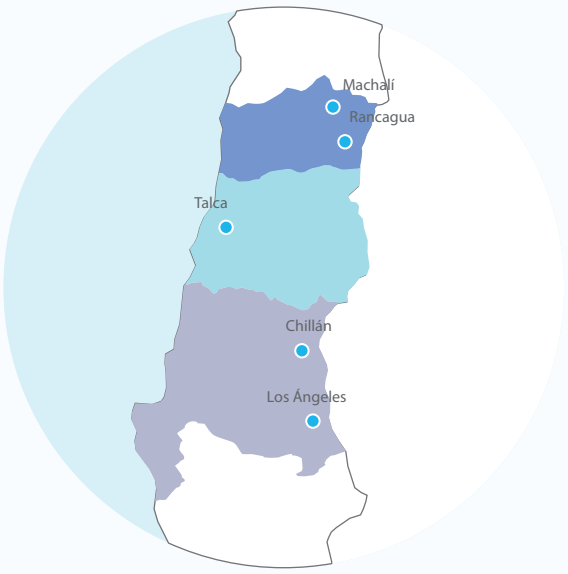
ZONA CENTRO SUR CHILE

JULIO 2016 / ENERO 2017



EDITORIAL

Durante el último semestre es posible observar un desempeño positivo de la economía en el sector de análisis, con Indicadores de Actividad Económica Regional de 8,0% y 4,8% en las Regiones de O'Higgins y El Maule, respectivamente. Estas regiones se vieron impulsadas principalmente por el sector de Producción y Distribución Energética y Construcción. No obstante la región Del Bio Bio experimentó una contracción de 0,5%, motivada principalmente por la baja inversión presente en la región.
Durante el 2° semestre de 2016, es posible observar una contracción en el volumen total de ventas en la zona, disminuyendo un 16,2% respecto del 1er semestre de 2016, de igual manera, se contrajo un 39,0% si se lo compara con igual periodo de 2015. Cabe destacar que la base de comparación está afectada por el impulso en las ventas experimentado en 2015, generado principalmente por la entrada en vigencia del IVA en la compra de viviendas nuevas y la nueva norma bancaria que limita el financiamiento de vivienda.

Respecto de los desempeños individuales, es posible observar un aumento en el ritmo de ventas en la conurbación de Rancagua y Machalí, mientras que Talca muestra señales de estabilización en su ritmo de ventas, no obstante Chillan y Los Ángeles muestran una tendencia negativa en este indicador.

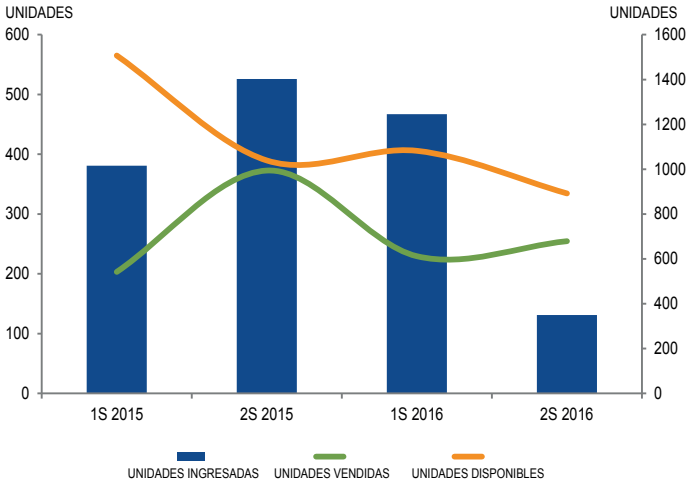
Durante 2017 se espera que el desempeño del mercado inmobiliario se estabilice en relación a la actividad económica regional, en este sentido se espera que los mercados en las regiones de O'Higgins y El Maule muestren mercados sanos, mientras que en la Región del Bio Bio se experimente una leve merma en el desempeño del sector inmobiliario.

