

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL ZONA ORIENTE DE RM

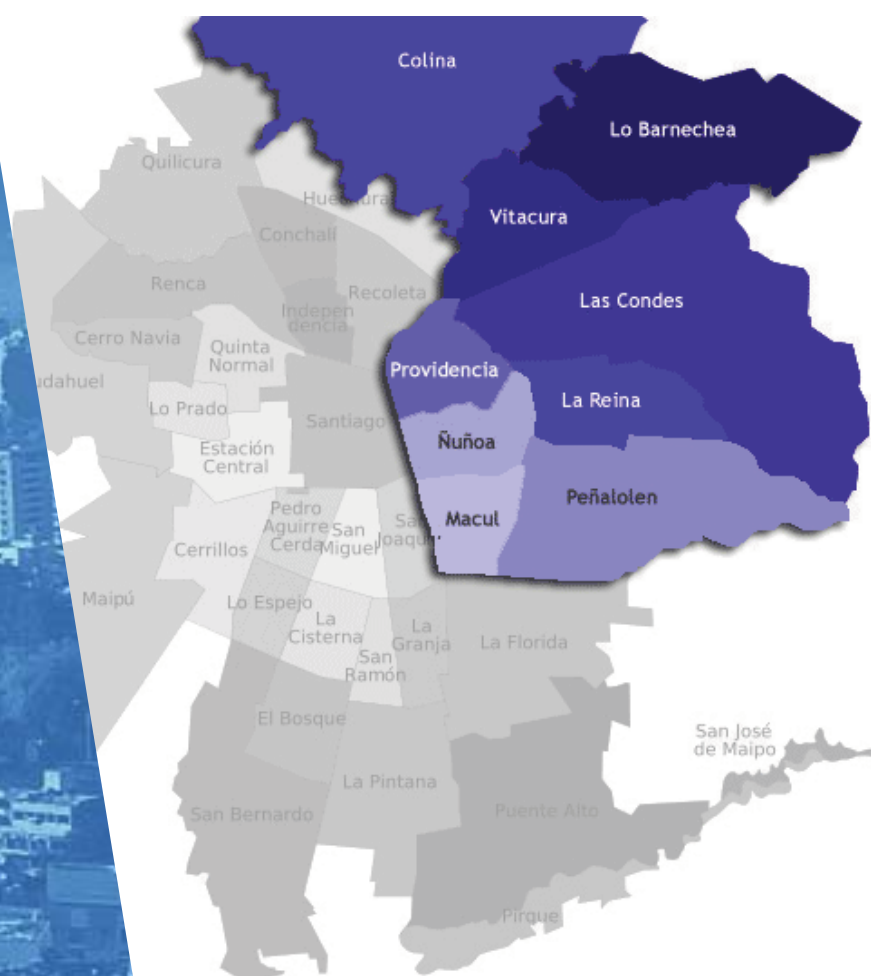
tinsa

INCOIN

10^o Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2011

Zona Oriente RM

Octubre - Noviembre - Diciembre



El escenario internacional se presenta complicado e incierto luego del pacto de la Unión Europea que busca unir aún más sus economías y restringir sus gastos. En Noviembre los mercados europeos anotaron la baja más extensa desde la crisis económica del 2009. Si bien el panorama interaccional se presenta inestable, Chile se presenta como una plataforma relativamente estable para invertir.

En el plano nacional, el sector de la construcción registró una mejora en sus niveles de confianza en Noviembre, arrojando 16 puntos, 17,3 puntos sobre lo observado en Octubre. Esto se debe en gran medida a la favorable percepción financiera en los próximos tres meses, donde se observó que un 41,2% de los empresarios creen que su situación financiera mejorará en ese plazo.

Resultados Zona Oriente

En este periodo la zona oriente presentó un aumento de 33% en las ventas de vivienda nueva (2.878 unidades) comparado con el periodo anterior y un alza de 2,9% con respecto al tercer periodo del 2010.

Se observa un importante aumento de 32,87% de unidades vendidas entre las UF 2.000 y UF 4.500, lo que representa una participación del 46% del mercado, al igual que el periodo anterior. El segmento de las unidades sobre las UF 10.000 también sorprende con un aumento en sus ventas de un 79% con respecto al periodo anterior.

El stock de viviendas nuevas disminuyó en un 7,6% respecto al periodo anterior, representando una baja de 9,3% en departamentos y 4,8% en casas. El stock de departamentos se concentra principalmente en el segmento bajo las UF 3.000 (43%) y el de las casas sobre las UF 9.000 (60%).

Se ingresaron al mercado de la zona 45 nuevos desarrollos, de los cuales 29 corresponden a departamentos y 16 a casas. Si bien la cantidad de nuevos desarrollos ingresados se mantiene con respecto al periodo anterior, presenta un aumento frente al mismo periodo del 2010, donde eleva el número de 32 a 45 desarrollos.

El mercado de departamentos aumentó en un 35,3% las ventas en comparación al periodo anterior y un 11,6% respecto al mismo periodo del 2010. Si bien la tendencia de ventas se manifestó al alza, las comunas de La Reina y Peñalolén disminuyeron sus ventas en un 50% y 23% respectivamente en comparación con el periodo anterior.

