%	-33,3%
MACUL	308	189	149	-21,2%	-51,6%
ÑUÑOA	1370	868	876	0,9%	-36,1%
PENALOLÉN	10	16	19	18,8%	90,0%
PROVIDENCIA	190	172	127	-26,2%	-33,2%
VITACURA	101	226	172	-23,9%	70,3%

TOTAL	2861	2118	2142	1,1%	-25,1%
-------	------	------	------	------	--------

Tabla 2. Casas vendidas según comuna (Unid.)

COMUNA	1P 20134	P 20131	P 2014	% VAR 1P14 - 4P13	% VAR 1P14 - 1P13
COLINA	284	316	311	-1,6%	9,5%
LA REINA	46	24	21	-12,5%	-54,3%
LAS CONDES	25	117	51	-56,4%	104,0%
LO BARNECHEA	65	61	43	-29,5%	-33,8%
MACUL	00	1		-100,0%	
ÑUÑOA	00	0			
PENALOLÉN	53	89	77	-13,5%	45,3%
VITACURA	0	30	7	-76,7%	

TOTAL	473	638	510	-16,1%	7,8%
-------	-----	-----	-----	--------	------

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

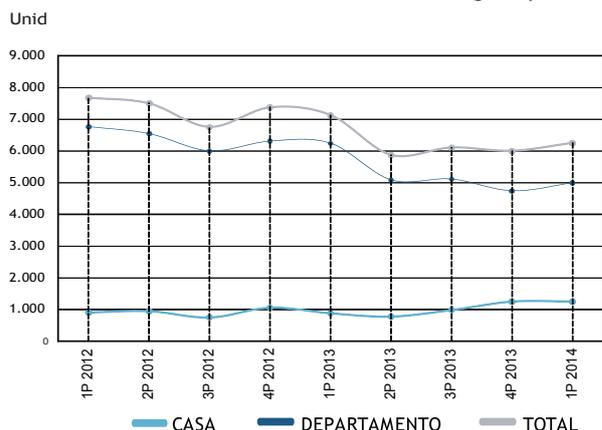
03 Stock disponible total

El stock disponible alcanzó las 6.253 unidades, mostrando un aumento del 3% respecto del período anterior y una disminución del 12% respecto al mismo período del año 2013.

El stock disponible de departamentos alcanzó las 4.977 unidades, lo que representa un incremento de un 5% en relación al período anterior y de una disminución de un 20% al compararlo con el mismo período del año anterior.

El stock disponible de casas alcanza las 1.256 unidades, lo que representa una disminución de un 4% en relación al período anterior, y de un aumento del 42% al compararlo con el mismo período del año anterior.

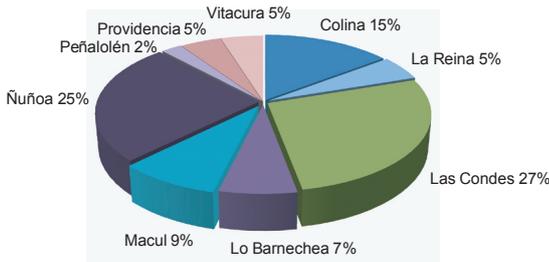
GRAFICO 3. Evolución unidades ofertadas según tipo de vivienda



04 Stock disponible por comuna

El stock total disponible de viviendas por comuna se concentró en Las Condes con un 25% (1.642 unidades) de participación del stock total ofrecido, seguido por Ñuñoa con un 19% de participación (1.263 unidades). La comunas con menor participación son Peñalolén con un 2% de participación (112 unidades) y La Reina con 4% de participación (242 unidades).

GRÁFICO 4. Stock disponible por comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

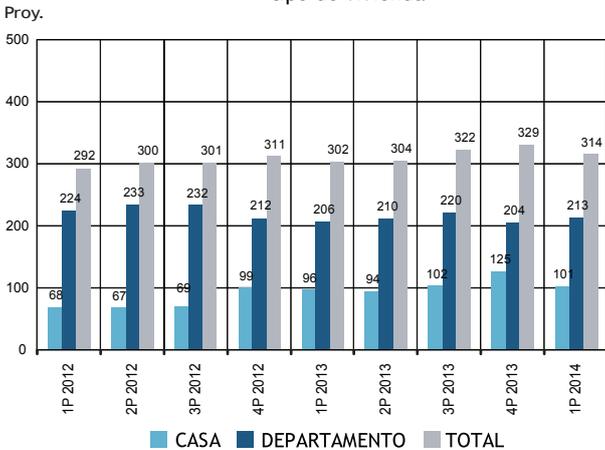
05 Proyectos en venta

Se registraron 314 proyectos en venta, lo que representa una disminución del 5% en relación al período anterior y un aumento del 4% respecto al mismo período del año anterior.

