

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

MERCADO HABITACIONAL RM



INCOIN: Extracto del informe de coyuntura inmobiliaria - 3^{er} trimestre 2010

2010

 **TINSA**

LÍDER EN CONSULTORÍA INMOBILIARIA

Con los ojos en fin de año

Situándonos en este segundo semestre, en un contexto de economía interna que aún se ve afectada por mercados de valores bursátiles, que caen diariamente ante cualquier síntoma de inestabilidad y se reactivan rápidamente ante indicios de un cambio en la tendencia, vemos indicadores positivos que auguran un mejor término de año del que se proyectó el primer semestre en términos macro económicos.

En el mercado inmobiliario, casi el 20% del PIB nacional, se registró durante el tercer trimestre 7.520 unidades de vivienda nueva vendidas, un incremento del 9,0% al compararlo con el trimestre anterior. Sin embargo, dentro del acumulado del año en ventas, se registró una disminución del 9,8% al compararlo con el mismo periodo de 2009 (24.232 versus 21.865 unidades).

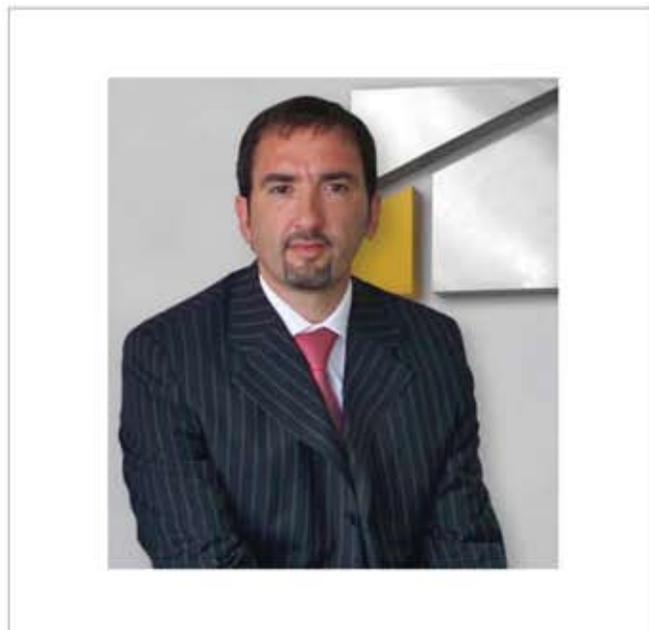
En este escenario de leve alza que rompe de alguna forma la curva de tendencia histórica, que registra al 3T como el de mejor rendimiento en ventas anuales, y donde las entidades bancarias ajustaron las políticas de entrega crediticia en los primeros meses del año, por el alto endeudamiento del consumidor que baja el "score" o puntuación bancaria otorgada a cada persona, limitando sus posibilidades de crédito, en este trimestre han reajustado estas políticas, incrementando paulatinamente la aprobación de créditos para la vivienda.

Esta reactivación en la entrega de créditos hipotecarios queda evidenciada con la última encuesta trimestral sobre crédito bancario realizada por el Banco Central en el mes de septiembre, donde el 29% de los encuestados indica que las condiciones de otorgamiento de créditos hipotecarios se han flexibilizado, similar porcentaje se da cuando se consulta por la entrega de créditos a inmobiliarias y constructoras para el desarrollo de proyectos.

Las condiciones más flexibles en la entrega de créditos, mayor dinamismo en el sector por una mayor cantidad de empleo, bajas tasas de interés y un aumento en el consumo interno, reflejan una paulatina y esperada reactivación.

Efecto que también se vio en gran parte de los segmentos de mercado que influyen en las ventas de vivienda nueva en la RM. Si hablamos de un segmento representativo, ése es el de las viviendas bajo las UF 2.500, éstas representan más del 70% del mercado en ventas trimestrales. Al compararlo con el trimestre anterior, este segmento se incrementa entre un 14,7% (departamentos) y 52,2% (casas), muy de la mano con la activación de compra en base al término de los beneficios tributarios en viviendas bajo 140 m². Situación que impacta directamente el mercado de inversión del rubro habitacional en comunas como Santiago Centro, Ñuñoa, Providencia y Las Condes.

