tinsa

INCOIN

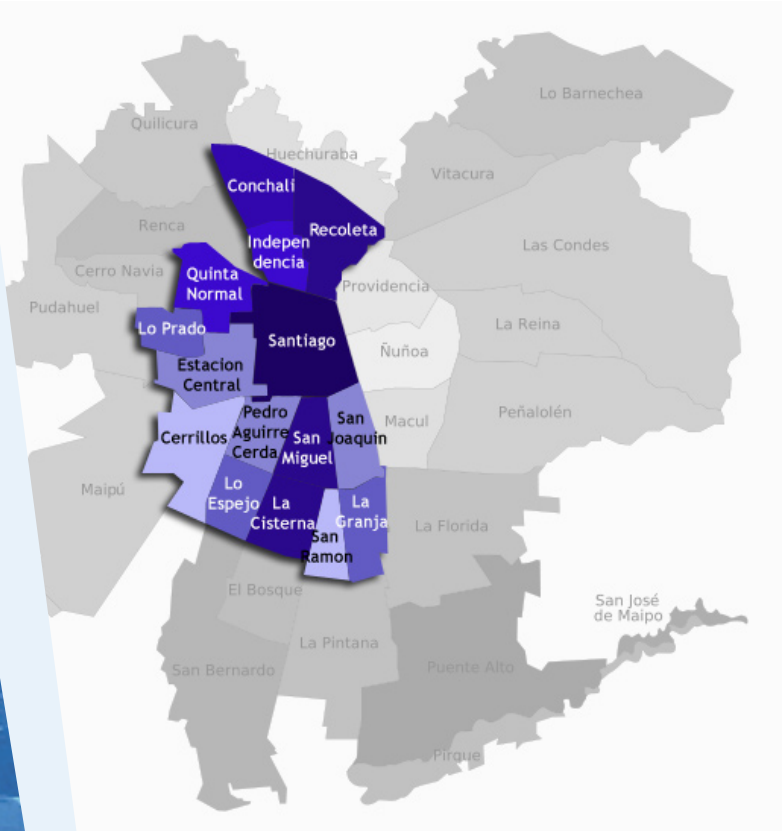
17° Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2012

Zona Centro R.M.

Mayo - Junio - Julio

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

MERCADO HABITACIONAL REGIÓN METROPOLITANA



www.tinsa.cl

Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

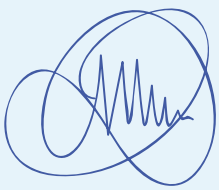
El dinamismo de la actividad de la construcción muestra que a pesar de las expectativas de los desarrolladores del rubro quienes se muestran cautelosos dadas las actuales condiciones de la economía mundial, coherente con el parcial endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito.

En el rubro de la construcción, el IMACON de Junio 2012 aumentó 11,6% respecto al mismo mes del 2011, manteniendo el crecimiento de la actividad sectorial desde Enero de 2012.
Sin embargo, pese a este crecimiento, existen expectativas moderadas de parte de los empresarios de la construcción y se estima un menor ritmo de crecimiento en la actividad economica, lo que hace pensar en un menor dinamismo durante el segundo semestre de 2012.

En tanto a los permisos de edificación el mes de Junio 2012, mostraron una disminución de un 9,9% anual, siendo las mayores solicitudes observadas las de destino industrial, comercial y servicios financieros. En el caso de las edificaciones de viviendas se mostró una caída de la superficie aprobada.

La TPM continua en un 5% tal como lo acordo el Banco Central, reafirmando su compromiso de conducir la política monetaria con flexibilidad.

Cordialmente,



Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

MERCADO HABITACIONAL ZONA CENTRO RM

Ventas y Stock de viviendas nuevas

SANTIAGO CONTINUA CON LA TENDENCIA A DISMINUIR LA CANTIDAD DE UNIDADES DISPONIBLES Y PROYECTOS EN VENTA.

