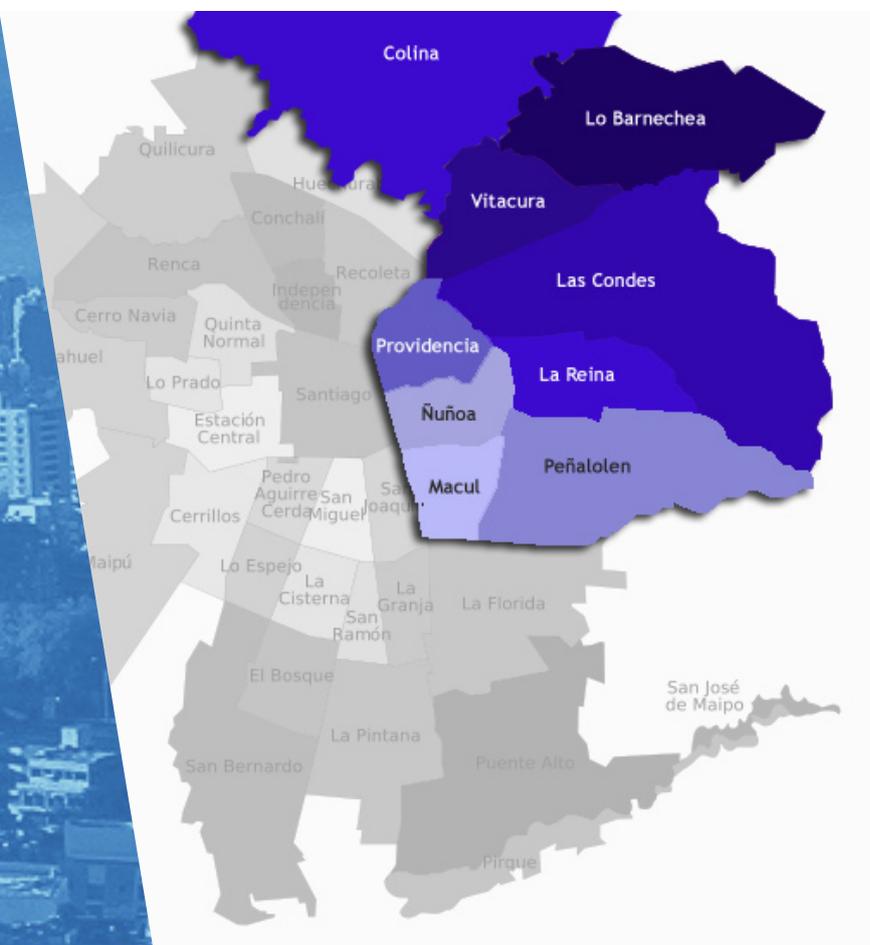


**VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS**  
**MERCADO HABITACIONAL ZONA ORIENTE DE RM**

# tinsa

**INCOIN**

4<sup>to</sup> Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2011  
Zona Oriente RM  
Abril - Mayo - 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 m<sup>2</sup> y 566.000 m<sup>2</sup> totales aprobados (en la R.M.). Para el uso vivienda los indicadores siguen la misma tendencia, situándose en 237.000 m<sup>2</sup> y 260.000 m<sup>2</sup> respectivamente

### Resultados zona oriente

En este segundo trimestre del año (Abril – Mayo – Junio) las ventas de vivienda nueva registraron 2.291 unidades en la zona oriente de la RM, un incremento del 12,5% al compararlo con el trimestre anterior y una alza del 48,9% si lo comparamos con el segundo trimestre 2010.

Contrario a este efecto de alza, se vio un leve descenso en las unidades vendidas de un segmento de mercado representativo en la zona oriente de la RM como el segmento sobre las UF 5.000, al compararlo con el trimestre anterior este segmento tiene una variación negativa del 8%.

En el mercado de viviendas entre UF 2000 a UF 5000 se registra un importante incremento en las ventas, este representa más del 55% del mercado en ventas trimestrales. Al compararlo con el mismo trimestre del año anterior, este segmento registra una variación positiva del 48%.

Todo esto va de la mano con la activación de compra en base a las mejores condiciones macroeconómicas, mayor estabilidad laboral y atractivas tasas de interés hipotecarias que impactan directamente el mercado de inversión del rubro habitacional en comunas como Ñuñoa, Providencia y Las Condes.

En relación al stock de viviendas nuevas al segundo trimestre del presente año en la zona oriente de la RM, se contabilizan 6.815 unidades para 295 proyectos en venta, cifra un poco más baja al promedio de proyectos por trimestre en 2010.

Si observamos en detalle este stock, se registra una fuerte concentración de este bajo las UF 3.500 en los departamentos (61,1%) y sobre las UF 5.000 en las casas (60,1%). Este porcentaje es similar si uno lo mira por la cantidad de unidades que ingresaron por proyectos nuevos también en este segmento. De igual forma, al compararlo con el trimestre anterior, se produce una baja del 1,3% en los departamentos y del 27,1% en las casas según la cantidad de stock total.