Este incremento en ventas bajo UF 2.500 nos da señales muy positivas sobre la colocación de viviendas para este cierre de año, tomando en cuenta los mejores indicadores macro en el país y el retorno de la confianza del consumidor. Confianza perdida por momentos dado la alta tasa de desempleo y restrictivas políticas crediticias.



En relación al stock de vivienda nueva, al tercer trimestre del presente año se contabilizan 37.228 unidades para 990 proyectos en venta, cifra similar al promedio de proyectos por trimestre en 2007.

Si observamos en detalle este stock, se registra una clara concentración de éste bajo las UF 2.500, con un 75% en departamentos y 72% en casas. Este porcentaje es similar si lo miramos por la cantidad de unidades que ingresaron por proyectos nuevos también en este segmento. Este es un rango de mucho peso específico, que se proyecta como el de mayor concentración este año y en gran parte de 2011 por la cantidad de unidades que se encuentran vigentes y se siguen incorporando por trimestre. En esta línea, todavía se encuentran vigentes cerca de 30.000 unidades en la RM, por permisos de edificación, para incorporarse como nuevo stock.

En relación a los nuevos proyectos ingresados al 3T, la industria registró 115 desarrollos, un 26,4% más que el trimestre anterior. En el acumulado llevamos 239 nuevos proyectos ingresados, un aumento de 154,2% respecto de igual periodo en 2009, pero todavía bajo los 280 proyectos nuevos que entraron antes de la crisis en el primer semestre de 2008.

Finalmente, conocidos los resultados en venta del 3T, estamos ante un escenario de contracción en el consumo mayor al establecido en cualquier proyección realizada. El acumulado de 21.865 viviendas vendidas nos arroja una estimación para cierre de año cercana a las 29.000 viviendas vendidas, tomando en consideración los registros de 2007 y 2009 para el mismo periodo.

Cordialmente,



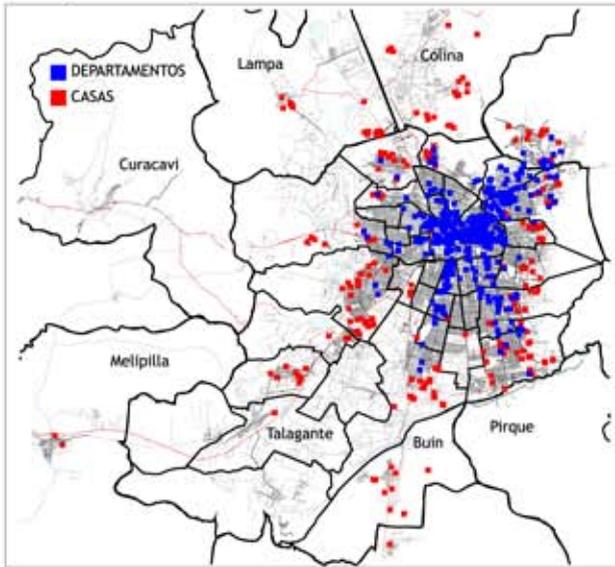
Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

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

Índice

Plazos de venta estimados	7
---------------------------------	---

1.-Mapa de Proyectos de la RM.



2.- Número de Viviendas Vendidas

Ventas al 3er trimestre de 2010

La venta de vivienda nueva en la RM alcanzó las 7.520 unidades, lo que representa un alza del 9,0% respecto del trimestre anterior, y una disminución del 27,6% respecto de igual trimestre de 2009.

Del total de las unidades vendidas, 5.020 correspondieron a departamentos y 2.500 a casas. De esta forma, en relación al mismo trimestre de 2009, las ventas de departamentos presentaron una disminución de 34,5%, mientras las ventas de casas disminuyeron un 8,5%, tal como lo muestran los gráficos 1 y 2.

