VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

MERCADO HABITACIONAL RM

INCOIN: Extracto del Informe de Coyuntura Inmobiliaria - 2do Trimestre 2010

2010

TINSA

LÍDER EN CONSULTORIA INMOBILIARIA

Shock o enfriamiento de la demanda

Conocer las cifras de ventas de viviendas en este segundo trimestre del año 2010, si bien siempre es relevante, era de vital importancia para la industria inmobiliaria y en especial para los desarrolladores y sus inversionistas en este periodo post terremoto. Más que la cifra en si misma, lo relevante tiene que ver con conocer el mensaje que la demanda está enviando en términos de shock o enfriamiento del ritmo de compra.

Sin duda y de forma justificada, muchos potenciales compradores se tomaron un cierto descanso para tomar su decisión, la cual unos trasladaron un cierto tiempo dentro de su calendario y otros sencillamente aún la mantienen en el refrigerador. Que a nadie nos haya sorprendido este efecto negativo no resulta relevante a estas alturas, pero no por ello debemos dejar tomarlo en su justa medida y evaluar su impacto en el negocio de esta industria para el 2010 en curso.

Entrando en cifras concretas, este trimestre post terremoto (2º T 2010) nos ha dejado unas ventas de 6.897 unidades, lo que representa un descenso del -7,4% respecto del 1º Trimestre de este año (7.448 Unidades), y un descenso del -9,5% respecto del mismo periodo del pasado año 2009 (7.623 Unidades).

A pesar de esta negativa cifra parcial, lo cierto es que en el acumulado del año (1º Semestre) llevamos unas ventas de 14.345 unidades, es decir, un aumento del +3,64% respecto al mismo periodo 2009, donde se habían concretado 13.841 ventas. Entendiendo que consolarse es un ejercicio que puede caer en la mediocridad, tampoco conviene dar la espalda a aquellos indicadores más positivos que nos sitúan en escenarios reales comparativos.

Con todo lo anterior, ahora nos encontramos con la tarea de reevaluar las proyecciones que a principios de año habíamos considerado y que sin duda, no contenían la aparición de un efecto externo de la naturaleza del vivido en febrero de este año. En este sentido, en TINSA marcamos unas proyecciones de ventas en unidades para este año 2010 que en promedio se situaban en las 35.700 unidades, lo que representaba respecto al 2009 un crecimiento de +5,5%.

Todos los indicadores actuales macro económicos para el segundo trimestre están siendo positivos, donde una industria como la financiera, muy importante para el desempeño inmobiliario, se ha atrevido a proyectar una segunda parte del año realmente prometedora en colocaciones. El crecimiento del PIB en 6,5% anual, IPC en cifras positivas y un aumento en el consumo privado interno contribuyen a este optimismo.

Si bien lo anterior es cierto y compartido por TINSA, no debemos olvidar que el tiempo durante el cual duró el shock o enfriamiento de las ventas ya es prácticamente irrecuperable. En ese sentido, obviar que hemos perdido un equivalente en ventas a las que se pueden dar durante un periodo de tres a cuatro semanas, realmente sería ponerse de espaldas a la realidad.

Entrando al terreno del stock disponible, nos encontramos con el primer aumento del mismo desde el 3º trimestre del 2008, cuando las cifras nos situaban en una disponibilidad de 49.203 unidades. Ahora, ocho trimestres después y tras consecutivos descensos en el número de la oferta, la cifra de unidades en oferta es de 29.141 viviendas, es decir, 1.552 unidades más que en el trimestre pasado (+5,6%).

La activación de numerosos permisos de edificación le dio dinamismo a un sector necesitado de ello. La comuna de Santiago Centro concentra el 16% de la cantidad de permisos de edificación vigentes desde el 2009, representando más del 40% de las unidades que entrarían a la venta si contabilizamos el total de los permisos. El resto de las comunas, ninguna supera el 10% de participación.

En esta línea, son más de 40.000 las unidades que se encuentran vigentes, por permisos de edificación en la RM, que podrían incorporarse en el mediano plazo a la oferta, dependiendo de cómo el consumo interno por vivienda se irá desarrollando en lo que queda de 2010.

A pesar de lo anterior, lo cierto es que el número de proyectos que concentran esta oferta es de 797 unidades, la cifra más baja de proyectos a la venta en los últimos cuatro años. Cabe recordar que durante este periodo, la cantidad de desarrollos a la venta llegó a ser de 1.211 unidades (3º T 2008).