La actividad de la industria en relación a los nuevos proyectos ingresados este trimestre en la zona oriente de RM suponen 22 desarrollos. La incorporación como nuevo stock al 2T 2011 en la zona oriente de la RM equivalen a 1.432 unidades (1.947 unidades de inventario inicial)

La venta de departamentos en la comuna de Las Condes sufrió una alza del 56,6% mientras que en las casas disminuyó un 47,8% si lo comparamos con el 2T 2010. Providencia en cambio sufrió una baja en ventas del 13,5% al compararlo con el 1T 2011 y de 30,6% respecto del mismo trimestre del año anterior.

La Reina y Vitacura disminuyen las ventas en un 28,6% y 26,8% respectivamente, en relación con el 1T 2011. La Reina contempla a la fecha solo 4 proyectos de casas a la venta



Lo Barnechea bajo su stock de casas en un 20,1% siguiendo la tendencia a la baja en cantidad de unidades disponibles desde el 4T 2010.

Macul aumenta su venta de departamentos en un 27,3% al comparar con el 1T 2011, misma tendencia para el stock que aumento un 12,4%.

Ñuñoa baja su stock de departamentos en un 12,7%, similar porcentaje si comparamos la cantidad de proyectos en venta del 2T 2010 vs 2T 2011. Acá la baja es de un 17,1%.

Peñalolen sufre una variación positiva en cuanto a unidades vendidas de un 27,8% en el mercado de las casas al compararlo con el trimestre anterior. Esta comuna registra 11 proyectos en venta para este producto.

Colina sufre una variación positiva en cuanto a unidades vendidas de un 21,3% en el mercado de las casas al compararlo con el trimestre anterior. registrando 23 proyectos en venta para este producto.

### 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 un 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,



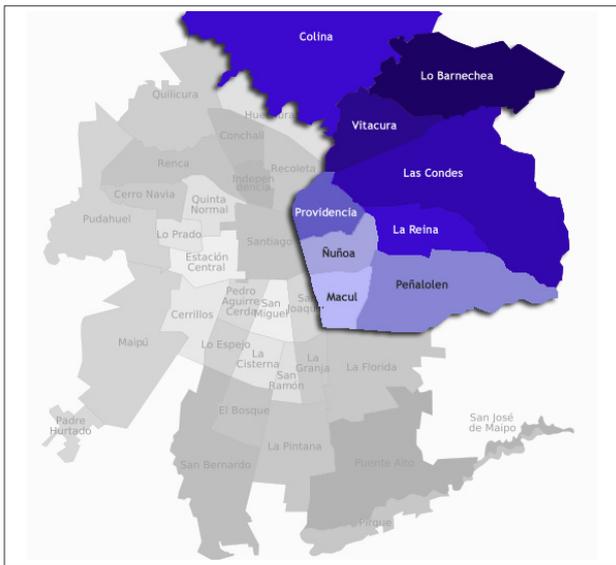
Ricardo Sota Ramos  
Director Regional LATAM

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

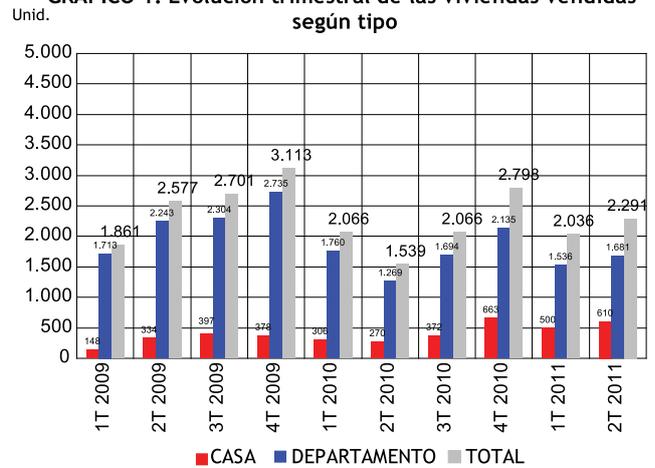
## Índice

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

## 1.-Mapa Zona Oriente RM



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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

**GRAFICO 2. Relación porcentual viviendas vendidas según trimestre**



Total viviendas vendidas: 2.291

■ CASAS ■ DEPARTAMENTOS

## 2.- Número de Viviendas Vendidas Ventas al 2º periodo 2011 (\*)

La venta de vivienda nueva en la zona oriente de RM alcanzó las 2.291 unidades, lo que representa una alza del 12,5% respecto del trimestre anterior, y una alza del 48,9% respecto de igual trimestre de 2010.

En relación al mismo trimestre de 2010, las ventas de departamentos presentaron un incremento del 32,5%, mientras las ventas de casas registraron una alza del 125,9%, tal como lo muestran los gráficos 1 y 2.