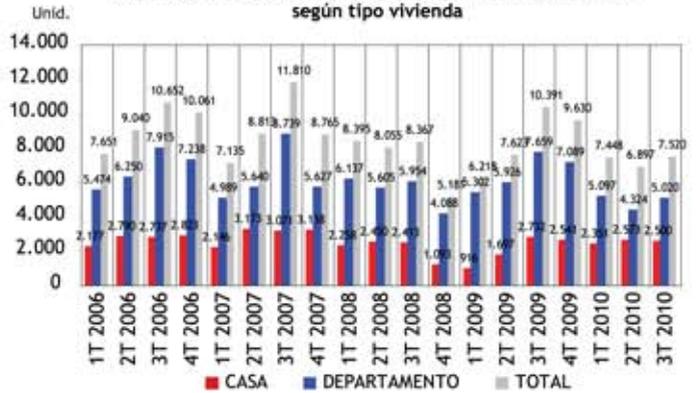
Ventas por tramo de valores UF al 3er trimestre 2010

Como puede verse en el gráfico 3, a diferencia del trimestre anterior, el 3T del 2010 mostró un incremento en la venta en segmentos de precio superiores a UF 1.000, así como una fuerte baja 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 14,2% en el 3T 2010, en comparación con el 25,5% que obtuvo el trimestre anterior.

De la misma forma, el tramo entre UF 2.000 y UF 5.000 registra una participación del 31,7% de las ventas en el 3T 2010, mientras el 2T 2010 ésta representó el 25,7%.

Las ventas de unidades con precios superiores a las UF 5.000, si bien son mucho menores, mostraron un alza al concentrar el 10,1% de participación, en comparación al 7,7% del trimestre anterior.

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

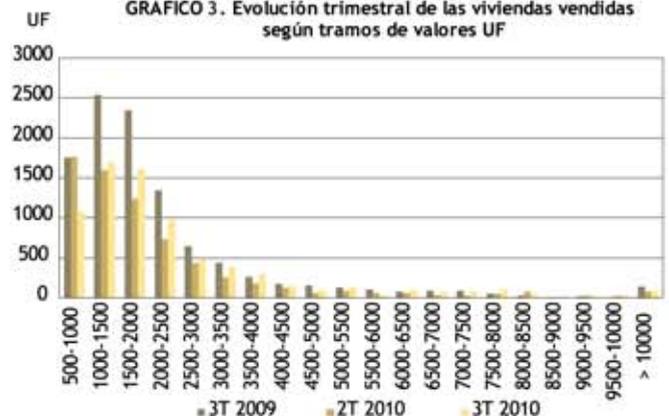
Gráfico 2. Relación porcentual viviendas vendidas según trimestre



Total viviendas vendidas: 7.520

■ CASAS ■ DEPARTAMENTOS

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Ventas departamentos por comuna 3er trimestre 2010

Al igual que en los trimestres anteriores, Santiago Centro sigue liderando la venta de departamentos con un 33,1% de las ventas totales. Le siguen con distancia Las Condes con un 11,8% y Ñuñoa con un 11,1%.

Con estas cifras, Santiago Centro presenta una disminución respecto del trimestre anterior, en el que obtuvo un 40,1%, manteniendo por otra parte una participación muy superior a la obtenida en el tercer trimestre de 2009 con un 32,5%.

Como puede verse en la Tabla 2, si bien la venta de departamentos sufrió un incremento del 16,1% respecto del 2T de 2010, se ha generado una disminución del 34,5% en comparación a igual trimestre de 2009, se destacan las comunas de San Miguel y Providencia, con una variación negativa del 47,7% y 60,9%, respectivamente con el 3T del 2009.

Ventas de casas por comuna al 3er trimestre 2010

San Bernardo lidera la venta de casas este trimestre con un 13,7% de participación sobre las ventas totales, seguido por Maipu con un 10,9% y Puente Alto con un 10,3%, mientras que Peñaflo, que lideraba el ranking el 2do trimestre 2010, queda rezagado al décimo tercer lugar con un 2,6%.

Como puede verse en la Tabla 3, la venta de casas sufrió una disminución del 7,5% respecto del tercer trimestre de 2009, sin embargo en algunas comunas de alta participación se ha producido un aumento en comparación a igual trimestre de 2009, destacándose las comunas de San Bernardo con un 143,3% de incremento y Renca con una variación de 245,8%, ambas en relación a igual trimestre del 2009.

