

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL V REGIÓN

tinsa

INCOIN

1^{er} Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2011

V Región

Enero - Junio



El primer semestre del año 2011 se cierra en un escenario agitado, en donde los positivos indicadores macroeconómicos de los últimos meses contrastan con un clima nacional de creciente agitación y escenario internacional cargado de incertidumbres financieras.

Desde la perspectiva de la producción, observamos que la positiva evolución del índice de actividad económica IMACEC se mantiene, llegando en junio a niveles no observados en los últimos 6 años. (6,1% junio, 8,1 % semestre)

Respecto de los indicadores sectoriales es interesante destacar que el IMACON registra en el mismo mes una variación del 9%, lo que principalmente se apoya en la variación registrada en la emisión de permiso de edificación de obra nueva (68%) que para los meses de mayo y junio se sitúa en torno a los 455.000 m² y 566.000 m² totales aprobados (en la R.M.). Para el uso vivienda los indicadores siguen la misma tendencia, situándose en 237.000 m² y 260.000 m² respectivamente.

Resultados V Región.

En el primer semestre del año 2011 el mercado habitacional de las comunas analizadas de la V Región se compone en un 83% en proyectos de departamentos y en un 17% en proyectos de casas, en cuanto a ventas. En relación a unidades ofertadas el mercado habitacional se distribuye en un 9% de proyectos de casas v/s un 91% correspondiente a proyectos de departamentos.

Las ventas de las comunas analizadas de la V Región alcanzan las 1.877 unidades de las cuales 312 corresponden a casas y 1.565 a departamentos. Esto significa un aumento de un 12% en relación al semestre anterior y a un 2% con respecto al mismo semestre del año anterior.

De acuerdo a esto se observa que el segmento con mejor participación en el total de las ventas es el ubicado entre las UF 1.500 y las UF 3.000 con un 43,6% de participación correspondiente a 819 unidades vendidas.

Se considera importante mencionar que el segmento mayor a las UF 3.000 viene aumentando su participación en las ventas desde el 1er semestre del año anterior. Durante este semestre el tramo sobre las UF 3.000 aumento su participación en un 9% en relación al semestre anterior y en un 26% con respecto al mismo semestre del año 2010. Esto nos permite reconocer un claro enfoque de los desarrolladores, en los segmentos socioeconómico C2 e incluso C1.

Al 1er semestre del 2011 se registran 21 nuevos proyectos ingresados, los que aportan en 1.161 unidades al stock disponible. Del total de proyectos ingresados, 16 corresponden a casa y 5 corresponden a departamentos. Esto significa una disminución en el número de proyectos ingresados en relación al semestre anterior (28%), sin embargo se mantuvo en relación al mismo semestre del año 2010.

Con esta incorporación el stock disponible al 1er semestre del 2011 alcanza las 4.979, de las cuales 459 corresponden a casas y 4.520 a departamentos, lo que significa una disminución de un 6% en relación al semestre anterior y a un aumento de un 15% con respecto al mismo semestre del año anterior.

El ritmo de venta promedio mensual aumento en un 11% en relación al periodo anterior lo que corresponde a una velocidad de venta de 2,2 unidades al mes. Desde el 2do semestre del año 2009 que el ritmo de venta se mantiene sobre las 2,0 unidades al mes, siendo el 1er semestre del año 2010 el que mostró el máximo ritmo de venta correspondiente a 2,3 unidades al mes.

Respecto a los resultados comunales, podemos destacar que en relación a las ventas totales (casas y departamentos), Viña del Mar sigue liderando las ventas de las comunas analizadas en la V Región, con 473 unidades vendidas correspondiente a un 40% de participación, sin embargo durante este semestre sufrió una disminución de un 7% en relación a las ventas del semestre anterior.



Cabe destacar la importante participación que tuvo el mercado de vivienda nueva durante este semestre en el sector de Concón- Reñaca 479 unidades vendidas, mayoritariamente departamentos, correspondientes a un 25,5% de participación en las ventas totales. Concón - Reñaca mostró un notable rendimiento y aumento sus ventas en un 90% en relación al semestre anterior.

Una situación similar podemos apreciar en las comunas de Quilpué y Villa Alemana las cuales aumentaron sus ventas en un 40% en relación al semestre anterior y con un mercado balanceado entre casas (43%) y departamentos (57%)

Valparaíso en cambio, ha disminuido sus ventas en un 15% y stock en un 8% en relación al semestre anterior.

Durante este semestre Valparaíso registro 328 unidades vendidas correspondiente a el 17,5 % del total de las comunas analizadas, y dispone de 1.227 unidades ofertadas correspondiente a el 25% de la oferta total.