La comuna Ñuñoa registra una protagónica participación de 54% en el ingreso de nuevos desarrollos, aportando con 12 proyectos nuevos de departamentos, lo que equivale a 1.152 unidades. Esto significa un aumento del 15% de su stock en comparación al periodo anterior, sin embargo representa una disminución de un 30% con respecto al mismo periodo del año 2010.

La comuna de Macul destacó en la venta de departamentos, aumentando en un 195% en relación al periodo anterior.



El mercado de las casas aumentó sus ventas en un 23% en comparación con el periodo anterior y presentó una disminución de las ventas con respecto al mismo periodo del año anterior en un 25%.

Colina lidera las ventas de casas de la zona oriente con un 53% de participación, seguida de Peñalolén y Lo Barnechea con un 21% y 13% de participación respectivamente.

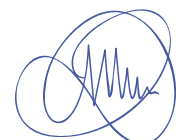
Perspectivas

Si bien el Índice de Confianza Empresarial (ICE) registró un alza de 6,9 puntos durante noviembre, luego de cinco meses de caída sucesiva (aún por debajo de noviembre de 2010), analistas del Banco Central bajaron la tasa de crecimiento para el 2012, por tercer mes consecutivo, previendo una variación anual de 4,2% del PIB el próximo año, cifra menor que la proyectada en los meses pasados.

Se proyecta también una baja en el crecimiento, de 6,4% a 6,2%. La tasa de política monetaria del Banco Central (TPM), en cambio, se mantuvo en 5,25% y el IMACEC registró un 3,4% en octubre respecto al mismo mes de 2010.

En estos tiempos de incertidumbre frente al mercado internacional el factor seguridad toma prioridad y el campo de las inversiones inmobiliarias toma protagonismo, sacrificando, muchas veces, el costo alternativo de la rentabilidad comparativa (a instrumentos bursátiles) a cambio del factor seguridad.

Cordialmente,



Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

Mapa de Proyectos de la Zona Oriente.....	3
Viviendas vendidas.....	3
UF transadas.....	5
Unidades ofertadas.....	5
Proyectos ofertados.....	6
Ritmos de venta mensual por proyecto.....	7

Índice

Plazos de venta estimados.....	8
Indicadores.....	9

1.-Mapa Zona Oriente RM

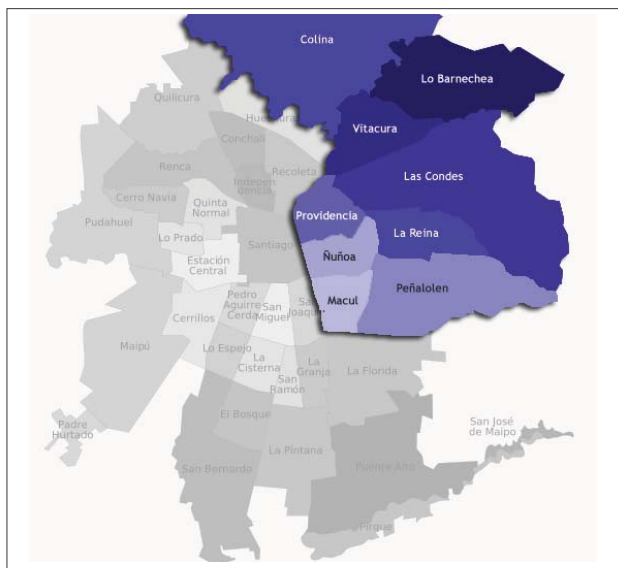
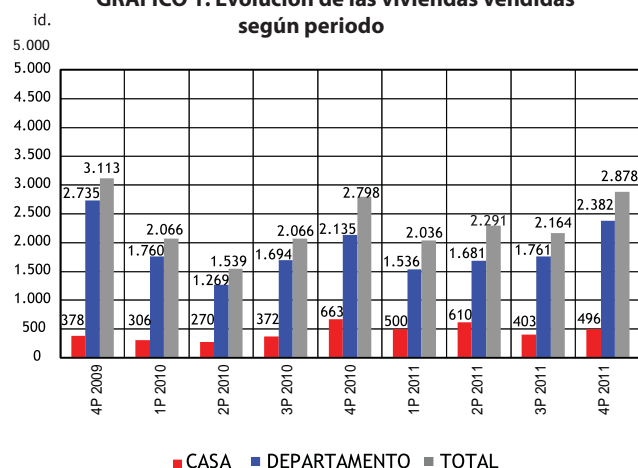
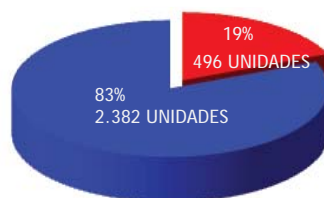


GRAFICO 1. Evolución de las viviendas vendidas según periodo



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

GRAFICO 2. Relación porcentual viviendas vendidas según periodo



Total viviendas vendidas: 2.878

■ CASAS ■ DEPARTAMENTOS

2.- Número de Viviendas Vendidas

Ventas al 4º periodo 2011 (*)

Las ventas de vivienda nueva registraron 2.878 unidades, una alza del 33% al compararlo con el periodo anterior y también un aumento 5% si lo comparamos con el cuarto periodo del 2010

En relación al periodo anterior, las ventas de departamentos presentaron un incremento de un 35%, el mismo escenario se da en las ventas de casas que también registraron un alza de un 23%, tal como lo muestran los gráficos 1 y 2.