## Ventas por tramo de valores UF al 2º periodo 2011

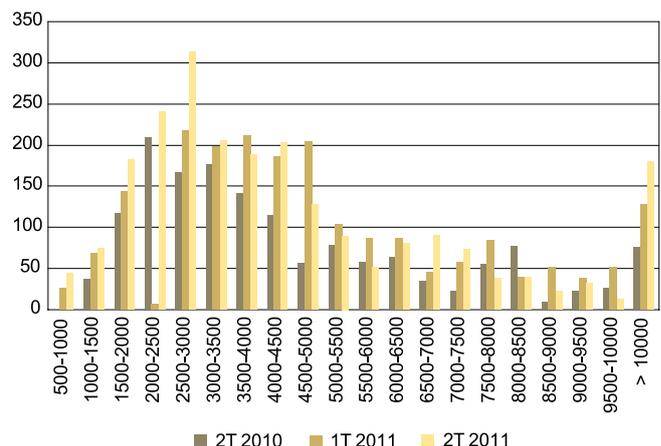
Como puede verse en el gráfico 3, el tramo por debajo de las UF 1.500 obtiene una participación del 4,7% en el 2T 2011 para los departamentos, mientras que en el caso de las casas se registra participación del 6,5% en este segmento de mercado.

De la misma forma, el tramo entre UF 2.000 y UF 5.000 registra una participación del 66,2% de las ventas en el 2T 2011 para departamentos, mientras en las casas este porcentaje llega al 27,1%.

Las ventas de unidades con precios superiores a las UF 5.000 mostraron un adecuado rendimiento al concentrar el 31,1% de participación, en comparación al 33,9% del 2T 2010.

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

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



## Ventas departamentos por comuna 2do trimestre 2011

Al igual que en los trimestres anteriores, Ñuñoa sigue liderando la venta de departamentos con un 34,2% de las ventas totales. Le siguen Las Condes con un 32,5% y Providencia con un 11,5%.

Con estas cifras, Ñuñoa presenta una alza respecto del trimestre anterior en cuanto a unidades vendidas, en el que registraron 565, manteniendo por otra parte una participación más baja a la obtenida en el 1T 2011 con un 36,7%.

La venta de departamentos sufrió un incremento del 32,5% respecto del 2T 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. Estas variaciones positivas van entre un 22,5% a un 500,0%.

## Ventas de casas por comuna al 2º periodo 2011

Colina lidera la venta de casas este trimestre con un 51,3% de participación sobre las ventas totales, seguido por Lo Barnechea con un 21,3% y Peñalolen con un 18,8%. Colina también lideraba el ranking el 2do trimestre 2010, presenta un aumento del 128,5% al comparar con los resultados de venta de este trimestre.

La venta de casas sufrió un alza del 125,9% respecto del segundo trimestre de 2010, situación que se refleja en gran parte de las comunas de alta participación en comparación a igual trimestre de 2010, destacándose las comunas de Peñalolen y Colina con una variación positiva del 945,5% y 128,5% respectivamente.

## 3.- Ventas por comuna

### Ventas por comuna en el 2º periodo de 2011

En el segundo trimestre de 2011 la venta total por comuna se concentró en Ñuñoa con un 25,2% seguido de Las Condes con un 24,9% y Colina con un 13,6% con un producto principalmente orientado a los departamentos.

Tanto en las comunas de Ñuñoa como en Las Condes se registraron variaciones positivas en cuanto a unidades vendidas respecto del 2T 2010 donde anotaron 432 y 396 unidades respectivamente.

Debe notarse que durante este último trimestre se observó un importante incremento en las ventas de comunas como Ñuñoa, Las Condes, Macul y Lo Barnechea.

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

RANGO UF	2T 2010	% Part.	1T 2011	% Part.	2T 2011	% Part.
500-2000	154	10,0%	238	11,7%	301	13,1%
2000-5000	863	56,1%	1.024	50,3%	1.278	55,8%
5000 - >	522	33,9%	774	38,0%	712	31,1%
<b>TOTAL</b>	<b>1.539</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.036</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.291</b>	<b>100,0%</b>

Tabla 2. Departamentos vendidos según comuna (Unid.)

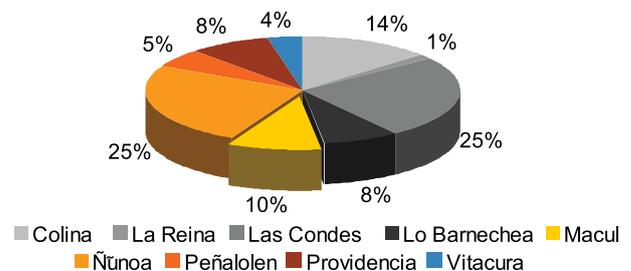
COMUNA	2T 2010	1T 2011	2T 2011	% VAR 2T 11 - 1T 11	% VAR 2T 11 - 2T 10
LA REINA	1	7	6	-14,3%	500,0%
LAS CONDES	350	415	548	32,0%	56,6%
LO BARNECHEA	40	37	49	32,4%	22,5%
MACUL	109	172	219	27,3%	100,9%
ÑUÑOA	432	565	576	1,9%	33,3%
PEÑALOLEN	8	5	8	60,0%	0,0%
PROVIDENCIA	278	223	193	-13,5%	-30,6%
VITACURA	51	112	82	-26,8%	60,8%
<b>TOTAL</b>	<b>1.269</b>	<b>1.536</b>	<b>1.681</b>	<b>9,4%</b>	<b>32,5%</b>

Tabla 3. Casas vendidas según comuna (Unid.)