Se registran 213 proyectos de departamentos en venta, lo que representa un 68% del mercado total de la zona oriente. Esto supone un aumento de un 4% respecto al período anterior y un 3% respecto al 1° período del 2013.

Se registran 101 proyectos de casas en venta, lo que representa un 32% del mercado total de la zona oriente. Esto supone una disminución de un 19% respecto al período anterior y de un aumento del 5% en relación al mismo período del año anterior.

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

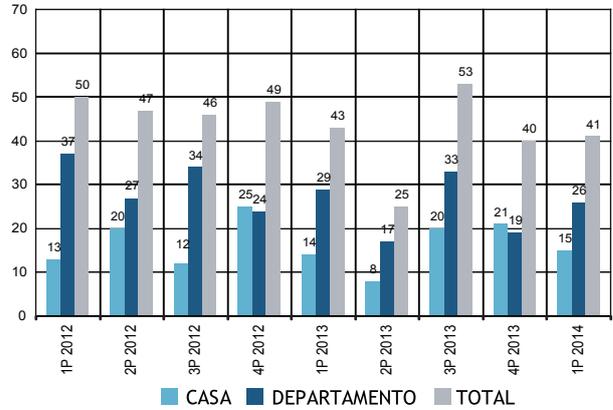


Ingresaron al mercado 41 nuevos proyectos, de los cuales 26 corresponden a departamentos y 15 a casas.

El total de proyectos ingresados aumentó en un 3% en relación al período anterior y disminuyó en un 5% al compararlo con el mismo período del año anterior.

GRÁFICO 6. Proyectos ingresados por periodo según tipo de vivienda

Proy.



06 Proyectos en venta por comuna

Las Condes registró la mayor cantidad de proyectos en venta de departamentos (67 proyectos), lo que representa un 31% de participación. Le sigue Ñuñoa con un 22% de participación (46 proyectos).

Tabla 3. Proyectos en venta por departamentos según comuna

COMUNA	1P 20134	P 20131	P 2014	% VAR 1P14 - 4P13	% VAR 1P14 - 1P13
LA REINA	35	5		0,0%	66,7%
LAS CONDES	61	63	67	6,3%	9,8%
LO BARNECHEA	30	30	31	3,3%	3,3%
MACUL1	49	10		-10,0%	-35,7%
ÑUÑOA	53	50	46	-8,0%	-13,2%
PEÑALOEN	22	2		0,0%	0,0%
PROVIDENCIAZ	52	21	39	,5%	-8,0%
VITACURA	18	23	30	30,4%	66,7%
TOTAL	206	204	213	4,4%	3,4%

La comuna de Colina resgistró la mayor cantidad de proyectos en venta de casas (44 proyectos), lo que representa un 44% de participación. Le siguen La Reina con un 17% de participación (17 proyectos) y Lo Barnechea con un 14% de participación (14 proyectos).

Tabla 4. Proyectos en venta por casas según comuna

COMUNA	1P 20134	P 20131	P 2014	% VAR 1P14 - 4P13	% VAR 1P14 - 1P13
COLINA	32	48	44	-8,3%	37,5%
LA REINA	24	22	17	-22,7%	-29,2%
LAS CONDES	91	14	1	-21,4%	22,2%
LO BARNECHEA	17	21	14	-33,3%	-17,6%
MACUL	1	1	1	0,0%	
ÑUÑOA	0	1	1		
PEÑALOEN	13	16	12	-25,0%	-7,7%
VITACURA	0	2	1		
TOTAL	96	125	101	-19,2%	5,2%

Respecto a proyectos ingresados, Las Condes y Vitacura lideran el ingreso de proyectos en venta, ambas con un 17% de participación y 7 proyectos ingresados en cada comuna.

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

07 Ritmo de venta mensual por proyecto

El ritmo de venta promedio mensual registró un ligero aumento de un 1% en relación al período anterior y una disminución del 24% con respecto al mismo período del año anterior, llegando a 2,8 unidades/mes.

El mercado de departamentos registró una velocidad de venta de 3,3 unidades/mes, lo que se traduce en una disminución de un 3% en relación al período anterior. En el caso de las casas se registró una velocidad de venta de 1,7 unidades/mes lo que representa una disminución del 1% respecto al período anterior.