Ventas por tramo de valores UF al 4º periodo 2011

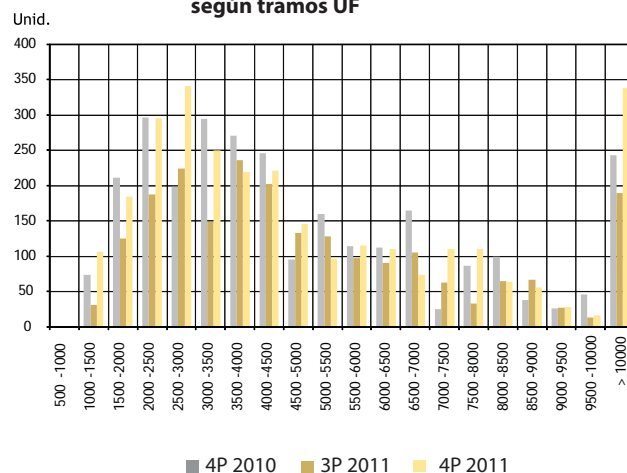
Como puede verse en el gráfico 3, el tramo por debajo de las UF 2.000 obtiene una participación del 12% en el 4P 2011 para los departamentos, mientras que en el caso de las casas no registra una participación en este segmento de mercado.

De la misma forma, el tramo entre UF 2.000 y UF 5.000 registra una participación del 59% de las ventas en el 4P 2011 para departamentos, mientras en las casas este porcentaje llega al 16%.

Las ventas de unidades con precios superiores a las UF 5.000 mostraron una participación de un 29% para los departamentos, mientras que en el caso de las casas, registra una participación de un 83%.

(*) En la línea histórica de ventas se incorpora la comuna de Colina

GRAFICO 3. Evolución por periodo de las viviendas vendidas según tramos UF



Ventas departamentos por comuna 4° periodo 2011

Al igual que en los periodos anteriores, Ñuñoa sigue liderando la venta de departamentos con un 34,1% de las ventas totales. Le siguen Las Condes con un 27% y Lo Barnechea con un 10,7%.

Con estas cifras, Ñuñoa presenta un alza respecto del periodo anterior de un 23,9% y de un 18,7% en comparación al mismo periodo del año anterior.

La venta de departamentos mostró un leve incremento de un 11,6% respecto del 4P de 2010, esta alza porcentual se ve reflejada en prácticamente todas las comunas que cuentan con un producto de departamentos en la zona oriente de RM, a excepción de La Reina y Peñalolén, las cuales registraron variaciones negativas.

Ventas de casas por comuna al 4° periodo 2011

Al igual que el periodo anterior, Colina lidera la venta de casas durante este periodo con un 52,6% de participación sobre las ventas totales, seguido por Peñalolén con un 20,6% y Lo Barnechea con un 13,3%. Colina también lideraba el ranking el 4to periodo del 2010, presenta variación negativa del 13,6% al comparar con los resultados de venta de este periodo.

La venta de casas sufrió una disminución del 33,9% respecto del cuarto periodo del 2010, situación que se refleja en todas las comunas de la zona.

3.- Ventas por comuna

Ventas por comuna en el 4° periodo de 2011

La venta total por comuna se concentró en Ñuñoa con un 28% seguido de Las Condes con un 24% y Lo Barnechea con un 11% con un producto principalmente orientado a los departamentos.

La comuna que obtuvo la menor participación durante el 4P 2011 en el mercado total de casas y departamentos es La Reina con solo un 0,6% de participación y 18 unidades vendidas, con un producto principalmente orientado a casas.

Tabla 1. Distribución de viviendas vendidas por rango de precios

RANGO UF	4P 2010	% Part.	3P 2011	% Part.	4P 2011	% Part.
500-2000	284	10,2%	156	7,2%	290	10,1%
2000-5000	1.400	50,0%	1.131	52,3%	1.472	51,1%
5000 - >	1.114	39,8%	877	40,5%	1.116	38,8%
TOTAL	2.798	100,0%	2.164	100,0%	2.878	100,0%

Tabla 2. Departamentos vendidos mes según comuna (Unid.)

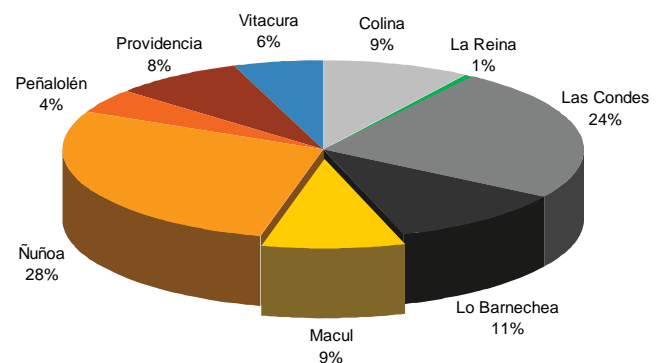
COMUNA	4P 2010	3P 2011	4P 2011	% VAR 4P 11 - 3P 11	% VAR 4P 11 - 4P 10
LA REINA	24	12	6	-50%	-75%
LAS CONDES	626	483	642	33%	3%
LO BARNECHEA	88	142	256	80%	191%
MACUL	232	85	251	195%	8%
NUNOA	685	656	813	24%	19%
PENALOLEN	18	31	24	-23%	33%
PROVIDENCIA	275	214	227	6%	-17%
VITACURA	187	138	163	18%	-13%
TOTAL	2.135	1.761	2.382	35,3%	11,6%

Tabla 3. Casas vendidos mes según comuna (Unid.)