Tomando en cuenta ahora lo acontecido en cifras durante este año y lo que podemos estimar durante la segunda parte que se viene, las proyecciones en términos de unidades vendidas que podemos establecer para el total del año 2010, estarían comprendidas entre las 33.000 y las 34.000 unidades, es decir, una relación situada entre el -2,5% y el +0,4% respecto al 2009, donde se vendieron 33.862 unidades.

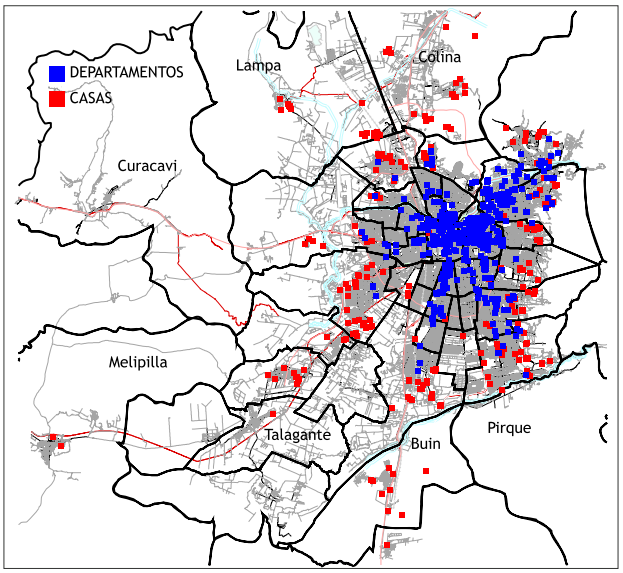
Cordialmente,

Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

Índice

Mapa de Proyectos de la RM 3
Viviendas vendidas 3
UF transadas 4
Unidades ofertadas 5
Proyectos ofertados 5
Ritmos de venta mensual por proyecto 6
Plazos de venta estimados 7

1.-Mapa de Proyectos de la RM.



2.- Número de Viviendas Vendidas

Ventas al 2do trimestre de 2010

La venta de vivienda nueva en la RM alcanzó las 6.897 unidades, lo que representar una caída del 7,4% respecto del trimestre anterior, y una disminución del 9,5% respecto de igual trimestre de 2009.

Del total de las unidades vendidas, 4.324 correspondieron a departamentos y 2.573 a casas. De esta forma, en relación al mismo trimestre de 2009, las ventas de departamentos presentaron una disminución de 27,0%, mientras las ventas de casas aumentaron un 51,6%, tal como lo muestran los gráficos 1 y 2.

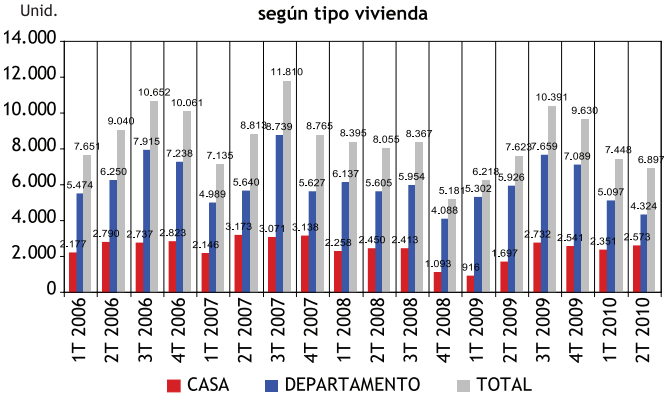
Ventas por tramo de valores UF al 2do trimestre 2010

Como puede verse en el gráfico 3, a diferencia del trimestre anterior, el 2T del 2010 mostró una disminución en la venta en segmentos de precio superiores a UF 1.000, así como un fuerte aumento en las ventas de segmentos de precio inferiores a ese valor. En efecto, el tramo por debajo de las UF 1.000 obtiene una participación del 25,50% en el 2T 2010, en comparación con el 14,02% que obtuvo el trimestre anterior.

De la misma forma, el tramo entre UF 2.000 y UF 5.000 registra una participación del 25,71% de las ventas en el 2T 2010, mientras el 1T 2010 ésta representó el 30,92%.