Con una participación del 48,9%, la comuna de Santiago continúa marcando la tendencia de la zona centro de la Región Metropolitana, mostrando una baja en el stock de un 18,1% respecto de el 1ª trimestre de 2012 y de un 50,8% respecto del mismo trimestre del año anterior. (Gráfico A)

Por otro lado, la comuna de Quinta Normal sale de la tendencia de la zona y presenta un aumento del stock del 30,5% trimestral y un 63,7% anual. (Gráfico B)

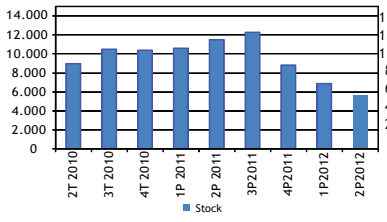
FUERTE BAJA EN VENTAS E INGRESO DE NUEVOS PROYECTOS.

La zona centro muestra una fuerte baja en sus ventas de un 30% respecto del trimestre anterior siendo fuerte la influencia de las comunas de Estación Central e Independencia, las cuales han vuelto a sus niveles normales tras el peak de ventas del período anterior. (Gráfico C)

San Joaquín por su parte presenta una disminución del 59% debido a la baja entrada de proyectos nuevos, siendo el último lanzamiento en Noviembre de 2011. Este comportamiento es representativo de las comunas con menor participación de la zona.

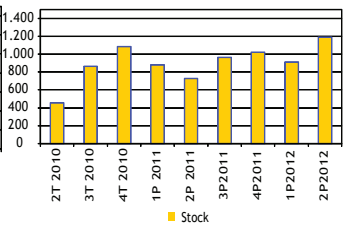
El ingreso de nuevos proyectos al mercado mostró una baja del 50% respecto del trimestre anterior y de un 67% en relación al mismo período del año 2011, concentrándose en las comunas de Santiago, Quinta Normal y San Miguel.
(Gráfico D)

A



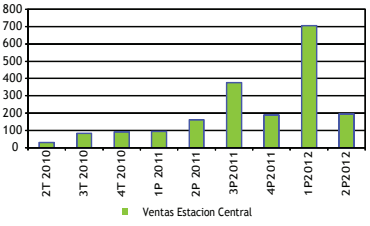
FUENTE: INCOIN

B



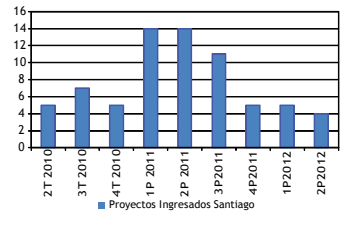
FUENTE: INCOIN

C



FUENTE: INCOIN

D

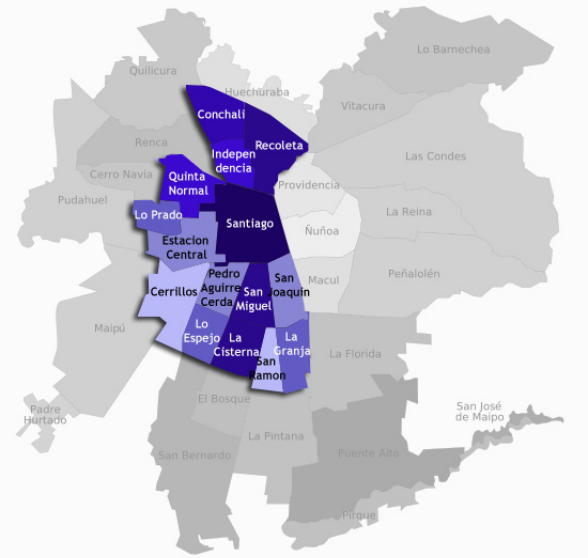


FUENTE: INCOIN

ÍNDICE

- Mapa de Proyectos de la Zona Centro. RM 3
- Viviendas vendidas 3
- UF transadas 5
- Unidades ofertadas 5
- Proyectos ofertados 6
- Ritmos de venta mensual por proyecto 7
- Plazos de venta estimados 8
- Indicadores 9