Cordialmente,

Fabian García Medrano
Director de Consultoría

RANCAGUA

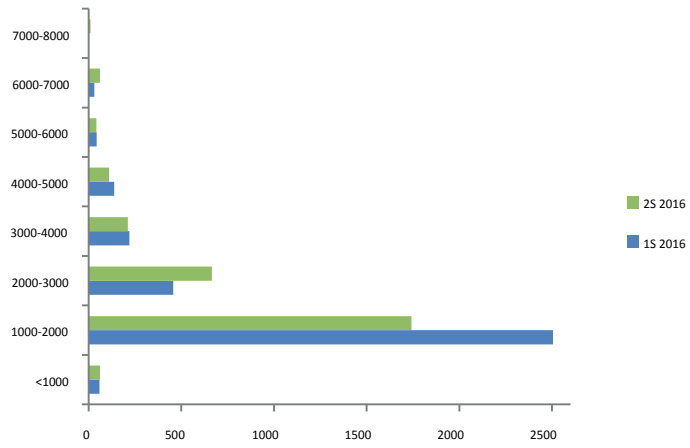
La ciudad de Rancagua a diferencia del periodo anterior, demuestra protagonismo en las unidades vendidas, ya que es la única ciudad de la Zona Centro Sur que aumentó sus ventas en relación al periodo anterior en un 10%. Sin embargo, obtuvo la segunda mayor disminución de unidades ingresadas (131 unidades) con un 72% menos en relación al periodo anterior. Misma situación ocurre con los proyectos ingresados, los cuales disminuyeron un 33% su ingreso con respecto al periodo anterior, quedando con un total de 29 proyectos en venta.



Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

REPUNTAN VENTAS EN RANGO 2.000 - 3.000 UF

En este periodo el rango 2.000 – 3.000 sufre un aumento en sus ventas de un 45% en relación al periodo anterior, con 665 unidades vendidas, y solo un 0,6% menos que mismo periodo en el año 2015. A pesar de este aumento, las ventas en general disminuyeron un 16% respecto al periodo anterior, con 2.906 unidades vendidas y un 39% más bajo que mismo periodo en año anterior.



Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

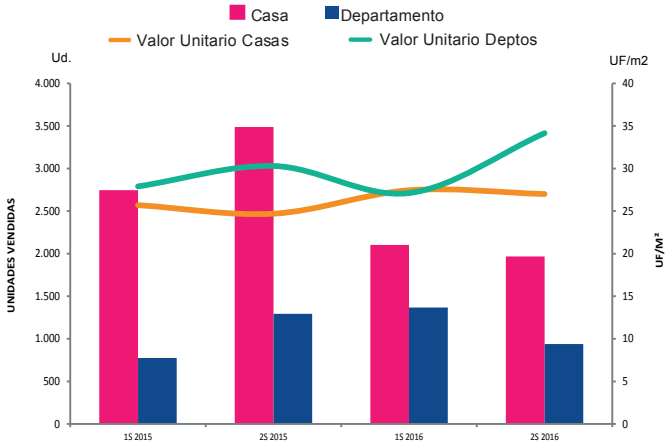
Número De Viviendas Vendidas y Valor Unitario

La venta de viviendas nuevas alcanzó las 2.906 unidades, disminuyendo un 16,2% en relación al período anterior y una disminución de un 39% respecto al mismo período del 2015. De las ventas totales el 68% corresponde a casas, 1.967 unidades, y un 32% a departamentos, 939 unidades.

De las ventas del período la comuna de Machalí tuvo el valor total promedio de venta más alto con UF 9.830 en el mercado de departamentos, para una superficie promedio de 267,8 m2 útiles y un valor unitario promedio de 36,7 UF/m2.

En el mercado de casas, el valor total promedio de venta más alto fue en Machalí con UF 3.279 para una superficie promedio de 95,3 m2 útiles, lo que supone un valor unitario promedio de 34,4 UF/m2.

EVOLUCIÓN VIVIENDAS VENDIDAS Y VALOR UNITARIO

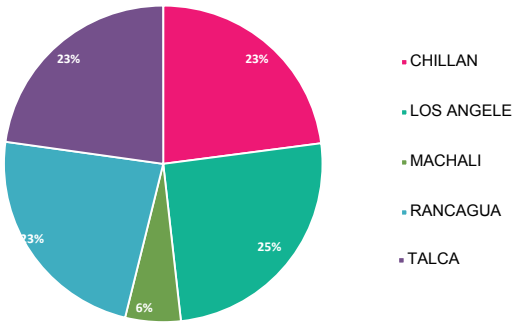


Ventas Por Comuna

Rancagua lideró las ventas de departamentos con un 62% de participación (578 unidades), aumentando un 86% respecto al período anterior. Le sigue Talca con un 16% de participación (154 unidades) y una disminución de un 60,9% en relación al período anterior.