COMUNA	4P 2010	3P 2011	4P 2011	% VAR 4P 11 - 3P 11	% VAR 4P 11 - 4P 10
COLINA	302	182	261	43%	-14%
LA REINA	25	44	12	-73%	-52%
LAS CONDES	80	15	54	260%	-33%
LO BARNECHEA	132	102	66	-35%	-50%
MACUL	0	1	0	-100%	
ÑUÑOA	1	1	1	0%	0%
PEÑALOLEN	123	58	102	76%	-17%
TOTAL	663	403	496	23,1%	-25,2%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

GRAFICO 4. Relación porcentual viviendas vendidas según periodo y comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

4.- Monto de UF transadas

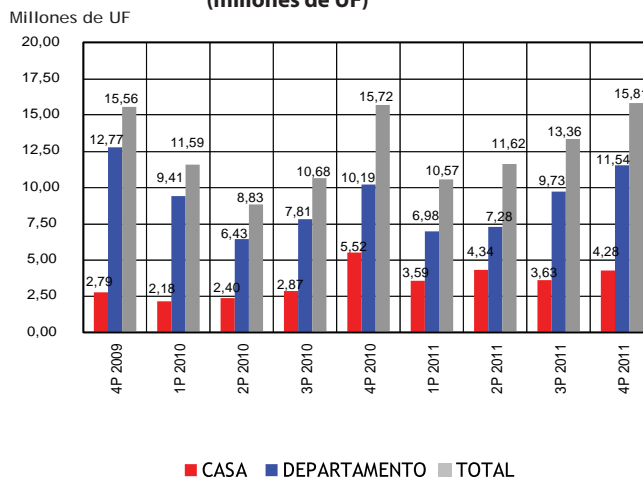
Monto de UF transadas en el 4º periodo 2011

Se alcanzó una venta de 15,81 millones de UF. De éstos, el 27% correspondieron a casas y el 73% a departamentos.

La venta total obtenida representa un incremento del 18% respecto al periodo anterior y un 0,6% respecto del cuarto periodo del 2010.

Debe notarse que esta alza se registró en el mercado de departamentos, y que por el contrario las casas mostraron una disminución en la cantidad de UF transadas en comparación con el periodo anterior del 2010.

GRAFICO 5. UF transadas mes según tipo de vivienda (millones de UF)



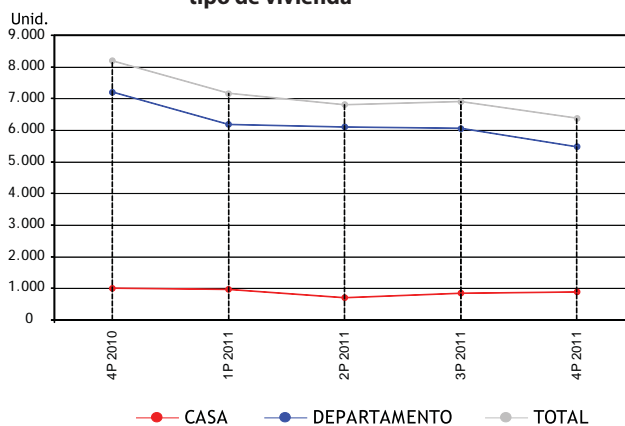
5.- Unidades en oferta. Stock Actual

Oferta de viviendas nuevas en el 4º periodo 2011 (*)

Las unidades totales ofertadas alcanzan a 6.372, mostrando una leve disminución del 7,6% respecto del periodo anterior, y también una disminución del 15,8% respecto del mismo periodo del año anterior, tal como se observa en el gráfico 6.

El stock se compone de 5.484 departamentos y 892 casas, cifras que muestran una leve disminución en relación al segundo periodo del 2011 para los departamentos de 0,9% y en las casas un aumento de un 4,8%.

GRAFICO 6. Evolución de las unidades ofertadas según tipo de vivienda

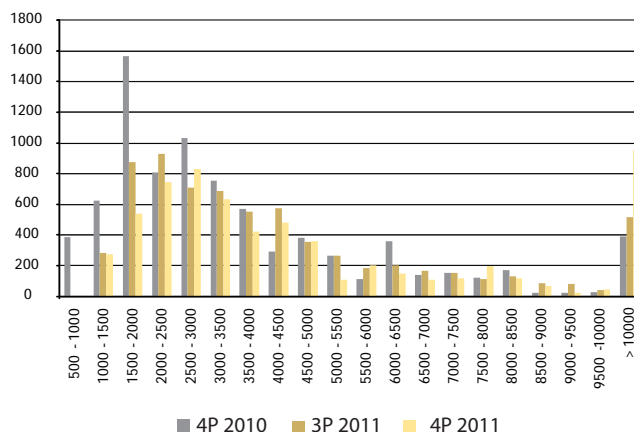


Stock por tramo de valores UF al 4º periodo 2011

El mayor stock se concentra en el segmento de precios menores a las UF 4.500, que concentran 3.923 unidades de las 6.372 totales, representando el 66,6% del total disponible. Sin embargo, este segmento disminuyó el stock en un 8% en comparación con el periodo anterior. Le sigue el segmento de precios entre las UF 4.500 – UF 9.000 con un 24% de participación en las unidades ofrecidas durante este periodo, las cuales aumentaron su stock en un 14%.