3.- Monto de UF transadas

Monto de UF transadas en el 3er trimestre de 2010

En el tercer trimestre de 2010 se alcanzó una venta de 20,3 millones de UF. De éstos, el 33,6% correspondieron a casas y el 66,4% a departamentos.

La venta total obtenida representa un incremento del 23,4% respecto al trimestre anterior y un 14,3% de disminución respecto del tercer trimestre de 2009.

Debe notarse que durante este último trimestre se observó un fuerte incremento en las ventas de departamentos en relación al segundo trimestre del 2010. Así, mientras la venta de casas crece en un 4,4% respecto de igual trimestre de 2009 y en 13,3% en comparación al trimestre anterior, los departamentos aumentaron en un 29,2% respecto del trimestre pasado pero disminuyen en un 21,4% al compararlo con el 3T 2009.

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

RANGO UF	3T 2009	% Part.	2T 2010	% Part.	3T 2010	% Part.
500-2000	6.629	63,80%	4.591	66,57%	4.380	58,24%
2000-5000	3.016	29,03%	1.773	25,71%	2.387	31,74%
5000 - >	746	7,18%	533	7,73%	753	10,01%
TOTAL	10.391	100,0%	6.897	100,0%	7.520	100,0%

Tabla 2. Viviendas vendidas por departamentos según comuna

COMUNA	3T 2009	2T 2010	3T 2010	% VAR 2T 10 3T 10	% VAR 3T 09 3T 10
SANTIAGO	2.490	1.732	1.657	-4,3%	-33,5%
NUNOA	699	432	555	28,5%	-20,6%
LAS CONDES	554	350	591	68,9%	6,7%
PROVIDENCIA	432	278	169	-39,2%	-60,9%
SAN MIGUEL	390	209	204	-2,4%	-47,7%
LA FLORIDA	243	182	257	41,2%	5,8%
OTRAS COMUNAS	2.851	1.141	1.587	39,1%	-44,3%
TOTAL	7.659	4.324	5.020	16,1%	-34,5%

Tabla 3. Viviendas vendidas por casas según comuna

COMUNA	3T 2009	2T 2010	3T 2010	% VAR 2T 10 3T 10	% VAR 3T 09 3T 10
SAN BERNARDO	141	158	343	117,1%	143,3%
MAIPU	389	483	274	-43,3%	-29,6%
PUENTE ALTO	426	111	258	132,4%	-39,4%
RENCA	72	85	249	192,9%	245,8%
QUILICURA	376	32	174	443,8%	-53,7%
LAMPA	378	137	174	27,0%	-54,0%
OTRAS COMUNAS	950	1.567	1.028	-34,4%	8,2%
TOTAL	2.732	2.573	2.500	-2,8%	-8,5%

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 3^{er} Trimestre de 2010.

Las unidades totales ofertadas alcanzan a 37.228, mostrando un considerable aumento, un 19,7%, en las unidades desde la disminución que estaba presente desde el primer trimestre del 2009, se observa un incremento del 13,2% respecto del mismo trimestre del año anterior, tal como se observa en el gráfico 5.

El stock se compone de 28.648 departamentos y 8.580 casas, cifras muestran un aumento en relación al segundo trimestre del 2010 de 15,4% y 36,7% respectivamente.

Stock por tramo de valores UF al 3^{er} 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 27.569 unidades de las 37.228 totales, representando el 74,1% del total disponible.

A diferencia del trimestre anterior, los mayores incrementos en porcentajes de stock se registraron en los segmentos de precios entre las UF 500 a UF 1.000 (62,1%). Las viviendas con precios entre UF 2.500 y UF 5.000 presentaron un aumento de stock disponible, del 20,7%. 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 36,7%.

Por último, las viviendas de precios entre a las UF 1.000 y UF 2.500 vieron aumentar su stock en un 23,7%.