01 Mapa Zona Centro RM.



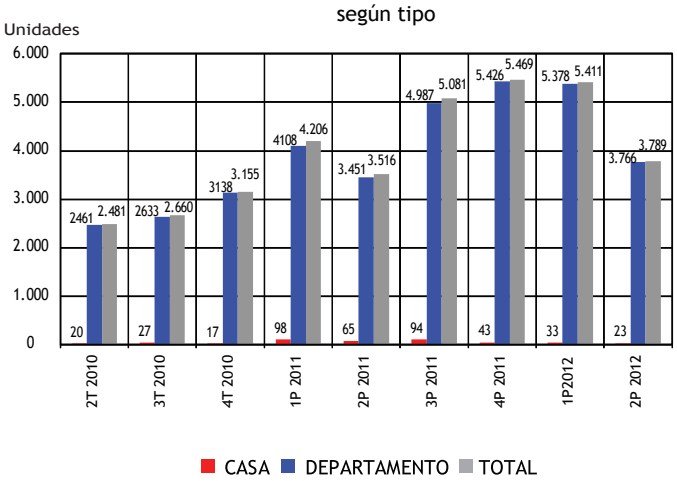
02 Número de Viviendas Vendidas

Ventas al 1er periodo 2012 (*)

La venta de vivienda nueva alcanzó las 3.789 unidades, lo que representa una disminución de 30,0% respecto al período anterior y un aumento del 7,8% en relación al mismo período de 2011.

Estos porcentajes corresponden en un 99% a las ventas de departamentos (3.766 unidades) y un 1% (23 unidades) equivale a la venta de casas.

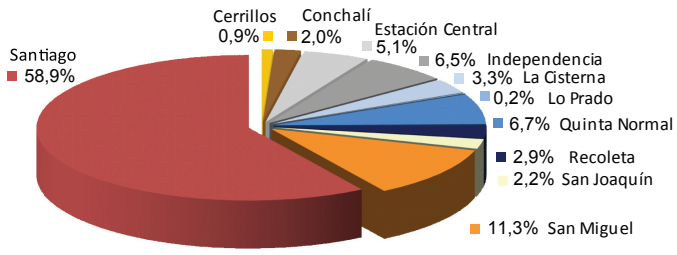
GRAFICO 1. Evolución del periodo de las viviendas vendidas según tipo



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

03 Ventas por comuna

GRAFICO 2. Relación porcentual viviendas vendidas según período y comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Ventas de viviendas por comuna 1er periodo 2012

En la venta de departamentos en la Zona Centro, Santiago continúa liderando con un 58,9% de las ventas totales, lo que corresponde a 2.231 unidades vendidas. Le sigue San Miguel con un 11,3%, correspondientes durante este período.

El mercado de casas en las comunas de la Zona Centro se registraron 23 unidades vendidas,de las cuales el 100% pertenece a la comuna de Cerrillos, disminuyendo en un 30,3% con respecto al período anterior.

Tabla 1. Departamentos vendidos según comuna (Unid.)

COMUNA	2P 2011	1P 2012	2P 2012	% VAR 1P 12 - 2P 12	% VAR 2P11 - 2P 12
CERRILLOS	0	39	10	-74,4%	
CONCHALÍ	82	104	77	-26,0%	-6,1%
ESTACIÓN CENTRAL	160	706	193	-72,7%	20,6%
INDEPENDENCIA	60	731	247	-66,2%	311,7%
LA CISTERNA	143	226	126	-44,2%	-11,9%
LA GRANJA	2	0	0		100,0%
LO PRADO	0	5	6	20,0%	
QUINTA NORMAL	155	340	255	-25,0%	64,5%
RECOLETA	204		108	-1,8%	-47,1%
SAN JOAQUÍN	77	202	83	-58,9%	7,8%
SAN MIGUEL	194	423	430	1,7%	121,6%
SANTIAGO	2.374	2.492	2.231	-10,5%	-6,0%
TOTAL	3.451	5.378	3.766	-30,0%	9,1%

Tabla 2. Casas vendidas según comuna (Unid.)