Perspectivas

Por debajo de lo esperado fue la inflación de junio, demostrando una vez más que las probabilidades de una rápida alza en la inflación ya no son tan altas, elemento recogido por el BC al mantener en julio la T.P.M. en 5,25% anual.

Las medidas subyacentes también se encuentran bastante controladas y el mercado claramente hizo un ajuste importante a la baja en sus proyecciones de inflación (3,6%).

Por otro lado tasas de interés hipotecarias siguen presionadas, por lo que la tendencia a la baja se mantiene. En el mes de julio se registra una tasa promedio de 4,13%, quedando atrás el 4,45% de enero y 4,39% de marzo.

Finalmente consideramos no menos importantes destacar la importancia del factor internacional, que dados los recientes acontecimientos, se sigue presentando como un riesgo evidente para el equilibrio económico mundial.

Cordialmente,



Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

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

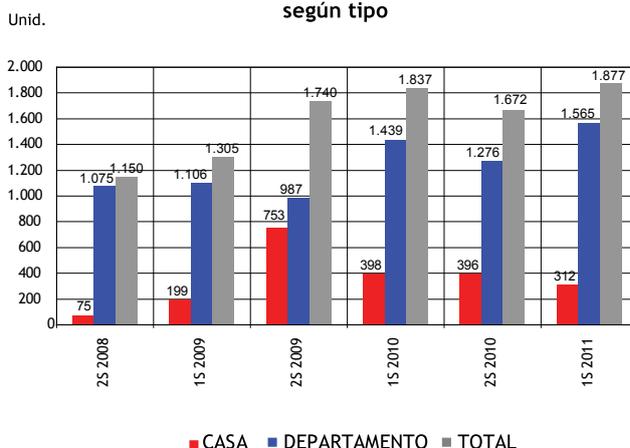
Índice

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

1.- Mapa V Región



GRAFICO 1. Evolución mensual de las viviendas vendidas según tipo



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

2.- Número de Viviendas Vendidas

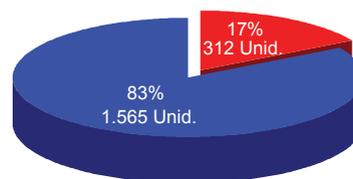
Ventas al 1er semestre de 2011

La venta de vivienda nueva en la V Región alcanzó las 1.877 unidades, lo que representa un alza del 12,3% respecto del periodo anterior, y una alza del 2,2% en relación al mismo periodo de 2010.

Es muy importante mencionar que estos porcentajes corresponden en un 83% a las ventas de departamentos y un 17 % equivale a la venta de casas.

En relación al periodo anterior, las ventas de departamentos presentaron un incremento del 23%, mientras las ventas de casas registraron una disminución del 21%. (Gráficos 1 y 2)

GRAFICO 2. Relación porcentual viviendas vendidas según periodo



Total viviendas vendidas: 1.877 unidades

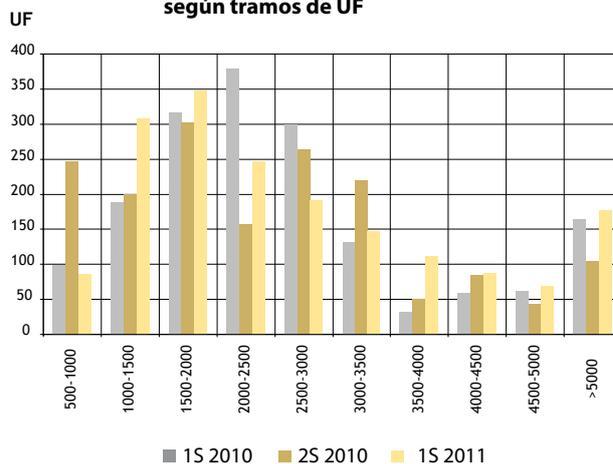
■ CASAS ■ DEPARTAMENTOS

Ventas por tramo de valores UF al 1er semestre de 2011

Como vemos en el gráfico 3, el tramo con mayor participación en las ventas del periodo de departamentos, es entre las UF 1.500 y las UF 2.000 con un 20,61% de participación. Le sigue el tramo entre las UF 1.000 y UF 1.500 con un 15,1%, y el tramo entre las UF 2.000 y las UF 2.500 con un 14,2%.

En el caso de las casas el tramo con mayor participación en las ventas, es entre las UF 1.000 y las UF 1.500 con un 28% de participación. Le sigue el tramo entre las UF 1.500 y las UF 2.000 y entre las 2.500 y las 3.000, ambos tramos con un 17% de participación.