Y por ultimo se ubicaron las viviendas de precios por sobre las UF 10.000, las cuales también aumentaron sus unidades ofertadas en un 40% respecto del periodo anterior como se observa en el gráfico 7.

GRAFICO 7. Evolución del stock por viviendas según tramos de UF



(*) En la línea histórica de oferta se incorpora la comuna de Colina

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

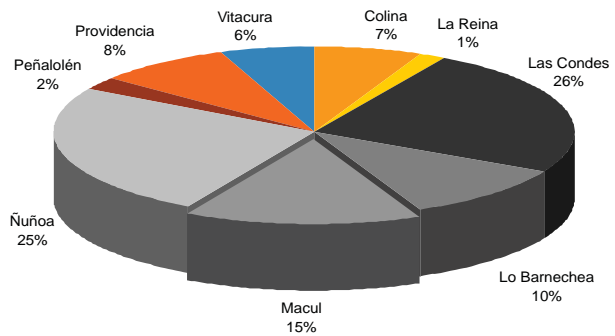
6.- Stock por comuna

Oferta en el 4º periodo 2011.

En el cuarto periodo de 2011 el stock total por comuna se concentra en Ñuñoa con un 25,3% y 1.613 unidades ofrecidas, seguido de Las Condes y Macul con un 24,6 y un 14,9% de participación respectivamente, con un producto principalmente orientado a los departamentos como puede verse en el gráfico 8.

Se observó que la comuna con menor participación durante el 4P 2011 una vez más fue La Reina con solo un 1,4% de participación y 93 unidades ofrecidas durante este último periodo.

GRAFICO 8. Relación porcentual viviendas ofertadas según periodo y comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

7.- Proyectos en venta

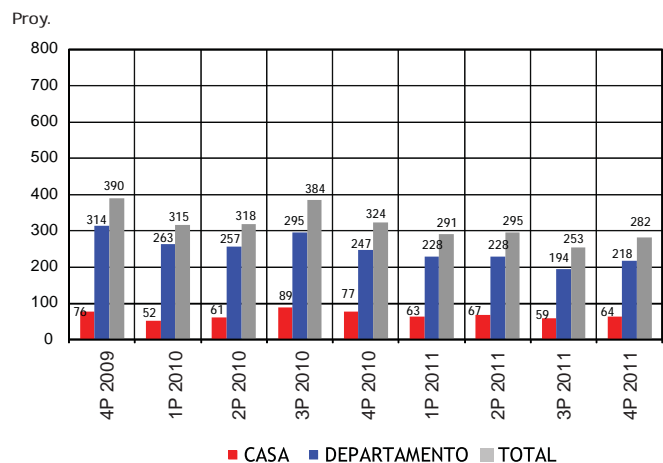
Oferta en el 4º periodo 2011 (*)

En los últimos meses del 2011 se rompe la tendencia de la última mitad del año donde la cantidad de proyectos en venta estaba disminuyendo paulatinamente. Así, al término del 2011 existían 64 proyectos de casas y 218 de departamentos, totalizando 282 proyectos.

Durante el cuarto periodo del 2011 los proyectos de casas y departamentos han sufrido un alza del 8,5% y del 12,4% respectivamente. Podemos observar que durante el 4P 2011 el total de los proyectos en venta, llegaron a los 282 proyectos en venta como puede observarse en el gráfico 9.

Esto significa un aumento del 11% con respecto al último periodo, pero una disminución de un 13% con respecto al mismo periodo del año anterior.

GRAFICO 9. Proyectos en venta por periodo según tipo de vivienda



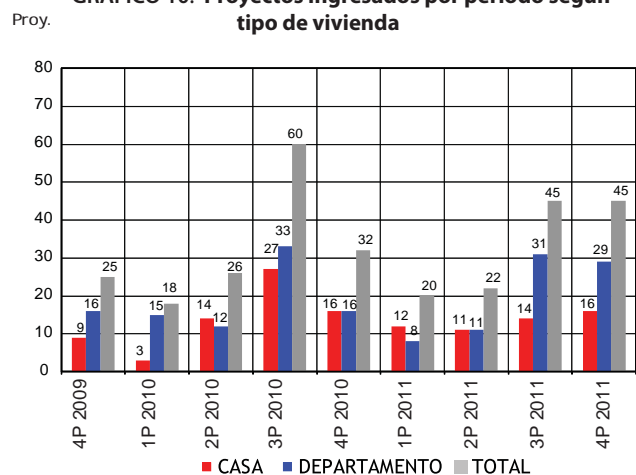
Proyectos nuevos ingresados en 4º periodo 2011.

Se mantiene el ingreso de los nuevos proyectos, los cuales alcanzan los 45 nuevos desarrollos en la zona, de los cuales el 16 son proyectos de casas y 29 proyectos de departamentos.

Los 45 proyectos incorporados como nuevo stock al 4P 2011 en la zona oriente de la RM equivalen a 1.564 unidades (2.492 unidades de inventario inicial).

Correspondiente al 29% del viviendas ofrecidas durante este cuarto periodo de 2011.