COMUNA	2P 2011	1P 2012	2P 2012	% VAR 1P 12 - 2P 12	% VAR 2P11 - 2P 12
CERRILLOS	65	33	23	-30,3%	-64,6%
LA CISTERNA	0	0	0		
QUINTA NORMAL	0	0	0		
TOTAL	65	33	23	-30,3%	-64,6%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

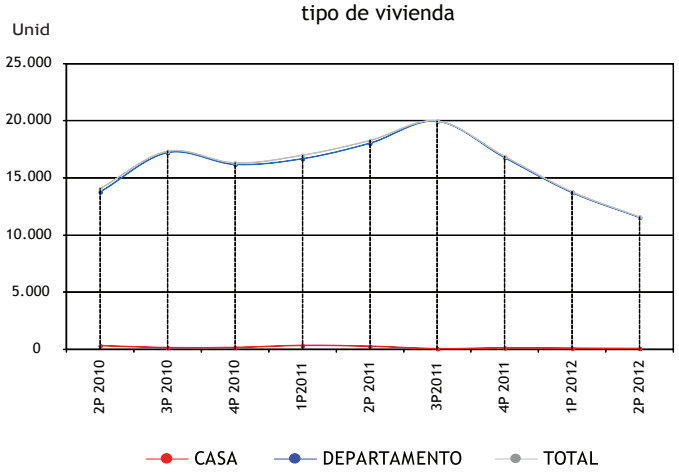
04 Unidades en oferta: Stock Actual

Oferta de viviendas nuevas en el 2do periodo 2012

Las unidades totales ofertadas son 11.590, mostrando una disminución del 15,9% respecto del período anterior y una disminución de un 36,6% con respecto al mismo periodo del año 2011.

El stock se compone de 11.536 departamentos y 54 casas, cifras que muestran un disminución de un 15,9% en relación al período anterior para los departamentos y un 36% al compararlo con el mismo período del año pasado.
En las casas se muestra una disminución del 29,9% al compararlo con el período anterior y una disminución del 78,6% al compararlo con el mismo período del año anterior.

GRAFICO 3. Evolución de las unidades ofertadas según tipo de vivienda

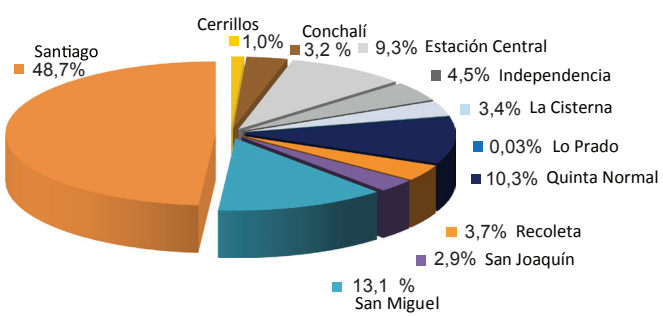


05 Stock por comuna

Oferta en el 2do período del 2012

En el 2do período del 2012 el stock total por comuna se concentró en Santiago, San Miguel y Quinta Normal, con un 48,7%, 13,1% y 10,3% de participación, respectivamente, en el stock total ofrecido. Las comunas con menor participación son Lo Prado con un 0,2% y Cerrillos con un 0,9% de participación, tal como puede verse en el gráfico 4.

GRAFICO 4. Relación porcentual viviendas ofertadas según período y comuna



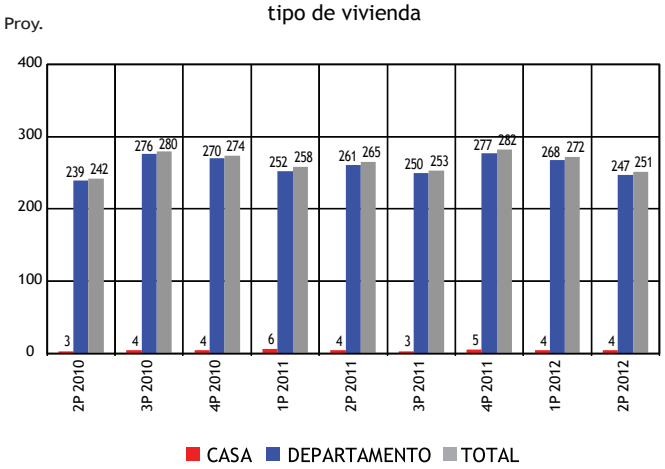
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

06 Proyectos en venta

Oferta en el 2do período del 2012

Durante este período se registraron 251 proyectos en venta de los cuales 247 son departamentos y 4 proyectos de casas. Esto significa una disminución de un 7,7% en relación al periodo anterior y una disminución de un 5,3% con respecto al mismo período del año anterior.