Las ventas de unidades con precios superiores a las UF 5.000, si bien son mucho menores, mostraron una disminución al concentrar el 7,73% de participación, en comparación al 9,69% del trimestre anterior.

GRAFICO 1. Evolución trimestral de las viviendas vendidas según tipo vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

GRAFICO 2. Relación porcentual viviendas vendidas según trimestre

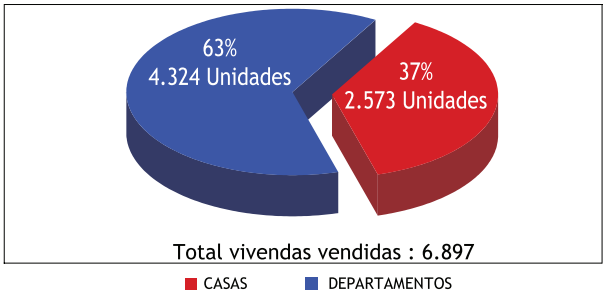
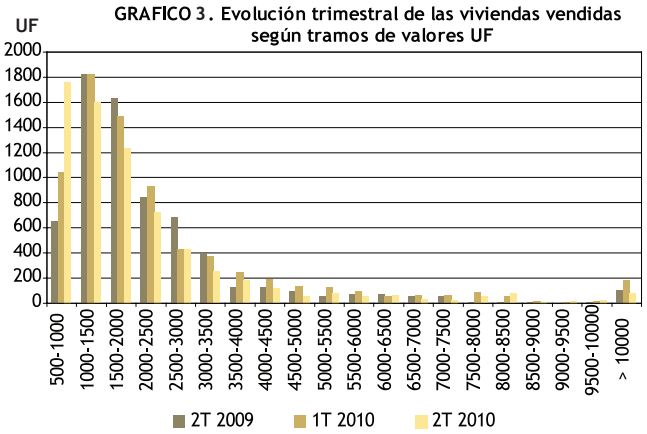


GRAFICO 3. Evolución trimestral de las viviendas vendidas según tramos de valores UF



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Ventas departamentos por comuna 2do trimestre 2010

Al igual que en los trimestres anteriores, Santiago Centro sigue liderando la venta de departamentos con un 40,06% de las ventas totales. Le siguen con distancia Ñuñoa con un 9,99% y Las Condes con un 8,09%.

Con estas cifras, Santiago Centro presenta una leve disminución respecto del trimestre anterior, en el que obtuvo un 41,99%, manteniendo por otra parte una participación muy superior a la obtenida en el segundo trimestre de 2009 con un 36,20%.

Como puede verse en la Tabla 2, si bien la venta de departamentos sufrió una disminución del 15,2% respecto del 1T de 2010, se ha generado una disminución del 27,0% en comparación a igual trimestre de 2009, se destacan las comunas de San Miguel y La Florida, con una variación del 53,7% y 100,0%, respectivamente con el 1T del 2010.

Ventas de casas por comuna al 2do trimestre 2010

Peñaflor lidera la venta de casas este trimestre con un 15,1% de participación sobre las ventas totales, seguido por Puente Alto con un 12,68% y San Bernardo con un 12,04%, mientras que Lampa, que lideraba el ranking el 1er trimestre 2009, queda rezagado al cuarto lugar con un 10,68%.

Como puede verse en la Tabla 3, al igual que ocurrió con los departamentos, si bien la venta de casas sufrió una disminución del 7,5% respecto del cuarto trimestre de 2009, se ha producido un aumento del 156,7% en comparación a igual trimestre de 2009, destacándose las comunas de Puente Alto con un 146,3% de incremento y San Bernardo con una variación de 191,8%, ambas en relación a igual trimestre del 2009.

3.- Monto de UF transadas

Monto de UF transadas en el 2do trimestre de 2010

En el segundo trimestre de 2010 se alcanzó una venta de 16,5 millones de UF. De éstos, el 36,6% correspondieron a casas y el 63,4% a departamentos.

La venta total obtenida representa una disminución de 16,7% respecto al trimestre anterior y un 4,9% de disminución respecto del segundo trimestre de 2009.

Debe notarse que durante este último trimestre se observó un fuerte incremento en las ventas de casas en relación al segundo trimestre del 2009. Así, mientras la venta de departamentos decrecía en un 24,5% respecto de igual trimestre de 2009 y en 24,3% en comparación al trimestre anterior, las casas aumentaron en un 0,8% respecto del trimestre pasado y aumentaron en un 73,0% al compararlo con el 2T 2009.

