tinsa

INCOIN

1° Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2012

VIII Region

Enero - Junio

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

MERCADO HABITACIONAL VIII REGIÓN

www.tinsa.cl

Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

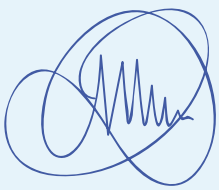
El dinamismo de la actividad de la construcción muestra que a pesar de las expectativas de los desarrolladores del rubro quienes se muestran cautelosos dadas las actuales condiciones de la economía mundial, coherente con el parcial endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito.

En el rubro de la construcción, el INACOR de Junio 2012 correspondiente a la VIII Región aumentó 9,5% respecto al mismo mes del 2011, manteniendo el crecimiento de la actividad sectorial.

En tanto a los permisos de edificación para viviendas a nivel regional se aprecia una continua caída de la superficie aprobada desde Diciembre de 2011, lo que posiblemente se vera reflejado en los proximos semestres. En el caso de las edificaciones de Industrial, Comercial y Establecimientos Financieros el mes de Junio, mostró un aumento de la superficie aprobada con respecto a Junio de 2011.

La TPM continua en un 5% tal como lo acordo el Banco Central, reafirmando su compromiso de conducir la política monetaria con flexibilidad.

Cordialmente,



Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

MERCADO HABITACIONAL VIII Región

Ventas y Stock de viviendas nuevas

CONTINUA TENDENCIA A AUMENTAR LA CANTIDAD DE UNIDADES VENDIDAS Y PROYECTOS EN VENTA EN LA VIII REGIÓN.

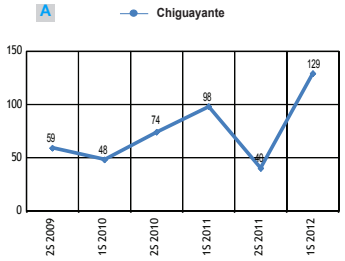
La VIII Región muestra un aumento en sus ventas de un 22% respecto del semestre anterior siendo las comunas con mayor participación las de Concepción y San Pedro de la Paz.

La comuna de Chiguayante y San Pedro de la Paz sobresale de la Región presentando un aumento del ventas del 222,5% y un 110,0% respectivamente en relación al semestre anterior. (Gráfico A y B)

En el caso de los proyectos en venta se observó un aumento de un 27,1% respecto al semestre anterior y un 78,0% con respecto al mismo periodo del año anterior. Las comunas con mayor participación en este caso son Concepción y San Pedro de la Paz con un 41,6% y un 29,2% de participación respectivamente.

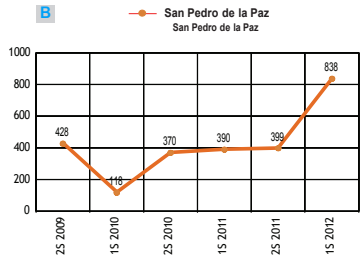
Coronel marca un fuerte aumento en relación al semestre anterior de un 63,6% esto debido al ingreso de proyectos nuevos. (Gráfico C)

A



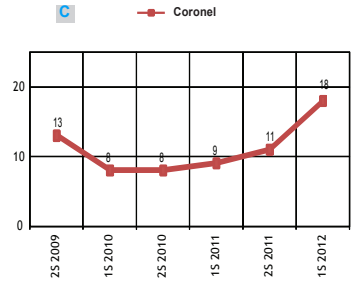
FUENTE: INCOIN

B



FUENTE: INCOIN

C

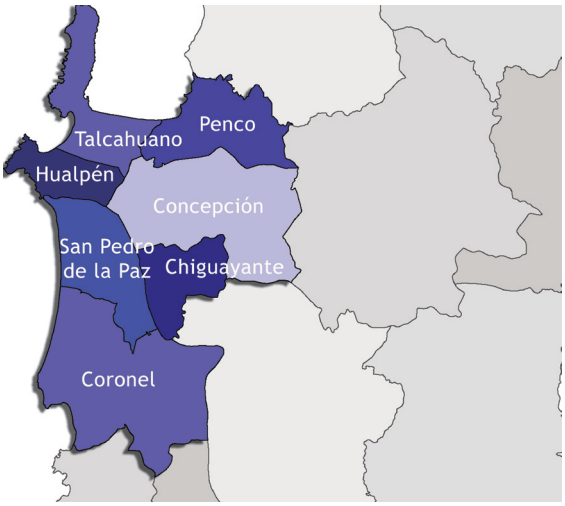


FUENTE: INCOIN

ÍNDICE

- Mapa de Proyectos de la VIII Región 3
- Viviendas vendidas 3
- UF transadas 5
- Unidades ofertadas 5
- Proyectos ofertados 6
- Ritmos de venta mensual por proyecto 7
- Plazos de venta estimados 8
- Indicadores 9

01 Mapa VIII Región



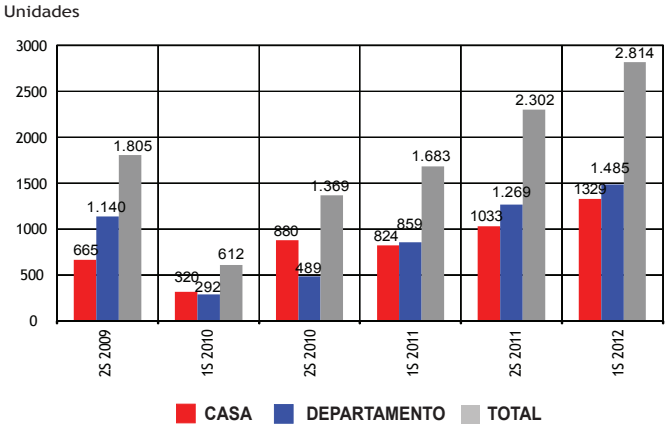
02 Número de Viviendas Vendidas

Ventas al 1er periodo 2012 (*)

La venta de vivienda nueva alcanzó las 2.814 unidades, lo que representa una disminución de 22,0% respecto al período anterior y un aumento del 67% en relación al mismo período de 2011.