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

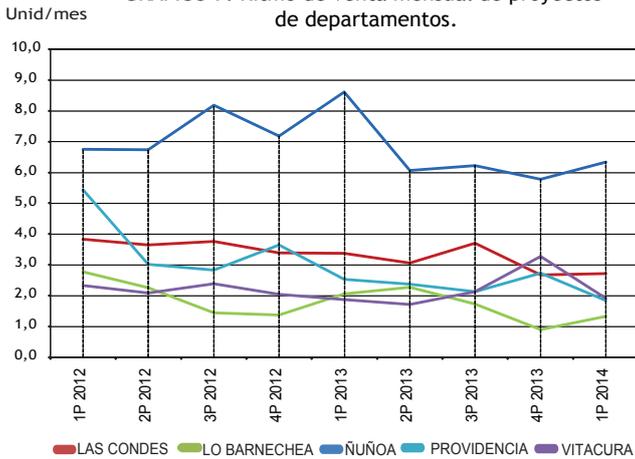
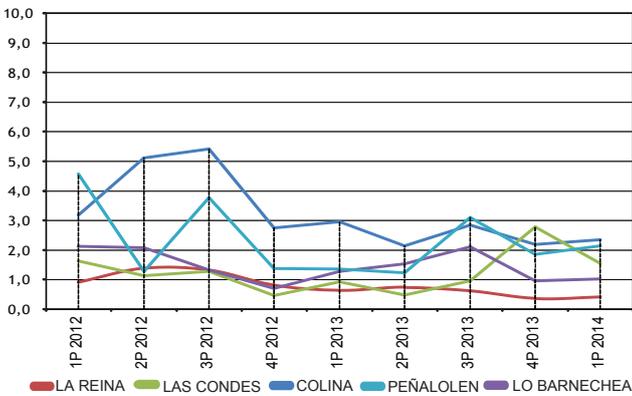


GRÁFICO 8. Ritmo de venta mensual de proyectos de casas.



08 Plazo estimado de venta¹

Las comunas con mayor participación de ventas en el mercado de departamentos son Ñuñoa y Las Condes y registran un aumento del 1% y una disminución de un 15% en sus plazos de venta en relación al período anterior (19,5 y 23,3 meses respectivamente).

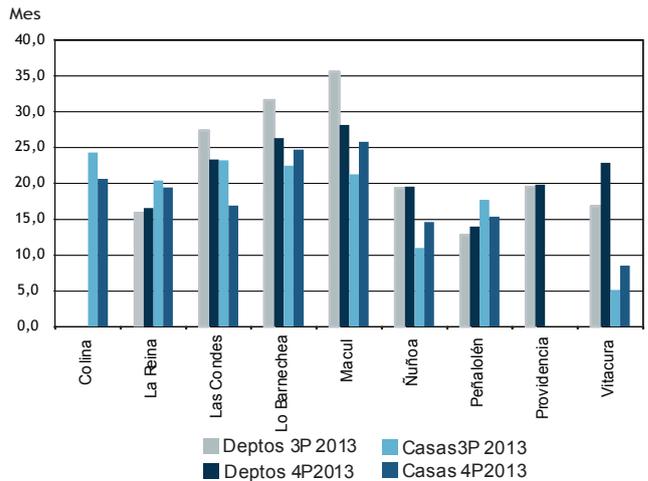
Los plazos estimados de venta de departamentos van desde los 13,9 meses en la comuna de Peñalolén hasta los 28,1 en la comuna de Macul.

En el mercado de casas las ciudades con mayor participación de ventas son Colina y Peñalolén y registran una disminución del plazo estimado de venta de un 15% y 13% en relación al período anterior (20,6 y 15,3 meses respectivamente).

Los plazos estimados de venta van desde los 8,5 meses en Vitacura hasta los 25,8 en Macul.

(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 comunas de la RM.

GRÁFICO 9. Tiempo estimado de ventas por comuna.



09 Indicadores por comuna

Departamentos

Vitacura registró el valor total promedio de venta más alto con UF 13.335, para una superficie promedio de 181,8 m² útiles, lo que se traduce en un valor unitario promedio de 80,6 UF/m².

Por otro lado Macul registró el menor valor total promedio de venta con UF 2.170, para una superficie promedio de 55,4 m² útiles, lo que se traduce en un valor unitario promedio de 43,3 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	106,9	4.796	75,17	8,47
LAS CONDES	144,2	7.561	74,07	2,73
LO BARNECHEA	182,8	11.583	74,08	1,33
MACUL	55,4	2.170	43,33	5,52
ÑUÑOA	69,3	3.742	56,92	6,35
PEÑALOLÉN	93,5	4.164	44,07	3,17
PROVIDENCIA	89,2	6.051	67,60	1,84
VITACURA	181,8	13.335	80,64	1,91
TOTAL	121,5	6.037	64,93	,91