GRAFICO 3. Evolución mensual de las viviendas vendidas según tramos de UF



Ventas departamentos por comuna 1^{er} semestre de 2011

La venta de departamentos en la V Región como ya decíamos, representa el 83% de participación en las ventas totales de la zona, y al igual que en los periodos anteriores, Viña del Mar sigue liderando la venta de departamentos con un 47% de las ventas totales lo que corresponde a 741 unidades vendidas. Le siguen Concón - Reñaca con un 28% correspondiente a 445 unidades vendidas durante este semestre.

Si bien Valparaíso y Viña del Mar disminuyeron sus ventas levemente en un 5% y 6% respectivamente en relación al semestre anterior, podemos observar que Concón -Reñaca y Quilpué- Villa Alemana mostraron una importante alza de un 113% y un 144% respectivamente.

La venta total de departamentos mostró un incremento del 23,0% respecto del 2do semestre de 2010, y un 9% si lo comparamos con el mismo semestre del año anterior.

Ventas de casas por comuna al 1^{er} semestre de 2011

El mercado de casas en las comunas analizadas de la V Región en relación a las ventas, ha venido disminuyendo paulatinamente desde el 2do semestre del año 2009 donde se mostró su pick en ventas llegando a las 753 unidades vendidas. Sin embargo ese escenario cambió abruptamente disminuyendo en casi un 50% sus ventas durante el siguiente semestre, correspondiente al 1er semestre del año 2010.

Durante este semestre se registraron 312 unidades vendidas lo que significa una disminución de un 21% en relación al semestre anterior y en un 22% con respecto al mismo semestre del año anterior.

De las 312 unidades vendidas un 45% corresponden a ventas de las comunas de Quilpué y Villa Alemana, un 44% a Valparaíso, un 11% Concón- Reñaca y solo un 1% a las unidades vendidas en Viña del Mar.

3.- Ventas por comuna

Ventas por comuna en el 1^{er} semestre de 2011

Durante el 1er semestre de 2011 la venta total (casas y departamentos) por comuna se concentro en Viña del Mar con un 40% seguido de Concón - Reñaca con un 26% y posteriormente Valparaíso y Quilpué-Villa Alemana, ambas con un 17% de participación en las ventas totales del semestre.

Tanto los sectores de Viña del Mar como Concón-Reñaca muestran un producto principalmente orientado a los departamentos.

Tabla 1. Distribución de viviendas vendidas por rango de precios

RANGO UF	1S 2010	% Part.	2S 2010	% Part.	1S 2011	% Part.
500-1500	288	16,6%	447	26,7%	444	23,7%
1500-3000	995	57,4%	723	43,2%	819	43,6%
3000 - >	449	25,9%	502	30,0%	614	32,7%
TOTAL	1.732	100,0%	1.672	100,0%	1.877	100,0%

Tabla 2. Departamentos vendidos según comuna (Unid.)

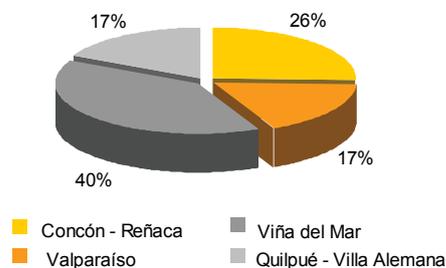
COMUNA	1S 2010	2S 2010	1S 2011	% VAR 2S 10 - 1S 11	% VAR 1S 10 - 1S 11
Concón - Reñaca	307	209	445	112,9%	45,0%
Valparaíso	293	202	191	-5,4%	-34,8%
Viña del Mar	800	788	741	-6,0%	-7,4%
Quilpué - V. Alemana	39	77	188	144,2%	382,1%
TOTAL	1.439	1.276	1.565	22,6%	8,8%

Tabla 3. Casas vendidas según comuna (Unid.)

COMUNA	1S 2010	2S 2010	1S 2011	% VAR 2S 10 - 1S 11	% VAR 1S 10 - 1S 11
Concón - Reñaca	90	43	34	-20,9%	-62,2%
Valparaíso	98	184	137	-25,5%	39,8%
Viña del Mar	3	12	2	-83,3%	-33,3%
Quilpué - V. Alemana	207	157	139	-11,5%	-32,9%
TOTAL	398	396	312	-21,2%	-21,6%