En el mercado de las casas Chillán y Los Angeles tuvieron la mayor participación en las ventas con 30% y 31% (596 y 600 unidades respectivamente), aumentando Chillan en un 11,2% y Los Angeles un 14,9% respecto al período anterior. Le sigue Talca con un 26% de participación (508 unidades) aumentando un 15,2% en relación al peíodo anterior.

VIVIENDAS VENDIDAS SEGÚN COMUNA



Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

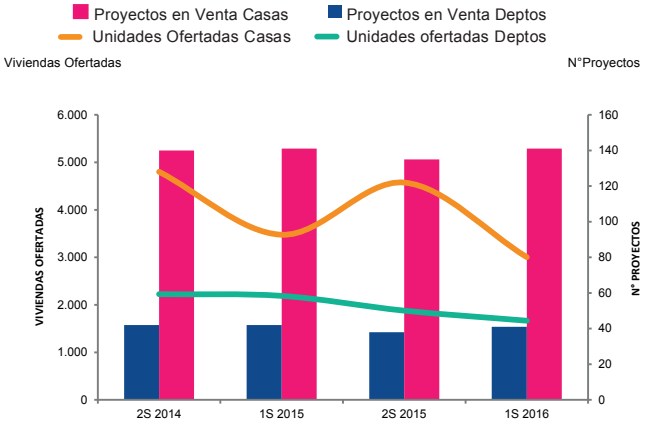
Unidades ofertadas totales

Las unidades ofertadas alcanzan las 4.670 unidades, disminuyendo un 27,6% respecto del período anterior y un 17,6% menos respecto al mismo período del año 2015.

La oferta de departamentos alcanza las 1.666 unidades, disminuyendo un 11,3% en relación al período anterior y un 24% al compararlo con el mismo período del año anterior. La oferta se distribuye en 41 proyectos en venta, con un aumento de un 7,9% en relación al período anterior.

La oferta de casas alcanza las 3.004 unidades, lo que representa una disminución de un 34,3% en relación al período anterior y un 13,6% al compararlo con el mismo período del año anterior. Se registraron 141 proyectos en venta de casas, un 4,4% más que el período anterior.

UNIDADES OFERTADAS SEGÚN TIPO DE VIVIENDA



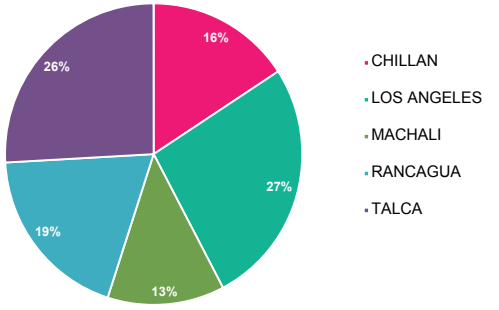
Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Unidades ofertadas por comuna

Rancagua lideró la oferta de departamentos con un 35% de participación (586 unidades), disminuyendo un 26,3% respecto al período anterior. Le sigue Chillán con un 25% de participación (414 unidades) y un aumento del 23,6% en relación al período anterior.

En el mercado de las casas Los Ángeles lideró la oferta con un 31,9% de participación (959 unidades), disminuyendo un 14,8% respecto al período anterior. Le sigue Talca con un 27,4% de participación (824 unidades) y una disminución de un 45% en relación al periodo anterior.

UNIDADES OFERTADAS SEGÚN COMUNA



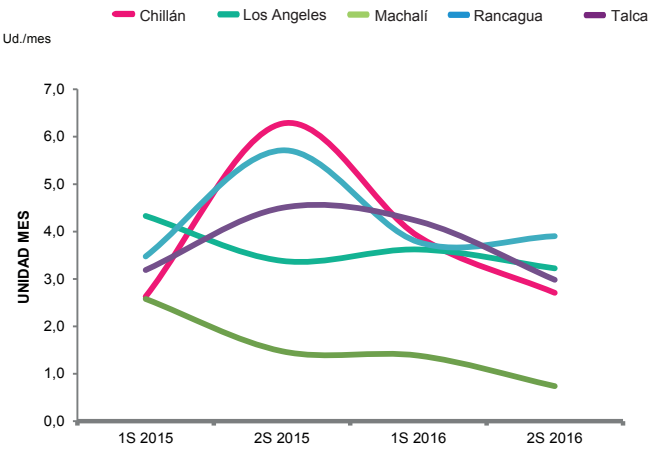
Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Ritmo de ventas por Comuna