GRAFICO 10. Proyectos ingresados por periodo según tipo de vivienda



(*) En la línea histórica de proyectos en venta se incorpora la comuna de Colina

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Proyectos en venta de departamentos por comuna

Durante este 4P 2011 la zona oriente presenta 282 proyectos en venta, de los cuales 64 son proyectos de casas y 218 de departamentos. Dentro de los proyectos en venta para los departamentos y casas en la zona oriente de la RM se continúa con la tendencia general de disminución desde principios del 2010. En este caso es Las Condes es la comuna que presenta la mayor cantidad de proyectos con 62, un 28% según el total de proyectos. Le siguen en el ranking Ñuñoa con 50% proyectos en venta y Vitacura con 30 desarrollos.

Al comparar con el periodo anterior, se registra una variación porcentual positiva en los proyectos en venta de departamento y casas. Esta aumento corresponde a un 11% en relación al periodo anterior y pero con respecto al mismo periodo del año anterior la variación es de un 11,7 % y es negativa.

Proyectos en venta de casas por comuna

Durante este ultimo periodo los proyectos de casas registraron 64 proyectos en venta lo que representa una disminución de un 17% en relación al mismo periodo del año anterior y de un 9% con respecto al mismo periodo de este año.

En este caso es Colina la comuna que presenta la mayor cantidad de proyectos de casas con 22, un 34% según el total de proyectos. Le siguen en el ranking Lo Barnechea con 17 proyectos en venta y Peñalolén con 9 desarrollos.

8.- Ritmo de venta mensual por proyecto

El ritmo de venta promedio mensual, aumento en un 19% en comparación a lo obtenido en el periodo anterior, llegando a 3,40 unidades v/s las 2,85 registradas durante el periodo anterior. Para las casas observamos un aumento en el ritmo de venta (2,58 unidades) con variación positiva de un 13% al comparar con el periodo anterior. Para los departamentos, se produjo un incremento de un 20% en el ritmo de venta mensual al compararlo con el periodo anterior (3,64 unidades).

Tabla 4. Proyectos en venta por departamentos según comuna

COMUNA	4P 2010	3P 2011	4P 2011	% VAR 4P 11 - 3P 11	% VAR 4P 11 - 4P 10
LA REINA	3	2	2	0,0%	-33,3%
LAS CONDES	65	57	62	8,8%	-4,6%
LO BARNECHEA	14	18	23	27,8%	64,3%
MACUL	25	26	25	-3,8%	0,0%
ÑUÑOA	68	41	50	22,0%	-26,5%
PEÑALOLEN	1	2	2	0,0%	100,0%
PROVIDENCIA	37	22	24	9,1%	-35,1%
VITACURA	34	26	30	15,4%	-11,8%
TOTAL	247	194	218	12,4%	-11,7%

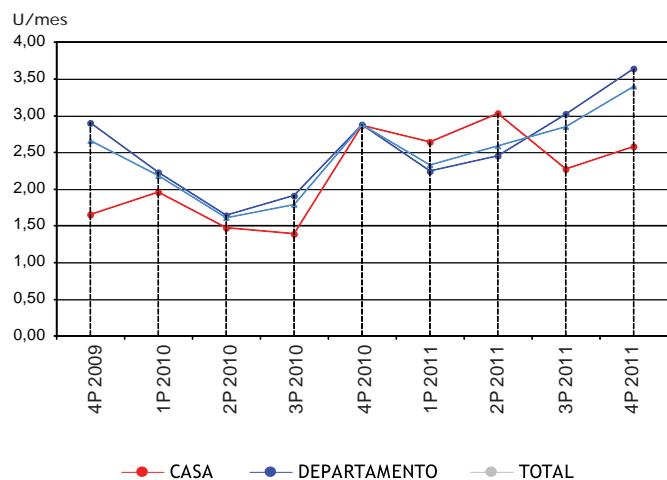
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Tabla 5. Proyectos en venta por casas según comuna

COMUNA	4P 2010	3P 2011	4P 2011	% VAR 4P 11 - 3P 11	% VAR 4P 11 - 4P 10
COLINA	28	18	22	22,2%	-21,4%
LA REINA	8	8	9	12,5%	12,5%
LAS CONDES	10	7	7	0,0%	-30,0%
LO BARNECHEA	16	15	17	13,3%	6,3%
MACUL	1	0	0	-100,0%	-100,0%
ÑUÑOA	0	1	0	-100,0%	-100,0%
PEÑALOLEN	14	10	9	-10,0%	-35,7%
TOTAL	77	59	64	8,5%	-16,9%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

GRAFICO 11. Ritmo de venta según periodo por proyecto de acuerdo al tipo de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

9.- Plazo estimado de venta¹

Plazo estimado de venta en proyectos de departamentos al 4º periodo 2011

Durante el 4P 2011 el mercado de departamentos se observa que todas comunas presentaron una disminución en los plazos de venta estimados anterior.

Los plazos estimados de venta para los proyectos de departamentos en la zona oriente fluctúan entre los 16,4 y 27,8 meses, correspondientes a La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Ñuñoa, Peñalolen, Providencia. Las que salen de este rango de los 38,4 y 54,7 son Vitacura y Macul respectivamente.