COMUNA	2T 2010	1T 2011	2T 2011	% VAR 2T 11 - 1T 11	% VAR 2T 11 - 2T 10
COLINA	137	258	313	21,3%	128,5%
LA REINA	13	35	25	-28,6%	92,3%
LAS CONDES	46	38	24	-36,8%	-47,8%
LO BARNECHEA	63	72	130	80,6%	106,3%
MACUL	0	2	1	-50,0%	
ÑUÑOA	0	5	2	-60,0%	
PEÑALOLEN	11	90	115	27,8%	945,5%
PROVIDENCIA	0	0	0		
VITACURA	0	0	0		
<b>TOTAL</b>	<b>270</b>	<b>500</b>	<b>610</b>	<b>22,0%</b>	<b>125,9%</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

GRAFICO 4. Relación porcentual viviendas vendidas según trimestre y comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

#### 4.- Monto de UF transadas

##### Monto de UF transadas en el 2º periodo 2011

En el segundo trimestre de 2011 se alcanzó una venta de 11,62 millones de UF. De éstos, el 37,4% correspondieron a casas y el 62,6% a departamentos.

La venta total obtenida representa un incremento del 9,9% respecto al trimestre anterior y un 31,6% respecto del segundo trimestre de 2010.

Debe notarse que durante este último trimestre se observó una importante alza en las ventas tanto en unidades como en UF respecto del 2T 2010. Esta alza se vio reflejada tanto en casas como en departamentos. En este sentido la venta de departamentos alcanzó los 7,28 millones versus los 4,34 millones de las casas al 2T 2011.

#### 5.- Unidades en oferta. Stock Actual

##### Oferta de viviendas nuevas en el 2º periodo 2011 (\*)

Las unidades totales ofertadas alcanzan a 6.815, mostrando una disminución del 4,8% respecto del trimestre anterior, esto sigue la tendencia general de mediados del 2010 con una variación negativa en contraste con el aumento de stock registrado a principios del 2010. Se observa una disminución del 16,9% respecto del mismo trimestre del año anterior, tal como se observa en el gráfico 6.

El stock se compone de 6.108 departamentos y 707 casas, cifras que muestran una baja en relación al segundo trimestre del 2010 para los departamentos de 17,9% y en las casas de un 7,7%.

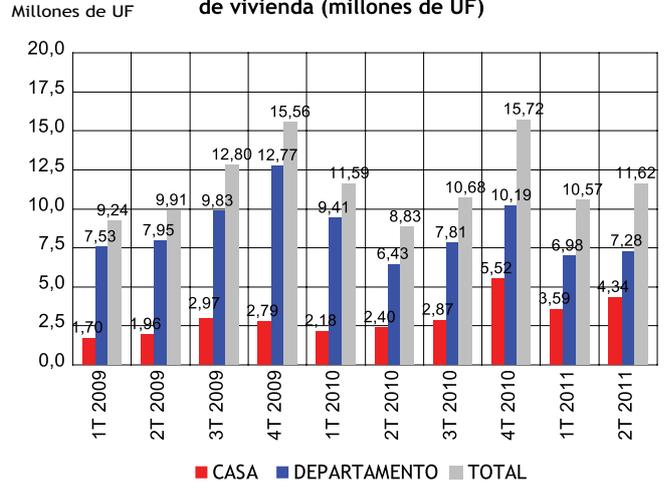
##### Stock por tramo de valores UF al 2º periodo 2011

El mayor stock se concentra en el segmento de precios menores a las UF 5.000, que concentran 5.371 unidades de las 6.815 totales, representando el 78,8% del total disponible.

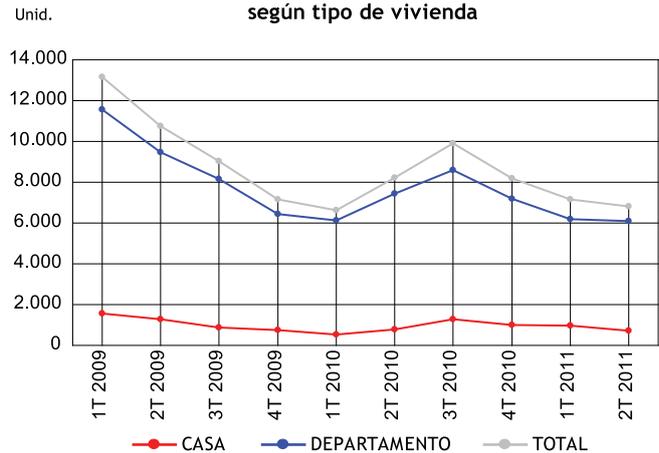
Las mayores bajas en porcentajes de stock se registraron en los segmentos de precios entre las UF 2.500 a UF 3.000 (13,1%). Las viviendas con precios entre UF 5.000 y UF 10.000 presentaron una baja del stock disponible, del 43,1%. En tercer lugar se ubicaron las viviendas de precios por sobre las UF 10.000, las que también bajaron su stock en un 61,4% respecto del trimestre anterior como se observa en el gráfico 7.