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 1^{er} semestre de 2011

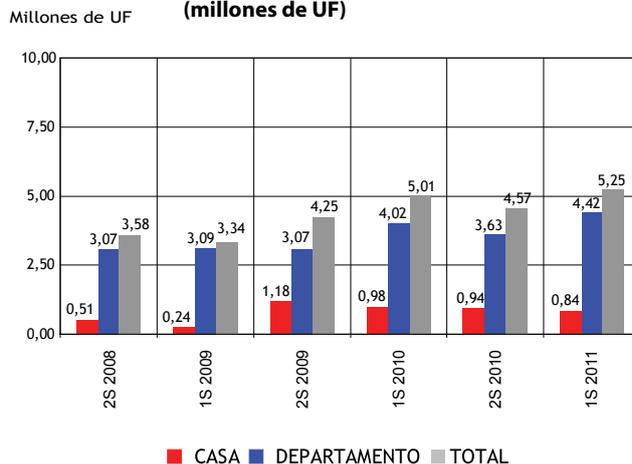
El primer semestre de 2011 alcanzó una venta total (casas y departamentos) de 5,25 millones de UF. De éstos, el 16% correspondieron a casas y el 84% a departamentos.

La venta total obtenida representa un incremento del 15% respecto al semestre anterior y un 5% en relación del mismo semestre del año anterior.

Hay que mencionar que este incremento solo se refleja en el mercado de departamentos, ya que por el contrario el mercado de casas muestra una disminución de un 11% en relación con el semestre anterior y un 15% con respecto al mismo semestre del año anterior.

En este sentido la venta de departamentos alcanzó los 4,42 millones versus los 0,85 millones de las casas al 1er semestre del año 2011.

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



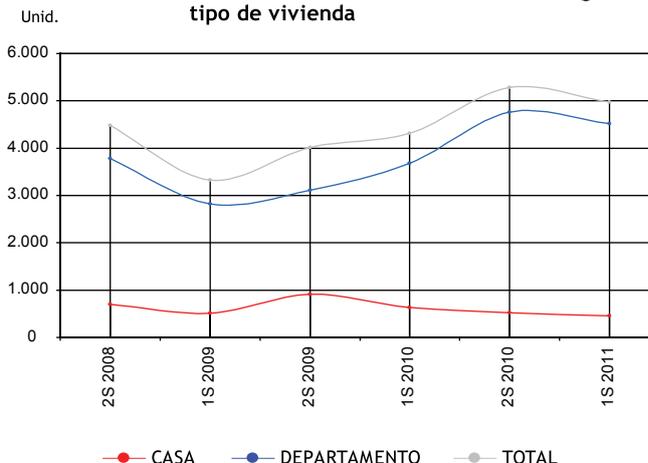
5.- Unidades en oferta. Stock Actual

Oferta de viviendas nuevas en el 1er semestre de 2011

Las unidades totales ofertadas alcanzan a 4.979, mostrando una disminución del 5,7% respecto del semestre anterior, sin embargo registró un aumento de un 15% con respecto al mismo semestre del año anterior.

El stock se compone de 4.520 departamentos y 459 casas, cifras que muestran una disminución en relación al semestre anterior para los departamentos y casas de un 5%.

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



Stock por tramo de valores UF al 1^{er} semestre de 2011

El mayor stock se concentra en el segmento de precios entre las UF 1.500 y las UF 2.000, que concentran 1.061 unidades de las 4.979 totales, representando el 21% del total disponible.

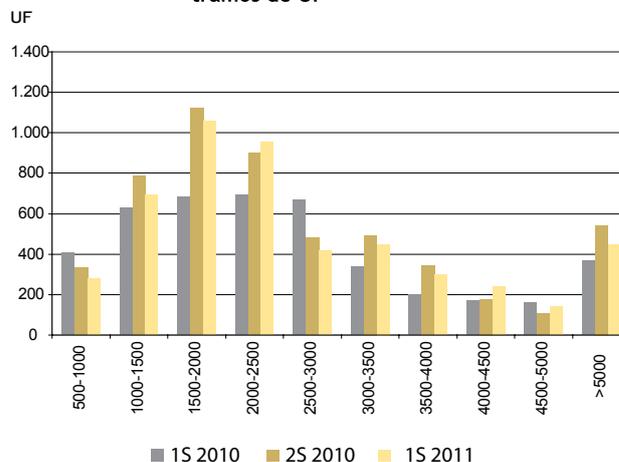
El stock de departamentos durante el 1er semestre de 2011 registró 4.520 unidades, lo que significa una disminución de un 5% en comparación con el stock del semestre anterior y de un aumento en un 23% en relación al mismo semestre del año anterior.

El segmento que mostró mejor comportamiento durante este semestre entre las UF 1.000 y UF 2.500 concentrando 1.833 unidades del total del stock ofrecido.

En el caso de las casas esta situación se revierte debido a que el stock disminuye en todos sus tramos a excepción del que se encuentra entre las UF 1.500 y las UF 2.000 en relación al periodo anterior.