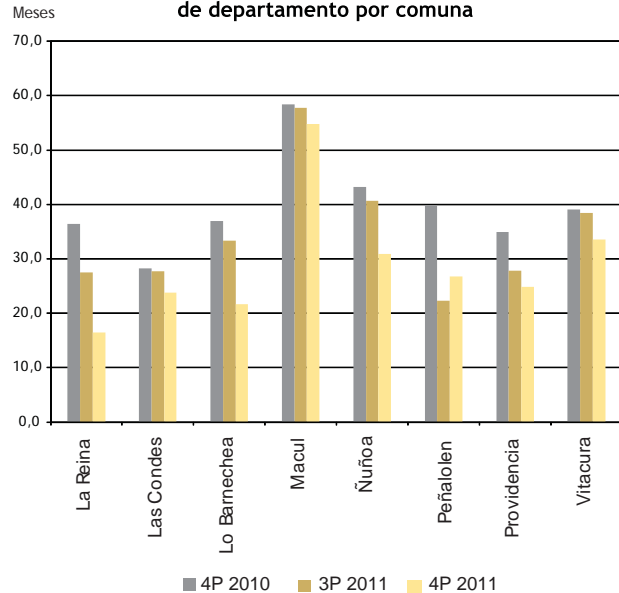
(1) Se entiende por plazo estimado de venta al número de meses totales que un proyecto tardaría en construirse y vender el 100% de las unidades que lo componen. El proyecto se supone de tipo promedio entre los existentes para cada una de las comunas de la RM.

Plazo estimado de venta en proyectos de Casas al 4º periodo 2011

Similar situación se registro en el mercado de casas de la zona oriente. Durante este periodo las comunas también mostraron una disminución en los plazos estimados de venta.

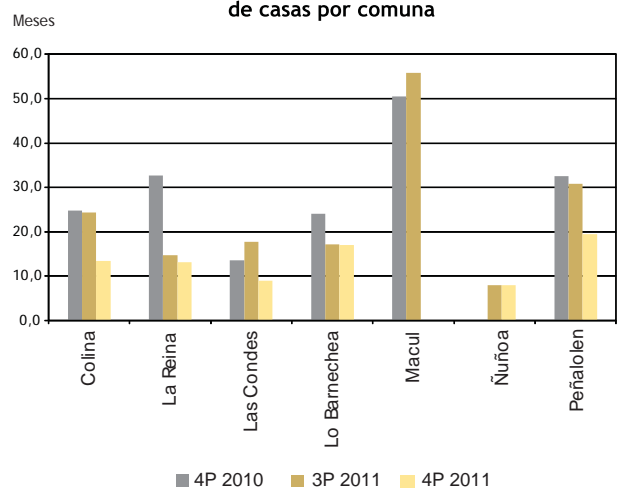
Los plazos estimados de venta para los proyectos de casas en la zona oriente fluctúan entre los 7,9 y 13,4 meses correspondientes a Ñuñoa, Las Condes, Colina y La Reina. Lo Barnechea y Peñalolen tienen plazos estimados de ventas un poco mas altos; 17 y 19,4 meses respectivamente.

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

GRAFICO 13. Tiempo estimado de venta según proyecto de casas por comuna



FUENTE: informe de coyuntura inmobiliaria INCOIN

10.- Indicadores por comuna

Mercado general: Departamentos

Al observar el mercado general de departamentos en la zona oriente de la RM en cuanto a sus indicadores de superficie y valor, tenemos un claro enfoque en un producto habitacional de alto estándar. La comuna de Ñuñoa presenta un valor UF promedio de UF 3.131, con una superficie promedio de 71,6 m² y valor unitario edificado de 42,6 UF/m².

Por otra parte, la comuna de Las Condes presenta un valor UF promedio de UF 9.082, con una superficie promedio de 149,5 m² y valor unitario edificado de 59,1 UF/m² y Lo Barnechea presenta un valor UF promedio de UF 9.321, con una superficie promedio de 146,1 m² y valor unitario edificado de 59,7 UF/m².

Se consideran a estas 3 comunas como las de más alta participación en ventas para el mercado de departamentos en la zona oriente de la RM.

Mercado general: Casas

Al observar el mercado general de casas en la zona oriente de la RM en cuanto a sus indicadores de superficie y valor, la comuna de Colina presenta un valor UF promedio de UF 6.738, con una superficie promedio de 157,3 m² y valor unitario edificado de 41,4 UF/m². La comuna de Las Condes presenta un valor UF promedio de UF 14.080, con una superficie promedio de 234,3 m² y valor unitario edificado de 61,1 UF/m². y Peñalolen presenta valor UF promedio de UF 5.668, con una superficie promedio de 144,6 m² y valor unitario edificado de 42,3 UF/m².

Se consideran a estas 3 comunas como las de más alta participación en ventas para el mercado de casas en la zona oriente de la RM.

Mercado general: Casas y Departamentos

Dentro de lo que significa el mercado habitacional de la zona oriente en RM al 4P 2011 se tiene una composición de 19% en casas y 81% en departamentos cuando hablamos de ventas y de un 14% en casas y 86% en departamentos cuando hablamos de stock. En esta misma línea las casas presentan un valor UF promedio de UF 9.290 en comparación con los 6.588 de los departamentos, con una superficie promedio de 176,08 m² en comparación con los 119,44 que ofrecen los departamentos en la zona.

Por valor unitario edificado las casas registran un valor de 50,39 UF/m² lo mismo que los departamentos presentes en la zona oriente de la RM.