El ritmo de venta por proyecto alcanza las 2,7 unidades/mes disminuyendo un 20,4% en relación al período anterior y aumentando un 38,9% al compararlo con el mismo período del año anterior.

El mercado de departamentos tuvo una velocidad de venta por proyecto de 3,8 unidades/mes, disminuyendo un 36,4% en relación al período anterior. En el mercado de casas la velocidad de venta por proyecto alcanza las 2,3 unidades/-mes, disminuyendo 10,4% en relación al período anterior.

RITMO DE VENTAS POR COMUNA



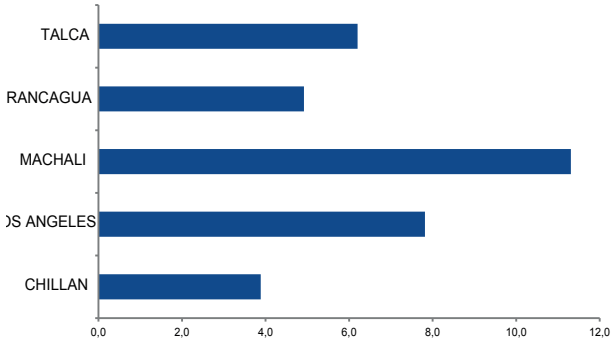
Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Meses estimados para agotar stock

En la zona Centro Sur de Chile el promedio en los meses para agotar stock es de 6,0 meses disminuyendo un 8% respecto al periodo anterior.

La mayor variación se produjo en Machalí (11,3 meses) con un 14,8% mas que el semestre anterior. Por otro lado, la mayor disminución se presentó en Rancagua (4,9 meses) con un 37,15% menos que el periodo anterior.

MESES ESTIMADOS PARA AGOTAR STOCK



Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Indicadores Generales

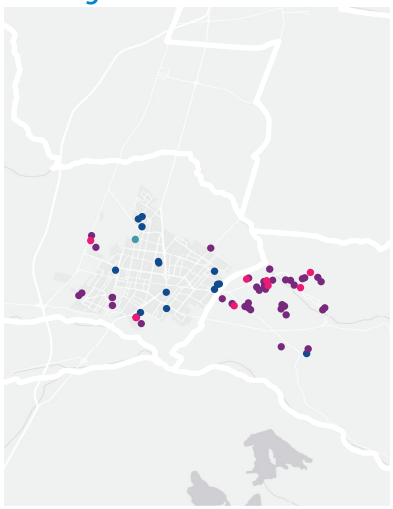
COMUNA	PROYECTOS EN VENTA	STOCK OFERTADO	UNIDADES VENDIDAS	SUP. UTIL EDIF.(M2)	VALOR UNITARIO (UF/M2)
CHILLÁN	41	737	666	74,4	31,4
LOS ANGELES	38	1.238	735	66,4	26,3
MACHALÍ	37	594	164	97,4	34,5
RANCAGUA	29	892	679	65,4	34,7
TALCA	37	1.209	662	80,2	22,9

Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

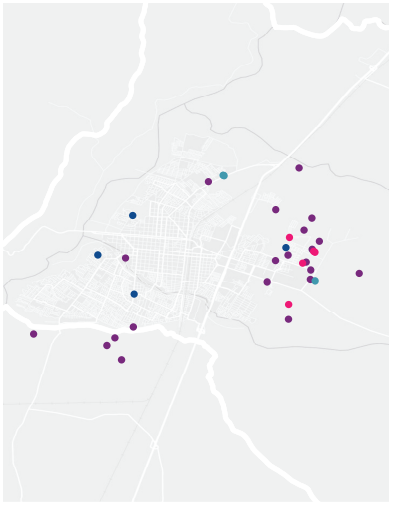
Mapa de proyectos por comuna 2S 2016

- Proyectos Ingresados de deptos
- Proyectos en venta de deptos
- Proyectos ingresados de casas
- Proyectos en venta de casas