Debemos mencionar que tanto en el producto de casas como departamentos desde el 1er semestre del año 2010 se viene registrando un importante incremento en las unidades ofrecidas principalmente en los sectores de Viña del Mar y Concón- Reñaca, en el segmento de precios entre las UF 4.000 a UF 4.500, lo que supone un claro enfoque de los desarrolladores, en los segmentos socioeconómico C1.

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



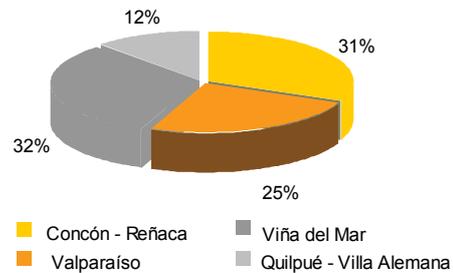
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

6.- Stock por comuna

Oferta en el 1er semestre de 2011

En el segundo periodo de 2011 el stock total por comuna se concentro en Viña del Mar y Concón - Reñaca, ambas con un 32% de participación en el stock total ofrecido. Seguido de Valparaíso con un 25% y finalmente Quilpué- Villa Alemana con un 12% de participación, tal como puede verse en el gráfico 8.

GRAFICO 8. Relación porcentual viviendas ofertadas según periodo y comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

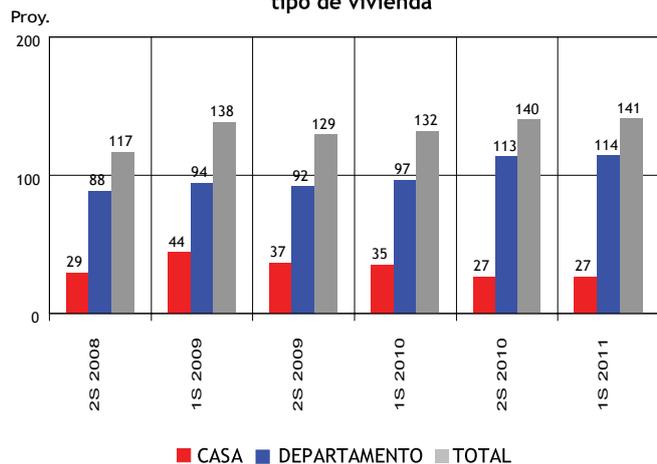
7.- Proyectos en venta

Oferta en el 1er semestre de 2011

Durante el primer semestre de 2011 se registraron 141 proyectos en venta de los cuales 114 son departamentos y 27 proyectos de casas. Esto significa un aumento de un 0,7% en relación al semestre anterior y a un 6,8% con respecto al mismo semestre del año anterior.

La cantidad de proyectos en venta viene aumentando desde el 2S del año 2009, siendo este semestre el que registro la mayor cantidad de proyectos en venta desde ese periodo.

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



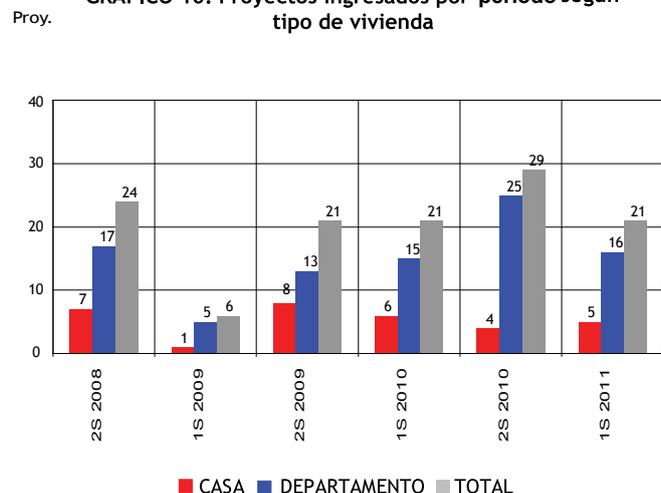
Proyectos nuevos ingresados el 1er semestre de 2011

Son 21 proyectos nuevos que ingresaron al mercado de las comunas analizadas de la V Región, los cuales corresponden a 5 proyectos de casas y a 16 de departamentos.

El total de proyectos ingresados disminuyo en un 28% en relación con el periodo anterior, sin embargo se mantuvo con respecto a el mismo semestre del año anterior.

Los 21 proyectos incorporados como nuevo stock al 1S 2011 equivalen a 1.161 unidades disponibles.(1.563 unidades de inventario inicial).