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

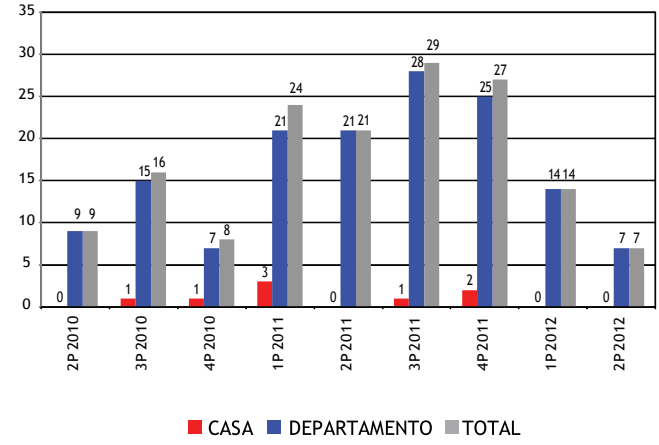


Proyectos nuevos ingresados el 2do período del 2012

Ingresaron al mercado 7 nuevos proyectos de las comunas analizadas de la Zona Centro, los cuales el 100% corresponden a departamentos.

El total de proyectos ingresados disminuyó en un 50% en relación con el período anterior y en un 66,7% al compararlo con el 2do período del 2011.

GRAFICO 6. Proyectos ingresados por periodo según tipo de vivienda



07 Proyectos en venta por comuna

Proyectos de departamentos en venta de por comuna

Existen 247 proyectos en venta de departamentos, lo que representa un 98,4% del mercado total de la Zona Centro durante este período.

Al comparar con el período anterior la cantidad de proyectos en venta de departamento, se puede observar que se registró una disminución de un 7,8% en relación al período anterior, y de un 5,4% en relación al mismo período del año anterior.

La comuna de Santiago registró la mayor cantidad de proyectos en venta de departamentos (114 proyectos), lo que significa un 46,2% de participación en el total de proyectos de departamentos. Le sigue San Miguel con 15,8% y Estación Central con un 8,1% de participación.

Tabla 3. Proyectos en venta por departamentos segùn comuna

COMUNA	2P 2011	1P 2012	1P 2012	% VAR 1P 12 - 2P 12	% VAR 1P12 - 2P 12
CERRILLOS	0	1	1	0,0%	
CONCHALÍ	5	9	8	-11,1%	60,0%
ESTACIÓN CENTRAL	11	21	20	-4,8%	81,0%
INDEPENDENCIA	13	15	12	-20,0%	-7,7%
LA CISTERNA	17	16	15	-6,3%	-11,8%
LA GRANJA	0	0	0		
LO PRADO	0	1	1	0,0%	
QUINTA NORMAL	12	16	14	-12,5%	16,7%
RECOLETA	14	11	10	-9,1%	-28,6%
SAN JOAQUÍN	9	13	13	0,0%	44,4%
SAN MIGUEL	30	39	39	0,0%	30,0%
SANTIAGO	150	126	114	-9,5%	-24,0%
TOTAL	261	268	247	-7,8%	-5,4%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Proyectos de casas en venta por comuna

El mercado de casas durante el 2do período del 2012 registró 4 proyectos en venta, lo que representa un 1,6% del mercado total de la Zona Centro durante este período.
Al comparar con el período anterior la cantidad de proyectos en venta de casas, se puede observar que no existió ninguna variación.

De los 4 proyectos en venta el 100% pertenecen a la comuna de Cerrillos.

Tabla 4. Proyectos en venta por casas según comuna

COMUNA	2P 2011	1P 2012	2P 2012	% VAR 1P 12 - 2P 12	% VAR 2P11 - 2P 12
CERRILLOS	4	4	4	0,0%	0,0%
LA CISTERNA	0	0	0		
QUINTA NORMAL	1	0	0		
TOTAL	4	4	4	0,0%	0,0%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

08 Ritmo de venta mensual por proyecto

Ritmo general de venta mensual promedio por proyecto en la Zona Centro RM durante el 2do período del 2012

El ritmo de venta promedio mensual registró una disminución de un 24,1% en relación al periodo anterior y un aumento del 13,6% con respecto al mismo período del año anterior, llegando a 5 unidades.