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

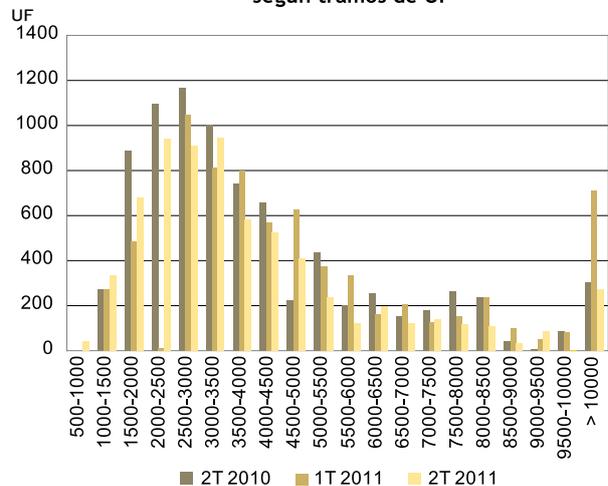
**GRAFICO 5. UF transadas por trimestre según tipo de vivienda (millones de UF)**



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



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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

## 6.- Stock por comuna

### Oferta en el 2º periodo 2011.

En el segundo trimestre de 2011 el stock total por comuna se concentro en Ñuñoa con un 30,1% seguido de Las Condes con un 24,5% y Macul con un 17,1% con un producto principalmente orientado a los departamentos como puede verse en el grafico 8.

Tanto en las comunas de Providencia como en Ñuñoa se registraron variaciones negativas en cuanto a unidades ofertadas respecto del 2T 2010 donde anotaron 2.462 y 2.355 unidades respectivamente.

Debe notarse que durante este último trimestre se observó una importante baja en el stock general de la zona oriente RM respecto del 2T 2010. Comunas como Ñuñoa, Las Condes, Providencia y Vitacura reflejan esta condición.

## 7.- Proyectos en venta

### Oferta en el 2º periodo 2011 (\*)

En los últimos meses del 2010 se rompe la tendencia de la primera mitad del año donde la cantidad de proyectos en venta estaba disminuyendo paulatinamente. Así, al término del 2010 existían 77 proyectos de casas y 247 de departamentos, totalizando 324 proyectos, lo que represento una de las cifras más altas del año recién pasado.

En contraste a esta condición, en el segundo trimestre del 2011 los proyectos de casas han sufrido un aumento del 6,3% mientras que los proyectos de departamentos no registran variación para llegar a un total de 295 proyectos en venta como puede observarse en el gráfico 9.

Con estas cifras podemos decir que el número de proyectos en venta llego a registros muy similares a los del primer semestre de 2010.

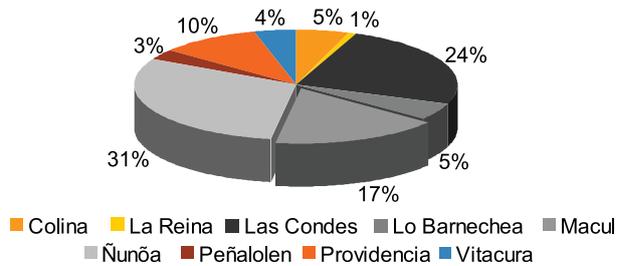
### Proyectos nuevos ingresados en 2º periodo 2011.

Al observar una disminución en los proyectos nuevos ingresados en el ultimo trimestre del 2010, vemos para estos primeros meses del 2011 la misma tendencia en la entrada de proyectos nuevos. Son 22 los proyectos nuevos que ingresaron al mercado. Al comparar con el mismo trimestre del año anterior, la disminución es del 15,4% en el número de proyectos ingresados. Este parámetro se encuentra más cerca de sus valores históricos.

Los 22 proyectos incorporados como nuevo stock al 1T 2011 en la zona oriente de la RM equivalen a 1.432 unidades (1.947 unidades de inventario inicial).

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

GRAFICO 8. Relación porcentual viviendas ofertadas según trimestre y comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

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

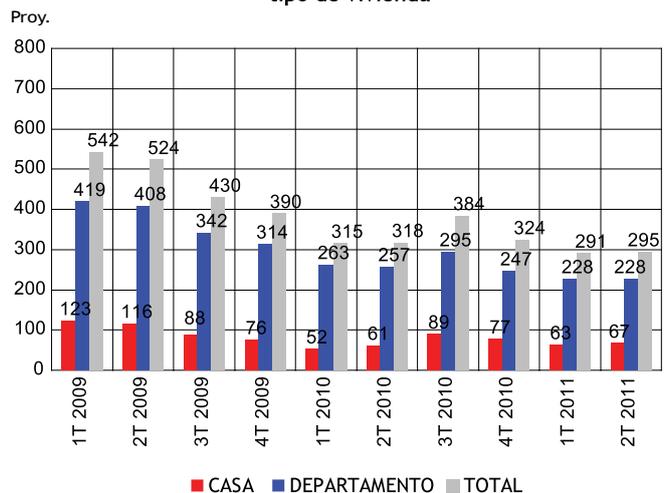
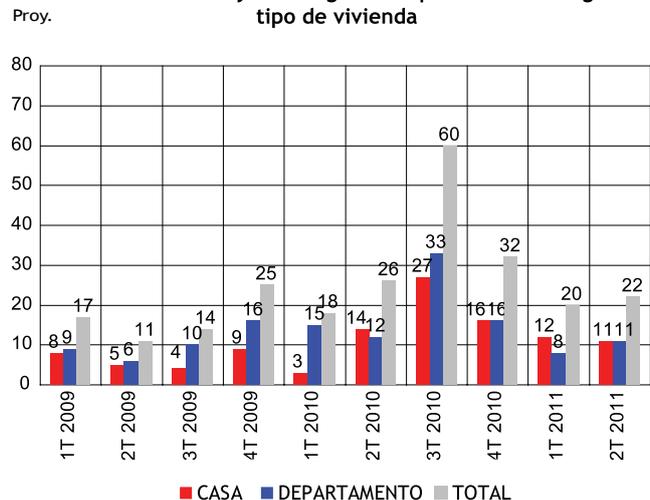