GRAFICO 10. Proyectos ingresados por periodo según tipo de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Proyectos en venta de departamentos por comuna

Existen 114 proyectos en venta de departamentos los que representan un 80% del mercado total durante este semestre.

Al comparar con el semestre anterior la cantidad de proyectos en venta de departamento, podemos observar que se registro un pequeño aumento de un 0,9%, sin embargo aumentaron en un 17,5% en relación al mismo semestre del año anterior.

El sector de Concón-Reñaca registro la mayor cantidad de proyectos en venta de departamentos (42 proyectos), lo que significa un 37% de participación en el total de proyectos de departamentos. Lo sigue Viña del Mar, Valparaíso y finalmente Quilpué - Villa Alemana con 32%, 19% y 12% de participación respectivamente.

Proyectos en venta de casas por comuna

El mercado de casas durante el 1er semestre del 2011 registro 27 proyectos en venta, sin variación en relación al semestre anterior, sin embargo se registro una disminución de un 23% con respecto al mismo semestre del año anterior.

De los 27 proyectos en venta Valparaíso registro el 41% de participación con 11 proyectos, seguido de Quilpué - Villa Alemana y Concón - Reñaca con 10 y 6 proyectos en venta correspondiente al 37% y 22% respectivamente.

8.- Ritmo de venta mensual por proyecto

Ritmo general de venta mensual promedio por proyecto en la zona centro durante 1er semestre de 2011

El ritmo de venta promedio mensual registro un aumento de un 11% en relación al semestre anterior y una disminución de un 4% con respecto al mismo semestre del año anterior, llegando a 2,2 unidades. Para las casas observamos una disminución en el ritmo de venta de un 24% correspondiente a 1,9 unidades. Para los departamentos, se produjo un incremento de un 23% en el ritmo de venta mensual al compararlo con el periodo anterior registrando 2,3 unidades.

Si lo comparamos con el mismo periodo del año 2010 ambos mercados, tanto casas como departamentos mostraron una disminución en su ritmo de venta de un 2% las casas y de un 7% los departamentos.

Tabla 4. Proyectos en venta por departamentos según comuna

COMUNA	1S 2010	2S 2010	1S 2011	% VAR 2S 10 - 1S 11	% VAR 1S 10 - 1S 11
Concón - Reñaca	29	39	42	7,7%	44,8%
Valparaíso	19	19	22	15,8%	15,8%
Viña del Mar	42	45	36	-20,0%	-14,3%
Quilpué - V. Alemana	7	10	14	40,0%	100,0%
TOTAL	97	113	114	0,9%	17,5%

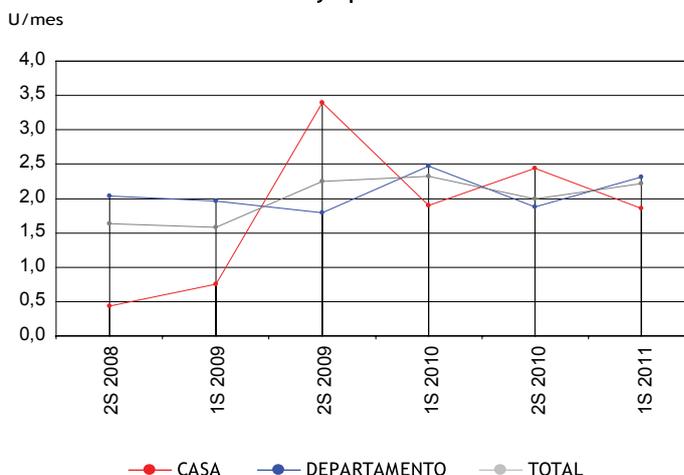
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Tabla 5. Proyectos en venta por casas según comuna

COMUNA	1S 2010	2S 2010	1S 2011	% VAR 2S 10 - 1S 11	% VAR 1S 10 - 1S 11
Concón - Reñaca	8	5	6	20,0%	-25,0%
Valparaíso	12	9	11	22,2%	-8,3%
Viña del Mar	1	1	0	-100,0%	-100,0%
Quilpué - V. Alemana	14	12	10	-16,7%	-28,6%
TOTAL	35	27	27	0,0%	-22,9%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

GRAFICO 11. Ritmo de venta mensual por proyecto según y tipo de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