Se observa que el mercado de las casas registró una velocidad de venta de 1,9 unidades al mes, en cambio los departamentos durante este período, registraron una velocidad de venta de 5,1 unidades al mes. En el caso de las casas esto significa una disminución de un 30,3% en relación con el período anterior . Y en el de los departamentos una disminución de un 24,0%.

GRAFICO 7. Ritmo de venta mensual por proyecto según comuna en departamentos.

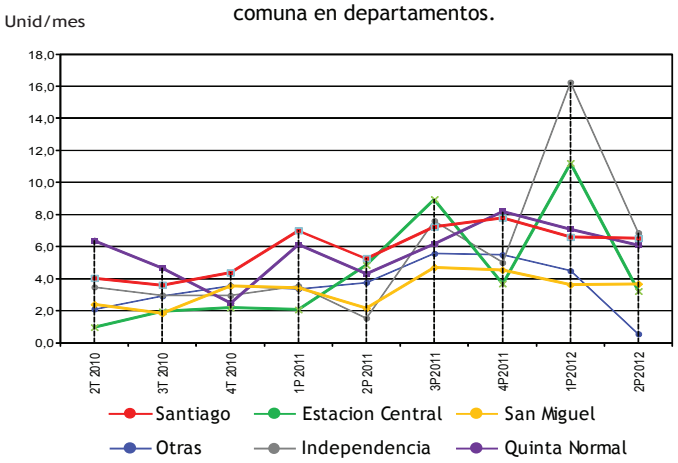
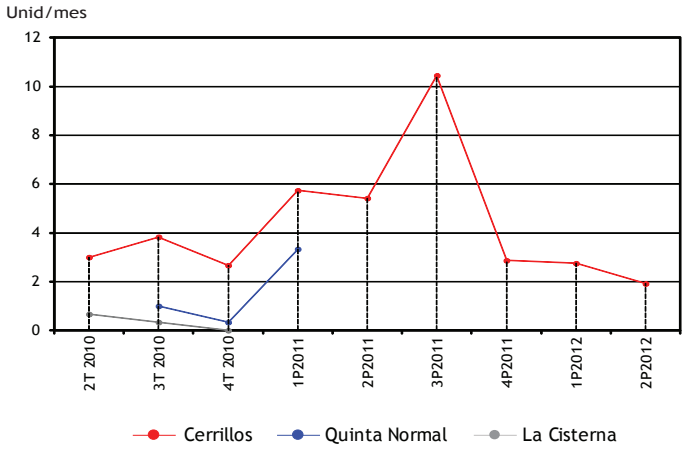


GRAFICO 8. Ritmo de venta mensual por proyecto según comuna en casas.



09 Plazo estimado de venta[1]

Plazo estimado de venta en proyectos de departamentos al 2do período del 2012

Al analizar las comunas con mayor participación en el mercado de departamentos, Santiago, San Miguel y Estación Central, se observa que tanto Santiago como Estación Central aumentaron sus plazos estimados de venta entre un 3,4% y un 7,3% respectivamente. San Miguel por otro lado mostró una disminución de un 3,2%.
Cerrillos, Conchalí y Lo Prado aumentaron sus plazos de venta en un 7,9%, 5,3% y 35,3% respectivamente.