Tabla 1. Distribucion de ventas de viviendas por rango de precios

RANGO UF	2T 2009	% Part.	1T 2010	% Part.	2T 2010	% Part.
500-2000	4.115	60,14%	4.361	58,55%	4.591	66,57%
2000-5000	2.274	33,24%	2.303	30,92%	1.773	25,71%
5000 - >	453	6,62%	784	10,53%	533	7,73%
TOTAL	6.842	100%	7.448	100%	6.897	100%

Tabla 2. Viviendas vendidas por departamentos según comuna

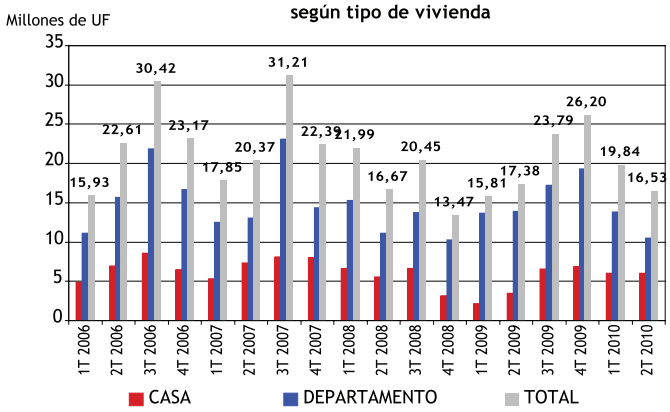
COMUNA	2T 2009	1T 2010	2T 2010	% VAR 1T 10 - 2T 10	% VAR 2T 09 - 2T 10
SANTIAGO	2.145	2.140	1.732	-19,1%	-19,3%
NUNOA	831	428	432	0,9%	-48,0%
LAS CONDES	367	413	350	-15,3%	-4,6%
PROVIDENCIA	485	301	278	-7,6%	-42,7%
SAN MIGUEL	206	136	209	53,7%	1,5%
LA FLORIDA	277	91	182	100,0%	-34,3%
OTRAS COMUNAS	1.615	1.588	1.141	-28,1%	-29,3%
TOTAL	5.926	5.097	4.324	-15,2%	-27,0%

Tabla 3. Viviendas vendidas por casas según comuna

COMUNA	2T 2009	1T 2010	2T 2010	% VAR 1T 10 - 2T 10	% VAR 2T 09 - 2T 10
PENAFLOR	67	43	770	1690,7%	1049,3%
MAIPU	204	355	483	36,1%	136,8%
SAN BERNARDO	170	283	158	-44,2%	-7,1%
COLINA	163	117	137	17,1%	-16,0%
LAMPA	87	251	137	-45,4%	57,5%
PADRE HURTADO	18	111	136	22,5%	655,6%
OTRAS COMUNAS	988	1.191	752	-36,9%	-23,9%
TOTAL	1.697	2.351	2.573	9,4%	51,6%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

GRAFICO 4. UF transadas por trimestre según tipo de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

4.- Unidades en oferta. Stock Actual

Oferta de viviendas nuevas en el 2do Trimestre de 2010.

Las unidades totales ofertadas alcanzan a 29.141, mostrando un leve aumento, un 5,6%, en las unidades desde la disminución que estaba presente desde el primer trimestre del 2009, se observa una disminución del 24,8% respecto del mismo trimestre del año anterior, tal como se observa en el gráfico 5.

El stock se compone de 23.403 departamentos y 5.738 casas, cifras muestran un aumento en relación al primer Trimestre del 2010 de 9,2% y una disminución de 6,9% respectivamente.

Stock por tramo de valores UF al 2do trimestre 2010

Como puede verse en el gráfico 6, el mayor stock se concentra en el segmento de precios menores a las UF 2.500, que concentran 21.407 unidades de las 29.141 totales, representando el 73,5% del total disponible.

A diferencia del trimestre anterior, las mayores disminuciones en porcentajes de stock se registraron en los segmentos de precios entre las UF 5.00 a UF 1.000 (31,2%). Las viviendas con precios entre UF 2.000 y UF 5.000 presentaron un aumento de stock disponible, del 24,8%. En tercer lugar se ubicaron las viviendas de precios entre UF 5.000 y UF 10.000 o más, las que aumentaron su stock en un 17,3%.