GRAFICO 10. Proyectos ingresados por trimestre según tipo de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

### Proyectos en venta de departamentos por comuna

Dentro de los proyectos en venta para los departamentos en la zona oriente de la RM se continua con la tendencia general de disminución desde principios del 2010. En este caso es Ñuñoa la comuna que presenta la mayor cantidad de proyectos con 68, un 29,8% según el total de proyectos. Le siguen en el ranking Las Condes con 60 proyectos en venta y Vitacura con 32 desarrollos.

Al comparar con el trimestre anterior, no se registra variación porcentual en los proyectos en venta de departamento. Con esto se llega a un total de 228 proyectos versus el 2T 2010 la disminución corresponde a un 11,3%.

De esta forma, se mantiene un escenario de disminución al comparar tanto con el 1T 2011 como con el 2T 2010.

### Proyectos en venta de casas por comuna

Dentro de los proyectos en venta para las casas en la zona oriente de la RM se continua con la tendencia general de leves incrementos desde principios del 2010. En este caso es Colina la comuna que presenta la mayor cantidad de proyectos con 23, un 34,3% según el total de proyectos. Le siguen en el ranking Lo Barnechea con 16 proyectos en venta y Peñalolen con 11 desarrollos.

Al comparar con el trimestre anterior, se considera una leve alza en los proyectos en venta de casas corresponde a un 6,3% para llegar a un total de 67 proyectos versus el 2T 2010 se registra un incremento de un 9,8% en la cantidad de proyectos.

De esta forma, se mantiene un escenario mayoritariamente de alza por comuna al comparar con el 2T 2010.

## 8.- Ritmo de venta mensual por proyecto

### Ritmo general de venta mensual promedio por proyecto en la zona oriente durante el 2º periodo 2011.

El ritmo de venta promedio mensual aumento en comparación a lo obtenido en el trimestre anterior, llegando a 2,59 unidades. Para las casas observamos un incremento en el ritmo de venta (3,03 unidades) con variación positiva de un 69,2% al comparar con el trimestre anterior. Para los departamentos, se produjo un incremento de un 9,3% en el ritmo de venta mensual al compararlo con el trimestre anterior (2,46 unidades).

Estas cifras son muy similares al compararlos con el primer trimestre del 2010, donde el promedio de venta mensual era de 2,18 unidades al mes por proyecto.

Tabla 4. Proyectos en venta por departamentos según comuna

COMUNA	2T 2010	1T 2011	2T 2011	% VAR 2T 11 - 1T 11	% VAR 2T 11 - 2T 10
LA REINA	2	3	3	0,0%	50,0%
LAS CONDES	60	59	60	1,7%	0,0%
LO BARNECHEA	16	13	13	0,0%	-18,8%
MACUL	20	26	27	3,8%	35,0%
ÑUÑO A	82	69	68	-1,4%	-17,1%
PEÑALOLEN	2	1	1	0,0%	-50,0%
PROVIDENCIA	46	24	24	0,0%	-47,8%
VITACURA	29	33	32	-3,0%	10,3%
<b>TOTAL</b>	<b>257</b>	<b>228</b>	<b>228</b>	<b>0,0%</b>	<b>-11,3%</b>

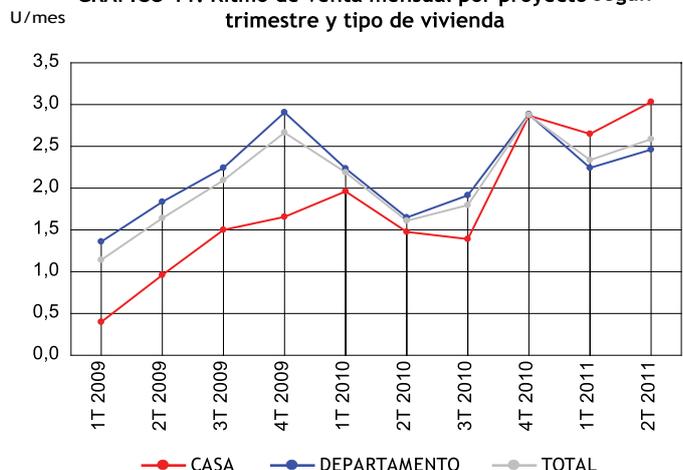
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Tabla 5. Proyectos en venta por casas según comuna