Casas

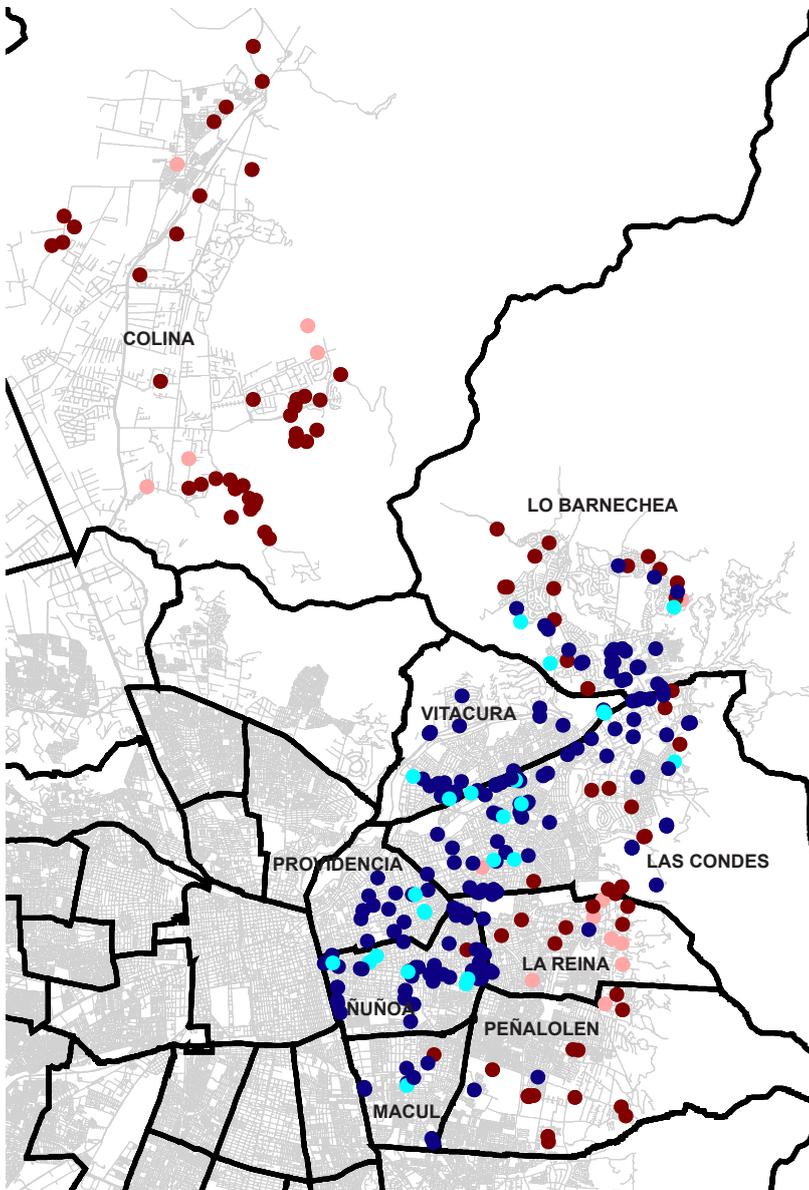
Vitacura registró el valor total promedio de venta más alto con UF 21.000, para una superficie promedio de 260,8 m² útiles, lo que se traduce en un valor unitario promedio de 80,6 UF/m².

Por otro lado Peñalolén registró el menor valor total promedio de venta con UF 6.684, para una superficie promedio de 131,6 m² útiles, lo que se traduce en un valor unitario promedio de 53,2 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	158,7	7.247	49,75	2,36
LA REINA	158,3	11.445	69,51	0,41
LAS CONDES	243,6	16.974	84,09	1,55
LO BARNECHEA	242,5	16.066	71,98	1,02
MACUL	135,0			0,00
ÑUÑOA	100,0			0,00
PEÑALOLÉN	131,6	6.684	53,23	2,14
VITACURA	260,8	21.000	80,56	2,33
TOTAL	171,9	9.240	56,82	1,23

10 Mapa de proyectos por comuna



LEYENDA

- Proyectos En Venta de Casas 1P 2014
- Proyectos Ingresados de Casas 1P 2014
- Proyectos En venta de Departamentos 1P 2014
- Proyectos Ingresados de Departamentos 1P 2014

METODOLOGÍA



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, Nunoa, Peñalolén, Providencia y Vitacura.

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

Christian Wegmann
Director Estudios Inmobiliarios
cwegmann@tinsa.cl

Paloma del Pino Olavarría
Directora Research. Centro Información de Mercado
pdelpino@tinsa.cl

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