Por último, las viviendas de precios entre a las UF 1.000 y UF 2.500 vieron aumentar su stock en un 8,1%.

5.- Proyectos en venta

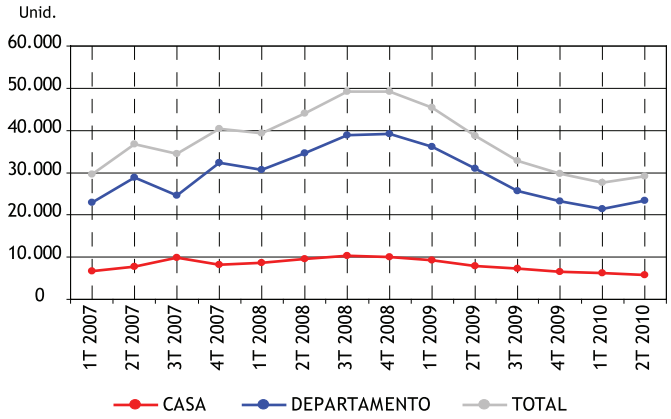
Oferta en el 2do trimestre 2010.

Siguiendo la tendencia de los trimestres anteriores, la cantidad de proyectos en venta ha seguido disminuyendo. Así, al término del segundo trimestre existían 248 proyectos de casas y 549 de departamentos, totalizando 797 proyectos, lo que representa una disminución del 1,2% respecto del trimestre anterior y 26,3% menos que igual trimestre del año anterior.

De esta forma, en los últimos tres meses los proyectos de casas han sufrido una disminución del 0,4% mientras que los proyectos de departamentos un 1,6%.

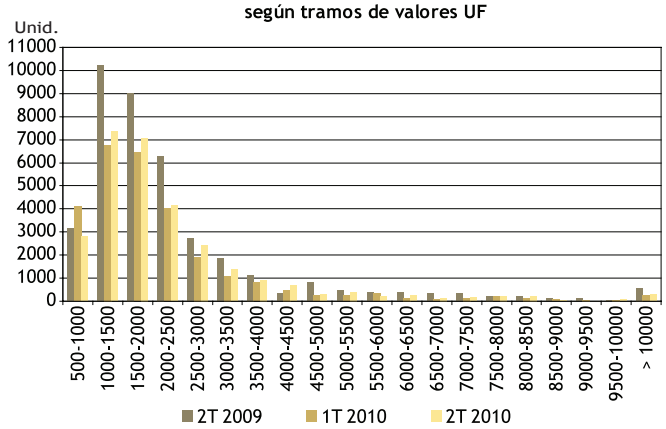
Con estas cifras podemos decir que el número de proyectos en venta llego a su registro más bajo desde el primer trimestre de 2007.

GRAFICO 5. Evolución trimestral de las unidades ofertadas según tipo de vivienda



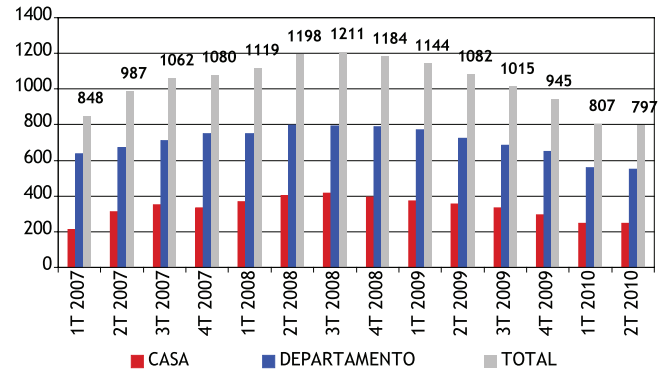
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

GRAFICO 6. Evolución trimestral del stock por viviendas según tramos de valores UF



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

GRAFICO 7. Proyectos en venta por trimestre según tipo de vivienda



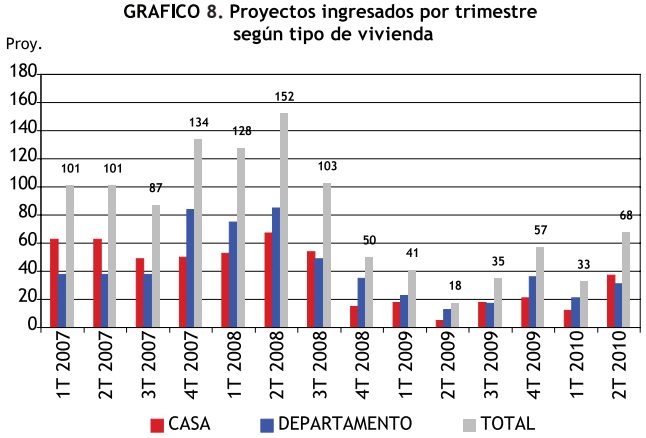
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Proyectos nuevos ingresados en 2do trimestre 2010.