COMUNA	2T 2010	1T 2011	2T 2011	% VAR 2T 11 - 1T 11	% VAR 2T 11 - 2T 10
COLINA	23	18	23	27,8%	0,0%
LA REINA	12	9	4	-55,6%	-66,7%
LAS CONDES	9	8	11	37,5%	22,2%
LO BARNECHEA	10	14	16	14,3%	60,0%
MACUL	1	1	1	0,0%	0,0%
ÑUÑO A	0	1	1	0,0%	0,0%
PEÑALOLEN	6	12	11	-8,3%	83,3%
PROVIDENCIA	0	0	0		
VITACURA	0	0	0		
<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>63</b>	<b>67</b>	<b>6,3%</b>	<b>9,8%</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

## 9.- Plazo estimado de venta<sup>1</sup>

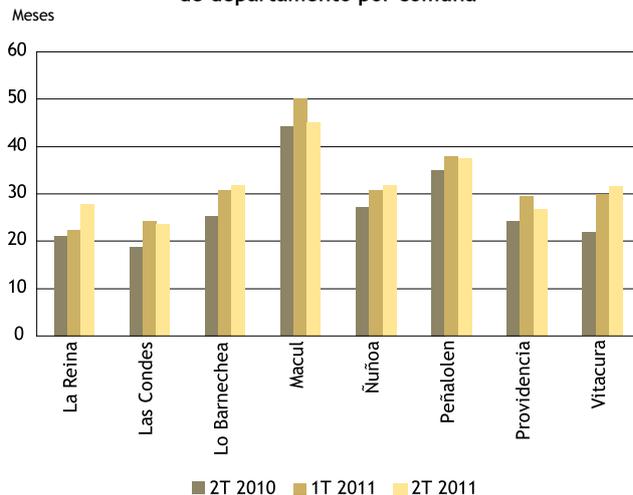
### Plazo estimado de venta en proyectos de departamentos al 2° periodo 2011

Al analizar las comunas con mayor participación de mercado de departamentos, se observa que todas presentan similares plazos estimados de venta respecto del trimestre anterior.

Comunas como Peñalolen, Las Condes y Vitacura sufren disminuciones poco relevantes en el plazo estimado de venta de departamentos, en este caso la tendencia se mantiene debido a la baja de stock y los niveles similares de venta al compararlos con el trimestre anterior.

De esta forma Ñuñoa registró un plazo de 30,8 meses el trimestre pasado, aumenta en un 3,2% llegando a 31,8 meses. Por otra parte, el mayor plazo estimado de venta se registra en Macul con un 45,2 meses.

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.

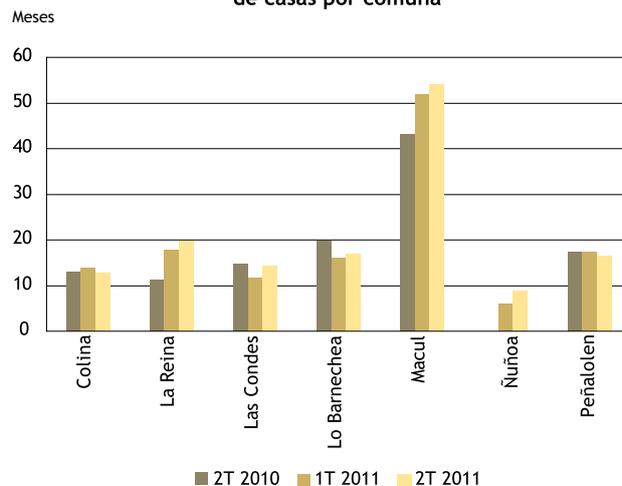
### Plazo estimado de venta en proyectos de Casas al 2° periodo 2011

En el mercado de casas, el plazo estimado de ventas también sufrió variaciones poco significativas, registrándose disminuciones en algunas comunas como Peñalolen y Colina que orienta su producto principalmente al mercado de casas. Otras comunas como Lo Barnechea, La Reina y Macul presentaron incrementos poco significativos durante el último trimestre, tal como puede observarse en el gráfico 13.

La mayor baja se registró en la comuna de Colina con una disminución cercana al 7,9%, pasando de 13,9 a 12,8 meses el plazo estimado de venta.

Por otra parte, la comuna de Lo Barnechea registra la menor variación respecto del trimestre anterior. El plazo estimado de ventas pasa de 16,2 a 16,9 meses, lo que representa una alza del 4,3% respecto del trimestre anterior.

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 3.057, con una superficie promedio de 71,84 m<sup>2</sup> y valor unitario edificado de 41,1 UF/m<sup>2</sup>.

Por otra parte, la comuna de Las Condes presenta un valor UF promedio de UF 7.593, con una superficie promedio de 135,82 m<sup>2</sup> y valor unitario edificado de 56,9 UF/m<sup>2</sup> y Providencia presenta un valor UF promedio de UF 4.419, con una superficie promedio de 83,55 m<sup>2</sup> y valor unitario edificado de 52,1 UF/m<sup>2</sup>.

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

### Mercado general: Casas

El mercado general de casas se comporta muy similar en cuanto a producto ofertado versus el mercado de departamentos en esta zona de la RM. La comuna de Colina presenta un valor UF promedio de UF 6.183, con una superficie promedio de 161,55 m<sup>2</sup> y valor unitario edificado de 39,1 UF/m<sup>2</sup>.