GRAFICO 9. Tiempo estimado de venta según proyecto de departamento por comuna

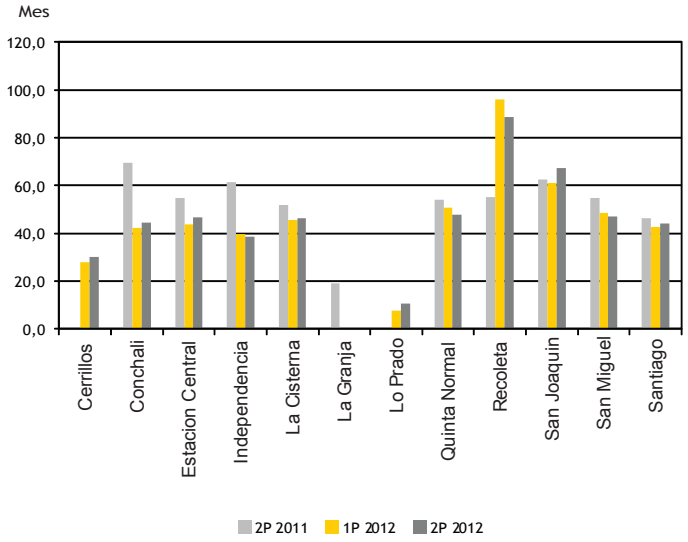
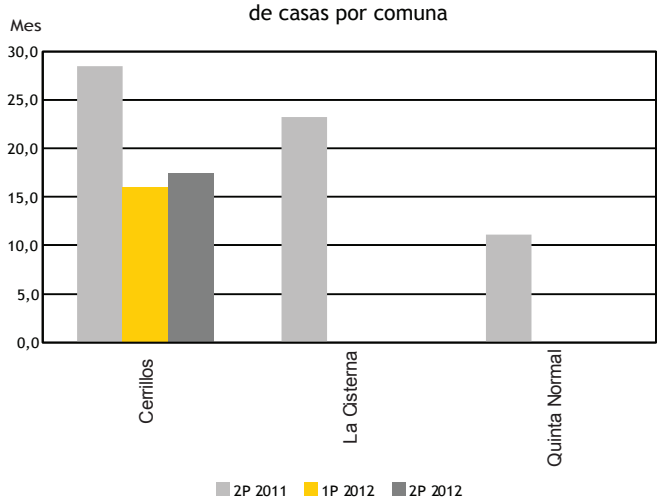


GRAFICO 10. Tiempo estimado de venta según proyecto de casas por comuna



(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.

10 Indicadores por comuna

Mercado general

Al observar el mercado general de departamentos en las comunas analizadas de la Zona Centro en la Región Metropolitana en cuanto a sus indicadores de superficie y valor, se visualiza un claro enfoque en un producto habitacional C2 y C3.

Departamentos

En Cerrillos se observa el valor UF promedio más alto de las comunas analizadas en la Zona Centro (UF 2.273) con una superficie de 57,2 m2 útiles promedio, registrando un valor unitario de UF/m 2 39,7.

Por otro lado se puede observar que en el mercado de departamentos de Lo Prado, durante el segundo período del 2012, registró el menor valor UF promedio, (UF 980) con una superficie de 45,4 m2 útiles promedio, lo que corresponde a un valor UF/M2 promedio de 21,6.

Tabla 5. Mercado de departamentos por comuna

COMUNA	M2 utiles promedio	Valor UF total	Valor UF/M2 promedio	Ritmo de ventas mensual
CERRILLOS	57,2	2.273	39,7	3,3
CONCHALÍ	54,1	1.288	24,0	3,2
ESTACIÓN CENTRAL	47,7	1.503	31,8	3,2
INDEPENDENCIA	46,0	1.426	31,6	6,9
LA CISTERNA	48,8	1.362	27,4	2,8
LA GRANJA	0	0	0	0
LO PRADO	45,4	980	21,6	2,0
QUINTA NORMAL	47,8	1.286	28,2	6,1
RECOLETA	54,6	2.077	38,2	3,6
SAN JOAQUÍN	51,5	1.821	32,8	2,1
SAN MIGUEL	61,6	2.141	34,0	3,7
SANTIAGO	46,8	1.773	37,3	6,5
TOTAL	51,0	1.630	32,0	3,9