Al observar una disminución en los proyectos nuevos ingresados en el trimestre pasado después del paulatino aumento desde el segundo trimestre del 2009, vemos para el segundo trimestre del año un aumento de un 106,1% en el número de proyectos nuevos que ingresaron al mercado. Al comparar con el mismo trimestre del año anterior, el aumento es de 277,8% en el número de proyectos ingresados.
Pese a esto, aún este parámetro se encuentra lejos de sus valores históricos, tal como puede verse en el gráfico 8.

El gráfico 8 muestra la evolución del número de proyectos nuevos que entraron a la venta. Como puede observarse, esta cifra es la más alta desde el cuarto trimestre de 2008.

GRAFICO 8. Proyectos ingresados por trimestre según tipo de vivienda



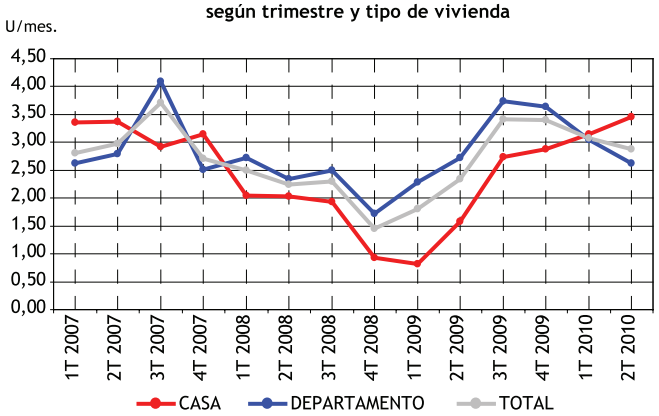
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

6.- Ritmo de venta mensual por proyecto

Ritmo general de venta mensual promedio por proyecto en la RM. durante el 2do trimestre de 2010.

Como lo muestra el gráfico 9, el ritmo de venta promedio mensual disminuyó en comparación a lo obtenido en el trimestre anterior, llegando a 2,88 unidades. Para las casas observamos un aumento en el ritmo de venta, superando a de los departamentos (3,46 unidades) y un aumento de un 9,9% al comparar con el trimestre anterior. Para los departamentos, se produjo una disminución de un 13,8% en el ritmo de venta mensual al compararlo con el trimestre anterior.
Estas cifrar son bastante superiores al compararlos con el mismo trimestre del 2009, donde el promedio de venta mensual era de 2,35 unidades al mes por proyecto.

GRAFICO 9. Ritmo de venta mensual por proyecto según trimestre y tipo de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

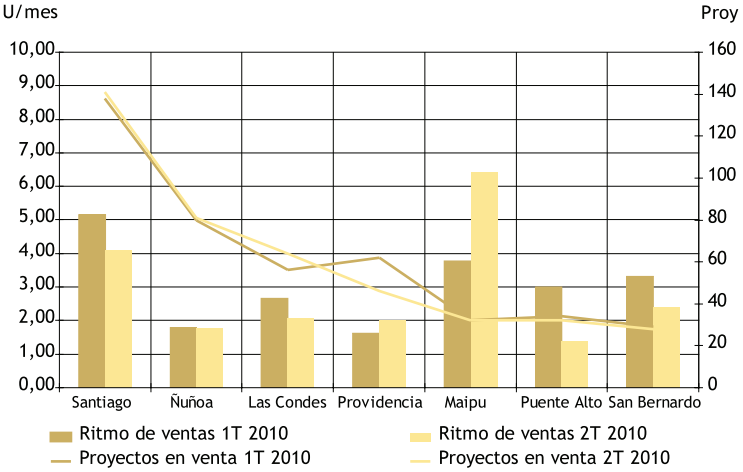
Ventas mensuales promedio por proyectos en cada comuna en el 2do trimestre 2010

Tal como se puede ver en el gráfico 10, de las siete comunas con mayor número de proyectos, Maipú, y Ñuñoa incrementan sus ventas en relación al trimestre anterior en un 70,0% y 0,9% respectivamente, incrementándose también su ritmo de venta mensual.