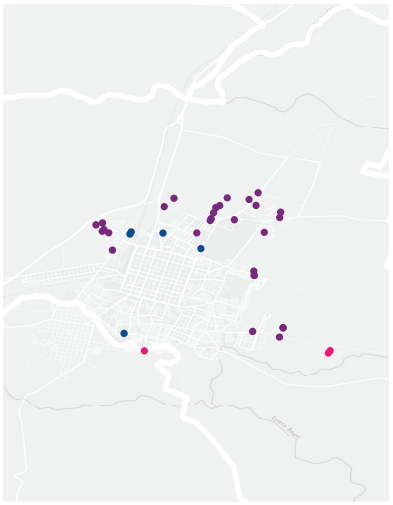
Rancagua - Machalí



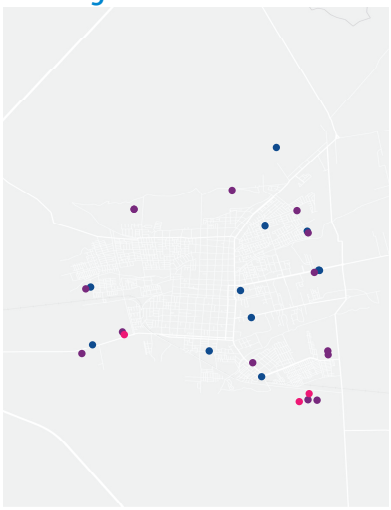
Talca



Chillán



Los Ángeles



GLOSARIO

Valor promedio (UF): Promedio de los valores medios de las viviendas de cada tipología que conforma el proyecto, sector o comuna, ponderado por la cantidad de unidades vendidas de cada una.

Superficie media (m2): Promedio de las superficies medias de las viviendas de cada tipologías que conforma el proyecto, sector o comuna, ponderado por la cantidad de unidades vendidas de cada una.

Valor unitario promedio de venta (UF/m2): Promedio ponderado de los valores UF/m2 de las unidades vendidas de cada tipología, por proyecto, sector o comuna.

Meses para agotar stock: Cantidad de meses que demorará un proyecto en comercializar todas las unidades en oferta actual, de acuerdo a la velocidad de venta promedio registrada para proyectos inmobiliarios similares en el sector o comuna.

Stock ofertado inicial: Cantidad de unidades o superficies útiles de un determinado producto/tipología que considera originalmente un proyecto inmobiliario para su comercialización.

Stock ofertado actual: Cantidad de unidades o superficies útiles de un determinado producto/tipología de un proyecto inmobiliario, sector o comuna, que están disponibles para su comercialización, en un periodo determinado.

Velocidad de venta acumulada (Unidades/mes): Relación entre las unidades o superficies comercializadas del proyecto y los meses totales de comercialización.

Velocidad de venta (Unidades/mes): Relación entre las unidades o superficies comercializadas en el periodo de análisis y los meses del periodo.

CONSULTORÍA > TINSA RESEARCH

Investigación permanente del mercado inmobiliario nacional

- **INCOIN Barrio** — Estudio del mercado habitacional para un barrio, sector urbano o terreno específico
- **INCOIN Comunal** — Un completo y actualizado panorama del mercado inmobiliario habitacional en el territorio comunal
- **INCOIN Áreas Metropolitanas** — Un panorama completo de la oferta inmobiliaria de las diferentes áreas metropolitanas
- **Balance Inmobiliario** — Una síntesis del panorama del mercado inmobiliario nacional durante el año anterior

TASACIONES

Tasaciones Bancarias
Tasaciones Empresas (IFRS)
Tasaciones Particulares
Control de Avance de Obras
Evaluaciones de Proyectos Inmobiliarios

CONSULTORÍA

Estudios Inmobiliarios
Investigación
Estudios Hoteleros y Turísticos

CONTROL DE ACTIVO FIJO

Inventario
Valoración IFRS
Servicio Integral

tinsa

Fabian Garcia
Director de Consultoría
fabian.garcia@tinsa.cl

Tinsa Chile
Rosario Norte 615, Oficina 1604
Las Condes, Santiago
Teléfono: +56 2 2596 2900