Tabla 6. Mercado de departamentos por comuna

COMUNA	M2 utiles promedio	Valor UF total	Valor UF/M2 promedio	Ritmo mensual de ventas (por tipología)
LA REINA	143,9	7.714	55,37	0,2
LAS CONDES	149,5	9.082	59,19	1,2
LO BARNECHEA	146,1	9.321	59,72	1,4
MACUL	60,1	2.049	33,73	1,0
ÑUÑOA	71,6	3.131	42,69	2,2
PEÑALOEN	92,0	3.480	37,83	1,6
PROVIDENCIA	86,5	4.825	54,65	1,0
VITACURA	205,9	13.101	59,96	0,9
TOTAL	119,5	6.588	50,4	1,2

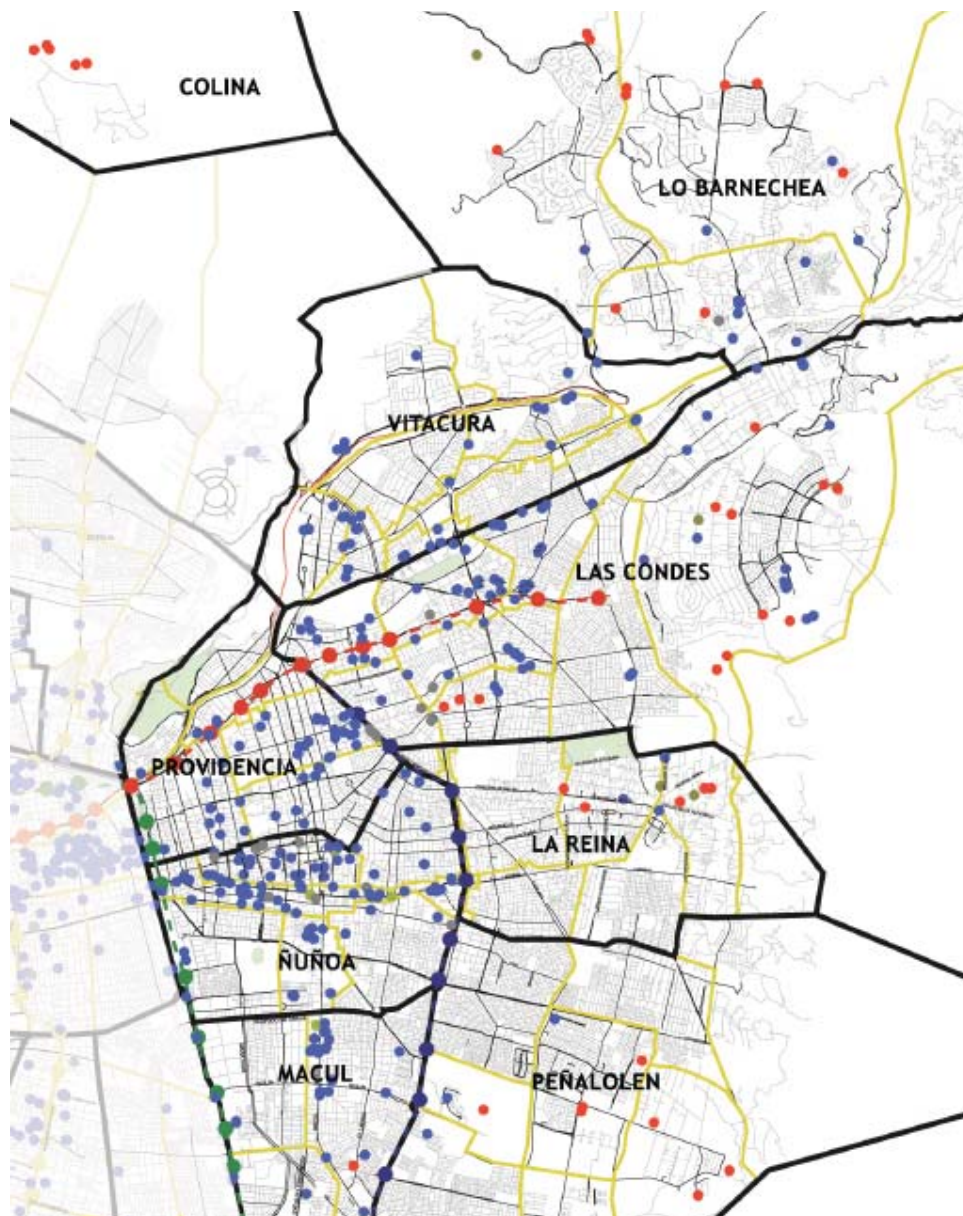
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Tabla 7. Mercado de casas por comuna

COMUNA	M2 utiles promedio	Valor UF total	Valor UF/M2 promedio	Ritmo mensual de ventas (por tipología)
COLINA	157,3	6.738	41,4	1,4
LA REINA	176,8	9.862	56,2	0,3
LAS CONDES	234,3	14.808	61,1	1,2
LO BARNECHEA	234,0	14.502	63,4	0,6
ÑUÑOA	109,5	4.160	38,0	0,3
PEÑALOEN	144,6	5.668	42,3	1,2
TOTAL	176,0	9.290	50,4	0,8

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

12.- Mapa de referencia por comuna



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

Christian Wegmann
cwegmann@tinsa.cl

Francisca del Canto
mdelcanto@tinsa.cl

Consuelo Oyanguren
coyanguren@tinsa.cl

TINSA Chile

Rosario Norte 615, Oficina 1604.
 Las Condes, Santiago.
 Telefono: +56 25962900