En este contexto, Maipú se presenta como la comuna que más aumentó su ritmo de venta al hacerlo en un 70,0% en relación al trimestre anterior. Le siguen Providencia con un 24,5%.

Por otra parte, la comuna de Puente Alto anota una caída en el ritmo de ventas del 54,2% en comparación al primer trimestre del 2010.

GRAFICO 10. Ritmo de Venta mensual según cantidad de proyectos por comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

7.- Plazo estimado de venta[1]

Plazo estimado de venta en proyectos de departamentos al 2do trimestre 2010

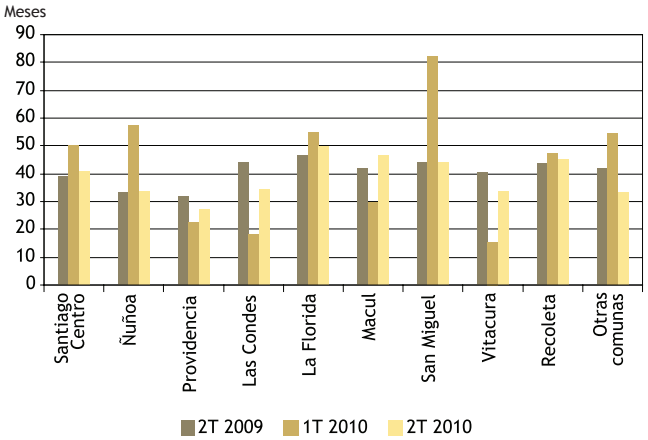
Al analizar las comunas con mayor participación de mercado de departamentos, se observaron variaciones mixtas en los plazos estimados de venta.

Así, mientras comunas como Santiago, Ñuñoa, La Florida, San Miguel y Recoleta reducen el plazo estimado de venta de departamentos, otras como Providencia, Las Condes, Macul y Vitacura sufren aumentos relevantes.

De esta forma, Vitacura, que registró un plazo de 15,47 meses el trimestre pasado, sube en un 117,46% llegando a 33,64 meses. Por otra parte, en la comuna de San Miguel se registra una importante disminución del 46,25% llegando a 44,02 meses.

(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.

GRAFICO 11. Tiempo estimado de venta según proyecto de departamentos por comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

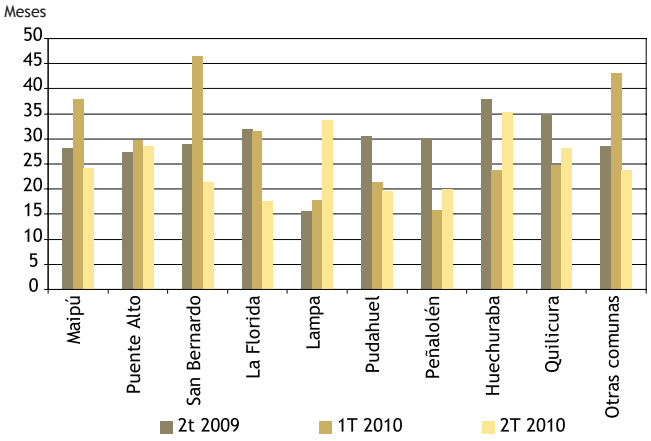
Plazo estimado de venta en proyectos de Casas al 2do trimestre 2010

En el mercado de casas, el plazo estimado de ventas también sufrió variaciones mixtas, registrándose importantes aumentos en algunas comunas, mientras en otras se presentaron disminuciones relevantes durante el último trimestre, tal como puede observarse en el gráfico 12.

La mayor alza se registró en la comuna de Lampa con un aumento cercano al 88,50%, pasando de 17,90 a 33,75 meses el plazo estimado de venta.

Por otra parte, la comuna de San Bernardo registra la mayor disminución respecto del trimestre anterior, logrando reducir el plazo estimado de ventas de 46,46 a 21,49 meses, lo que representa una disminución del 53,74% respecto del trimestre anterior.

GRAFICO 12. Tiempo estimado de venta según proyecto de casas por comuna



FUENTE: informe de coyuntura inmobiliaria INCOIN