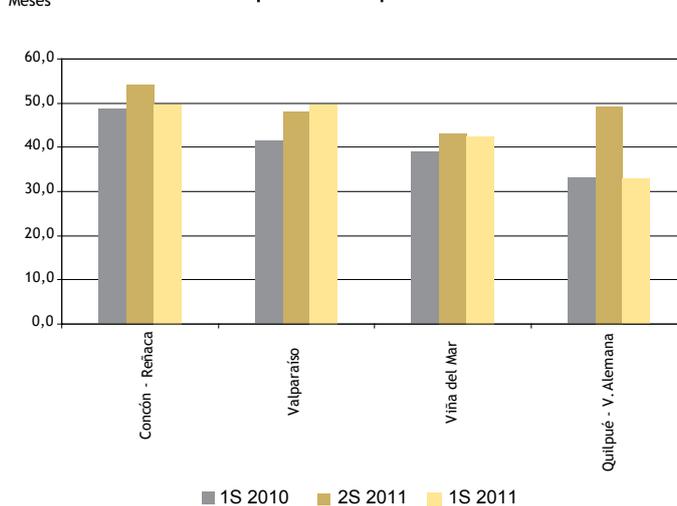
9.- Plazo estimado de venta¹

Plazo estimado de venta en proyectos de departamentos al 1er semestre de 2011

Al analizar las comunas con mayor participación de mercado de departamentos, se observa que todas las comunas disminuyeron sus plazos estimados de venta entre un 1,6 y un 99,3% a excepción de Valparaíso que aumento su plazo estimado de venta en un 3,3%

Los plazos estimados de venta van desde los 32,9 meses en Quilpué-Villa Alemana a los 49,7 meses en Concón- Reñaca.

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

(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.

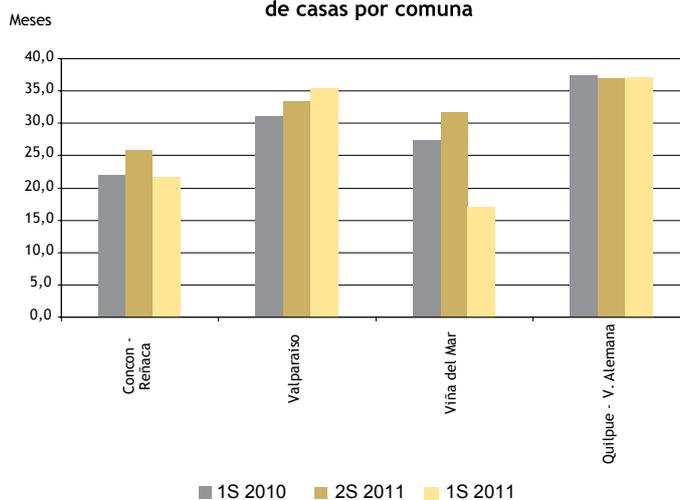
Plazo estimado de venta en proyectos de Casas al 1er semestre de 2011

Al analizar las comunas con mayor participación de mercado de casas, se observa que Viña del Mar tuvo una importante disminución de un 46% en sus meses para agotar stock, registrando 17,1 meses. En esta disminución le sigue Concón -Reñaca, la cual mostró una disminución de un 16% en relación al semestre anterior, registrando 21,7 meses para agotar stock.

Valparaíso en cambio mostró un aumento de un 6% en sus plazos estimados de venta en el mercado de las casas, registrando 35,5 meses para agotar stock.

Quilpué- Villa Alemana, mostró un comportamiento similar al del semestre anterior mostrando una pequeña variación positiva de solo un 1%, registrando 37,2 meses .

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 las comunas analizadas de la V Región en cuanto a sus indicadores de superficie y valor, tenemos un claro enfoque en un producto habitacional C2 y C3.

En Concón -Reñaca se observa el valor UF promedio mas alto de las comunas analizadas en la V Región (4.991), registrando un valor unitario de UF/m² 46,6 donde podemos ver un claro enfoque de los desarrolladores a los segmentos C2 y en algunos casos C1.

Por el otro lado podemos observar que en el mercado de departamentos Quilpué- Villa Alemana durante el primer semestre del 2011 registro el menor valor UF promedio, (UF1.791) con una superficie de 63,0 m² útiles promedio lo que corresponde a un valor UF/M² promedio de 28,5.

Tabla 6 . Mercado de casas por comuna

COMUNA	M2 utiles promedio	Valor UF total	Valor UF/M2 promedio	Ritmo de ventas mensual
Concón - Reñaca	104,1	4.991	46,6	0,6
Quilpué - V. Alemana	63,0	1.791	28,5	1,2
Valparaíso	57,0	1.897	33,6	0,7
Viña del Mar	68,7	3.128	45,0	1,0
TOTAL	73,2	2.952	38,4	0,9

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Mercado general: Casas

En el mercado de casas ocurre algo muy similar a lo que ocurre en el mercado de departamentos.

En Concón - Reñaca es donde podemos encontrar los valores UF más altos y en Quilpué - Villa Alemana los valores UF mas bajos.