Por otra parte, la comuna de Las Condes presenta un valor UF promedio de UF 13.939, con una superficie promedio de 230,35 m<sup>2</sup> y valor unitario edificado de 61,5 UF/m<sup>2</sup>.

Se consideran a estas 2 comunas como las de más alta participación tanto en ventas como en stock 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 2T 2011 se tiene una composición de 27% en casas y 73% en departamentos cuando hablamos de ventas y de un 10% en casas y 90% en departamentos cuando hablamos de stock. En esta misma línea las casas presentan un valor UF promedio de UF 9.042, un 63,5% más si lo comparamos con los departamentos de la zona.

En el caso de la superficie promedio las casas presentan un valor de 178,41 m<sup>2</sup> en comparación a los 102,96 m<sup>2</sup> que ofrecen los departamentos en la zona. Por valor unitario edificado las casas registran un valor de 48,32 UF/m<sup>2</sup> en comparación a los 48,17 UF/m<sup>2</sup> de 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 de ventas mensual
LA REINA	165,46	8.003	49,12	0,7
LAS CONDES	135,82	7.593	56,97	3,0
LO BARNECHEA	161,36	10.921	55,60	1,3
MACUL	62,20	1.904	31,58	2,7
ÑUÑOA	71,84	3.057	41,12	2,8
PEÑALOLEN	92,74	3.525	37,41	2,7
PROVIDENCIA	83,55	4.419	52,13	2,7
VITACURA	181,52	10.160	57,87	0,9
<b>TOTAL</b>	<b>102,96</b>	<b>5.528</b>	<b>48,17</b>	<b>2,5</b>

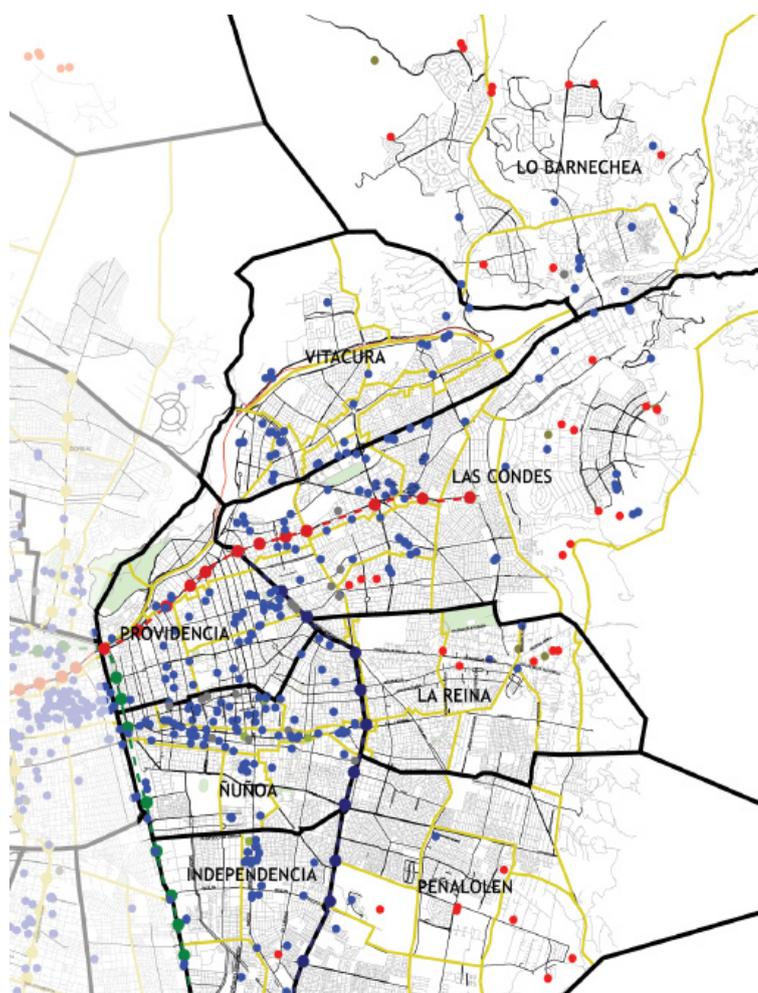
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Tabla 7. Mercado de casas por comuna

COMUNA	M2 utiles promedio	Valor UF total	Valor UF/M2 promedio	Ritmo de ventas mensual
COLINA	161,55	6.183	39,07	4,5
LA REINA	161,19	8.355	56,55	2,1
LAS CONDES	230,35	13.939	61,55	0,7
LO BARNECHEA	222,34	14.732	62,84	2,7
MACUL	91,85	1.800	19,59	0,3
ÑUÑOA	104,75	4.195	38,31	0,7
PEÑALOLEN	147,59	5.549	39,35	3,5
PROVIDENCIA	0,00	0	0,00	0,0
VITACURA	0,00	0	0,00	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>178,41</b>	<b>9.042</b>	<b>48,32</b>	<b>3,0</b>

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](mailto:cwegmann@tinsa.cl)

Francisca del Canto  
[mdelcanto@tinsa.cl](mailto:mdelcanto@tinsa.cl)

Consuelo Oyanguren  
[coyanguren@tinsa.cl](mailto:coyanguren@tinsa.cl)

### TINSA Chile

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