Casas

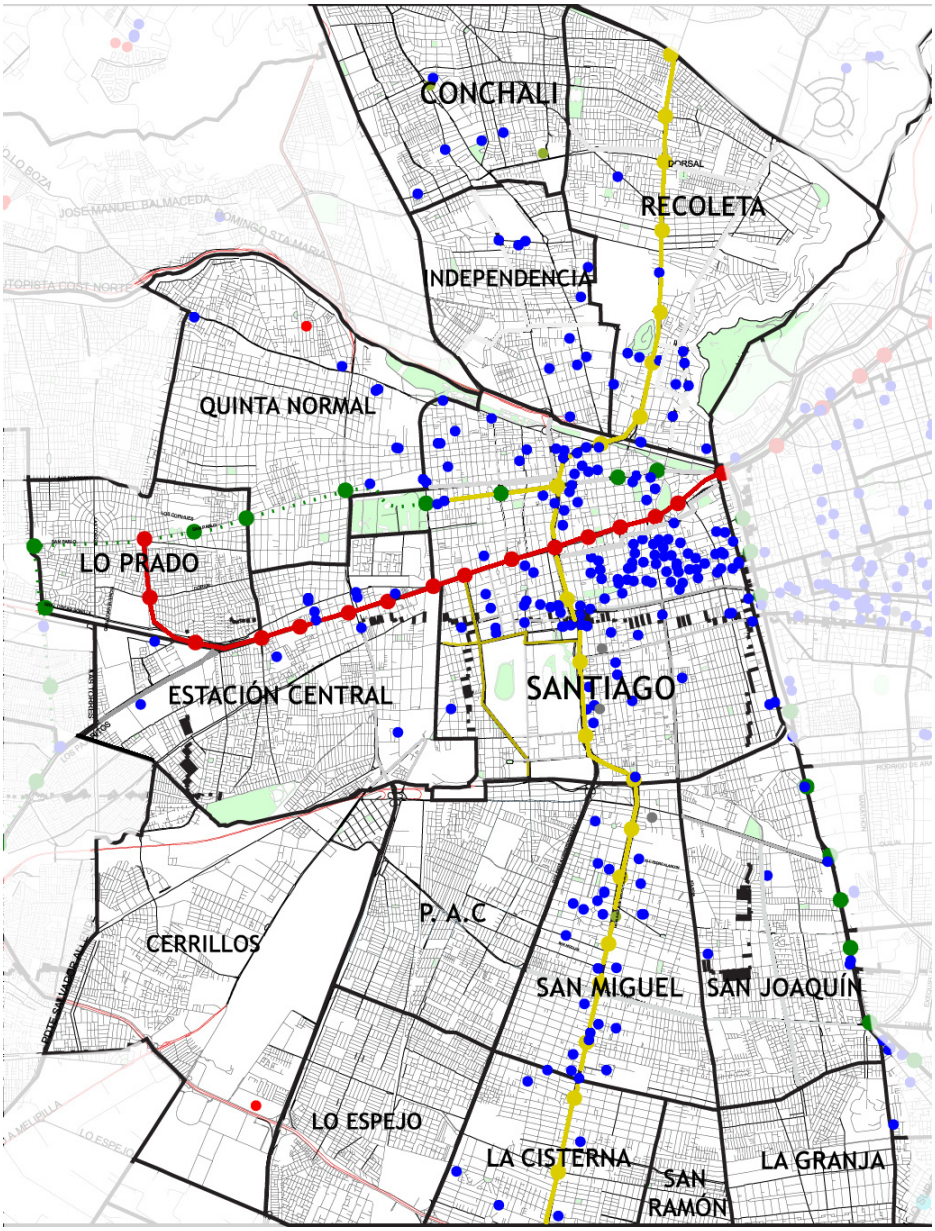
En el mercado de casas la comuna de Cerrillos el valor UF promedio es de 2.646 UF. con una superficie de 82,5 m2 útiles promedio, registrando un valor unitario de UF/m2 32,3.

Tabla 6. Mercado de casas por comuna

COMUNA	M2 utiles promedio	Valor UF total	Valor UF/M2 promedio	Ritmo de ventas mensual
CERRILLOS	82,5	2.646	32,3	1,9
LA CISTERNA	0	0	0	0
QUINTA NORMAL	0	0	0	0
TOTAL	82,5	2.646	32,3	1,9

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

11 Mapa de referencia por comuna



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 comunas de Conchali, Recoleta, Independencia, Quinta Normal, Lo Prado, Santiago, Estación Central, Cerrillos,San Miguel, San Joaquin, La Cisterna.

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

Consuelo Oyanguren
Desarollo de Negocios
coyanguren@tinsa.cl

Christian Wegmann
Sub-Director Consultoría
e Inteligencia de la información
cwegmann@tinsa.cl

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