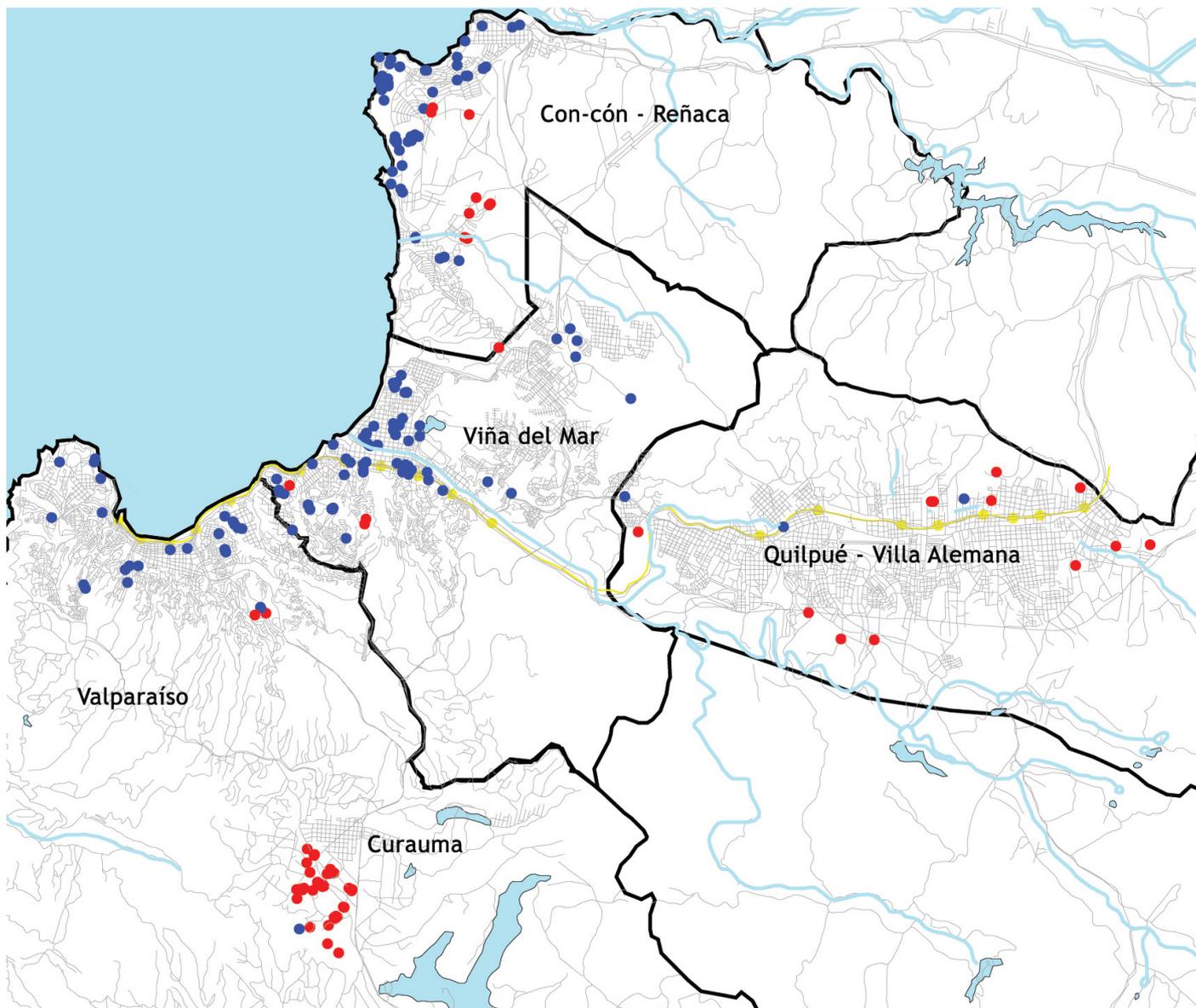
Los valores UF/M² van desde las 26,2 en Quilpué -Villa Alemana hasta los 39,1 en Viña del Mar.

Tabla 7. Mercado de casas por comuna

COMUNA	M2 utiles promedio	Valor UF total	Valor UF/M2 promedio	Ritmo de ventas mensual
Concón - Reñaca	133,2	4.972	38,6	0,3
Quilpué - V. Alemana	82,9	2.293	26,2	0,9
Valparaíso	94,8	2.819	29,0	0,7
Viña del Mar	118,7	4.877	39,1	0,1
TOTAL	107,4	3.740	33,2	0,5

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
 mdlcanto@tinsa.cl

Consuelo Oyanguren
 coyanguren@tinsa.cl

TINSA Chile

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