5.- Proyectos en venta

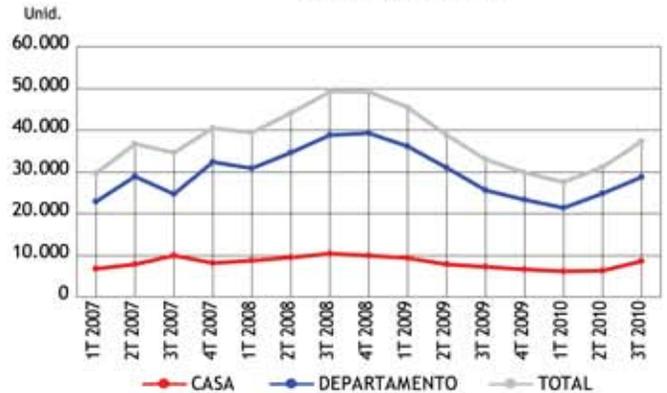
Oferta en el 3^{er} trimestre 2010.

En estos últimos 3 meses se rompe la tendencia de los trimestres anteriores donde la cantidad de proyectos en venta estaba disminuyendo paulatinamente. Así, al término del tercer trimestre existían 347 proyectos de casas y 643 de departamentos, totalizando 990 proyectos, lo que representa un aumento del 20,7% respecto del trimestre anterior y 2,5% menos que igual trimestre del año anterior.

De esta forma, en los últimos tres meses los proyectos de casas han sufrido un aumento del 34,0% mientras que los proyectos de departamentos un 14,6%.

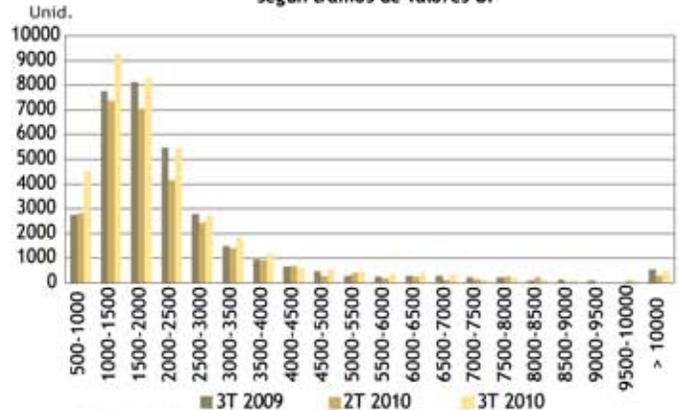
Con estas cifras podemos decir que el número de proyectos en venta llegó a su registro más alto desde el cuarto trimestre de 2009.

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 3er trimestre 2010.

Al observar una disminución en los proyectos nuevos ingresados en el primer trimestre del presente año después del paulatino aumento desde el segundo trimestre del 2009, vemos para el tercer trimestre del año un aumento de un 26,4% en el número de proyectos nuevos que ingresaron al mercado. Al comparar con el mismo trimestre del año anterior, el aumento es de 228,5% en el número de proyectos ingresados.

Este parámetro se encuentra más cerca 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 segundo trimestre de 2008.

6.- Ritmo de venta mensual por proyecto

Ritmo general de venta mensual promedio por proyecto en la RM. durante el 3er 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 2,53 unidades. Para las casas observamos una disminución en el ritmo de venta, distinto que en los departamentos (2,40 unidades) una variación negativa de un 27,5% al comparar con el trimestre anterior. Para los departamentos, se produjo un leve aumento de un 1,3% en el ritmo de venta mensual al compararlo con el trimestre anterior.

Estas cifras son bastante menores al compararlos con el mismo trimestre del 2009, donde el promedio de venta mensual era de 3,41 unidades al mes por proyecto.

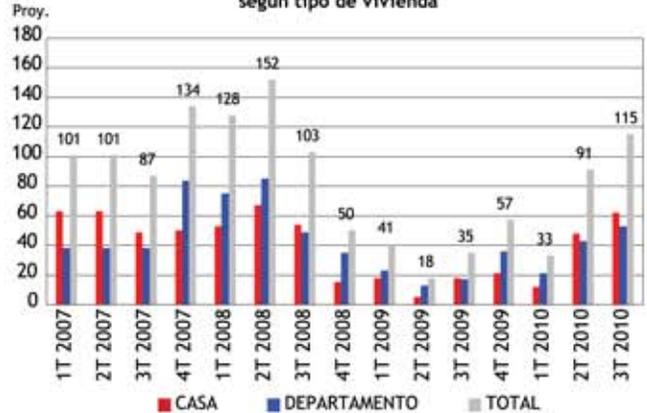
Ventas mensuales promedio por proyectos en cada comuna en el 3er trimestre 2010

Tal como se puede ver en el gráfico 10, de las siete comunas con mayor número de proyectos, Ñuñoa, Las Condes, Puente Alto y San Bernardo incrementan sus ventas en relación al trimestre anterior entre un 28,5% y 156,8%, incrementándose también su ritmo de venta mensual.

En este contexto, Puente Alto se presenta como la comuna que más aumentó su ritmo de venta al hacerlo en un 78,7% en relación al trimestre anterior. Le sigue San Bernardo con un 48,2% de variación positiva.

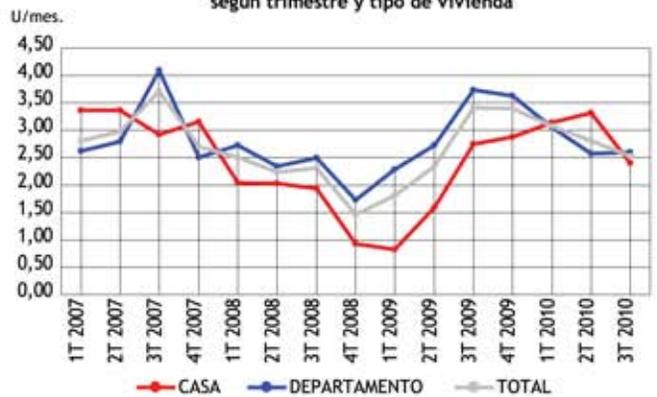
Por otra parte, la comuna de Santiago Centro anota una caída en el ritmo de ventas del 11,8% en comparación al segundo trimestre del 2010.

GRAFICO 8. Proyectos ingresados por trimestre según tipo de vivienda



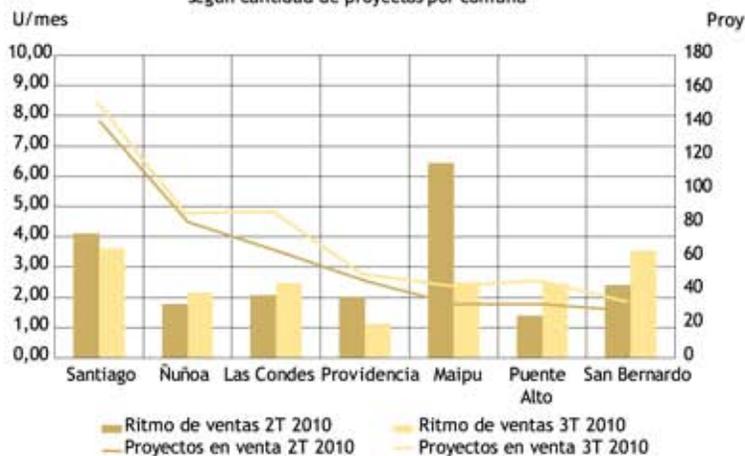
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

7.- Plazo estimado de venta¹

Plazo estimado de venta en proyectos de departamentos al 3er trimestre 2010

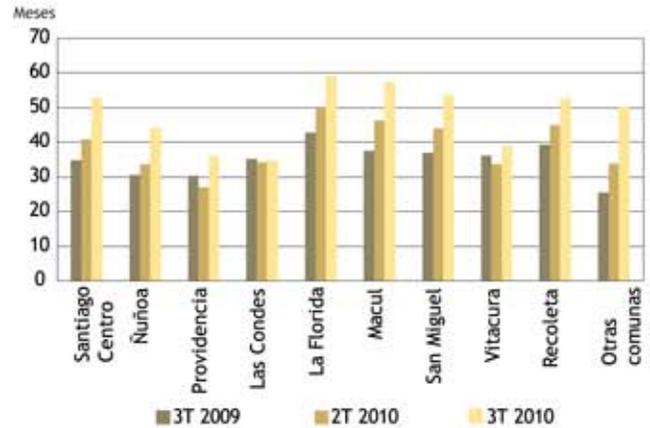
Al analizar las comunas con mayor participación de mercado de departamentos, se observaron variaciones mixtas en los plazos estimados de venta.

Comunas como Santiago Centro, Ñuñoa, Providencia, La Florida, Macul, San Miguel, Vitacura y Recoleta sufren aumentos relevantes en el plazo estimado de venta de departamentos, otras como Las Condes sufren aumentos poco significativos, pero la tendencia se mantiene al alza del plazo estimado de venta.

De esta forma, Santiago Centro, que registró un plazo de 40,9 meses el trimestre pasado, sube en un 29,1% llegando a 52,8 meses. Por otra parte, en la comuna de Ñuñoa se registra una importante alza del 31,2% llegando a 44,2 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

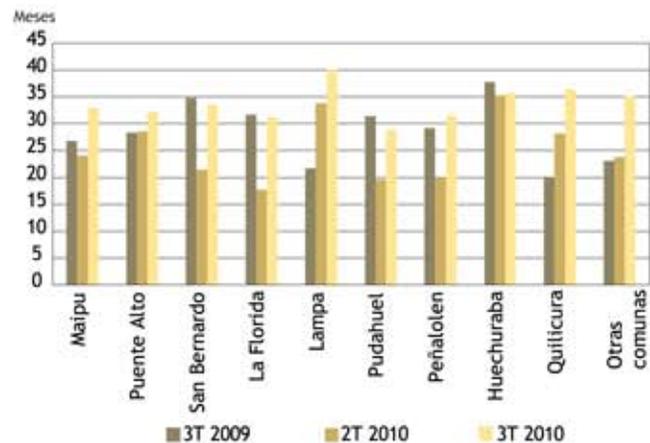
Plazo estimado de venta en proyectos de Casas al 3er trimestre 2010

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 poco significativas durante el último trimestre, tal como puede observarse en el gráfico 12.

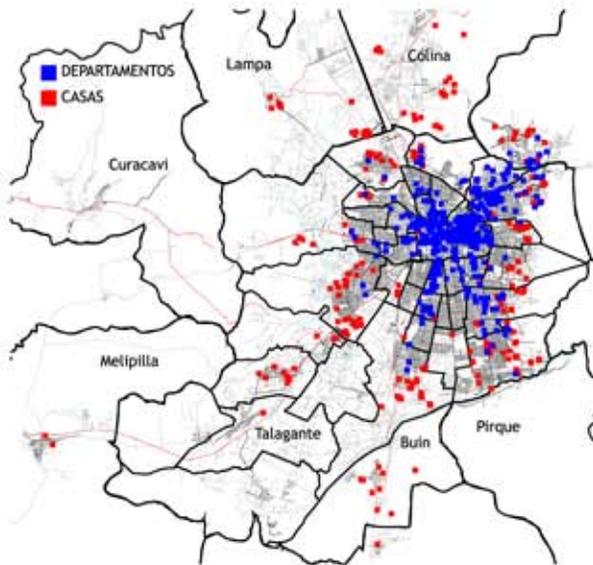
La mayor alza se registró en la comuna de La Florida con un aumento cercano al 76,2%, pasando de 17,7 a 31,2 meses el plazo estimado de venta.

Por otra parte, la comuna de Huechuraba registra la menor variación respecto del trimestre anterior. El plazo estimado de ventas pasa de 35,3 a 35,7 meses, lo que representa un aumento del 1,1% respecto del trimestre anterior.

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



FUENTE: informe de coyuntura inmobiliaria INCOIN



Para mayores informaciones, datos desagregados, contáctese con nosotros al 596 29 00 - 596 29 41

Rosario Norte 615, Of 1604, Las Condes
Santiago

www.tinsa.cl

8.- Notas

(*) Se aplica un factor de corrección a los datos obtenidos del 2T 2010 debido a la incorporación de nueva información no registrada en el trimestre Abril – Junio. Esto complementa los datos de stock, proyectos en venta y proyectos ingresados en ese periodo.