Estos porcentajes corresponden en un 53% a las ventas de departamentos (1.485 unidades) y un 47% (1.329 unidades) equivale a la venta de casas.

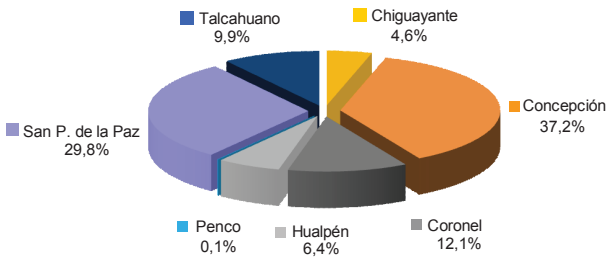
GRAFICO 1. Evolución semestral de las viviendas vendidas según tipo.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

03 Ventas por comuna

GRAFICO 2. Relación porcentual de viviendas vendidas según semestre y comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Ventas de viviendas por comuna 1er periodo 2012

En la venta de departamentos en la VIII Región, Concepción continúa liderando con un 37,2% de las ventas totales, lo que corresponde a 1.047 unidades vendidas. Le sigue San Pedro de la Paz con un 29,8%, correspondientes a 838 unidades vendidas durante este período.

El mercado de casas en las comunas en la VIII Región se registraron 1.329 unidades vendidas,de las cuales el 32% pertenece a la comuna de San Pedro de la Paz, aumentando en un 88% con respecto al período anterior.

Tabla 1. Departamentos vendidos según comuna (Unid.)

COMUNA	1S11	2S11	1S12	% VAR 1S 12 - 2S 11	% VAR 1S 12 - 1S 11
Chiguayante	67	33	108	227%	61%
Concepción	493	701	735	5%	49%
Coronel	7	19	15	-21%	114%
Hualpen	0	149	69	-54%	
Penco	-4	3	2	-33%	-150%
San Pedro de la Paz	114	174	415	139%	264%
Talcahuano	182	190	141	-26%	-23%
TOTAL	859	1.269	1.485	17%	73%

Tabla 2. Casas vendidas según comuna (Unid.)

COMUNA	1S11	2S11	1S12	% VAR 1S 12 - 2S 11	% VAR 1S 12 - 1S 11
Chiguayante	31	7	21	200%	-32%
Concepción	234	207	312	51%	33%
Coronel	153	202	325	61%	112%
Hualpen	97	239	111	-54%	14%
San Pedro de la Paz	276	225	423	88%	53%
Talcahuano	33	153	137	-10%	315%
TOTAL	824	1.033	1.329	29%	61%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

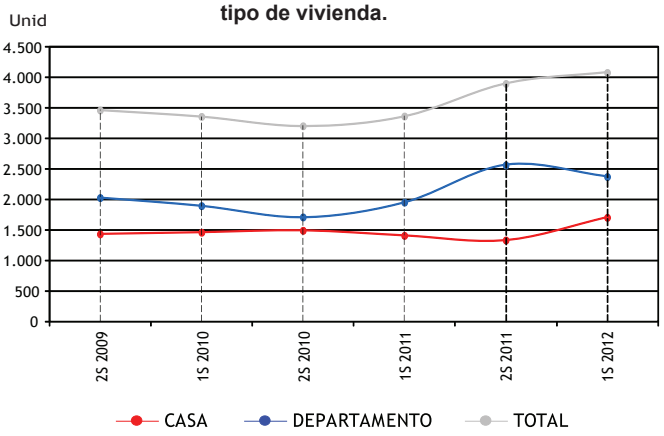
04 Unidades en oferta: Stock Actual

Oferta de viviendas nuevas en el 1do periodo 2012

Las unidades totales ofertadas son 4.079, mostrando una disminución del 13,7% respecto del período anterior y un aumento de un 21,2% con respecto al mismo periodo del año 2011.

El stock se compone de 2.373 departamentos y 1.706 casas, cifras que muestran un disminución de un 22,5% en relación al período anterior para los departamentos y un aumento de un 21,4% al compararlo con el mismo período del año pasado.
En las casas se muestra un aumento del 2,6% al compararlo con el período anterior y un aumento del 21,0% al compararlo con el mismo período del año anterior.

GRAFICO 3. Evolución las unidades ofertadas según tipo de vivienda.

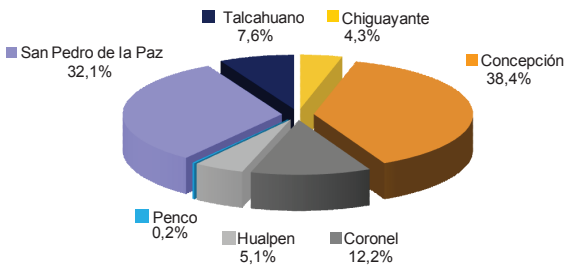


05 Stock por comuna

Oferta en el 1do período del 2012

En el 1do período del 2012 el stock total por comuna se concentró en Concepción, San Pedro de la Paz y Coronel, con un 38,4%, 32,1% y 12,2% de participación, respectivamente, en el stock total ofrecido. Las comunas con menor participación son Penco con un 0,2% y Chiguayante con un 4,3% de participación, tal como puede verse en el gráfico 4.

GRAFICO 4. Relación porcentual de viviendas ofertadas según semestre y comuna



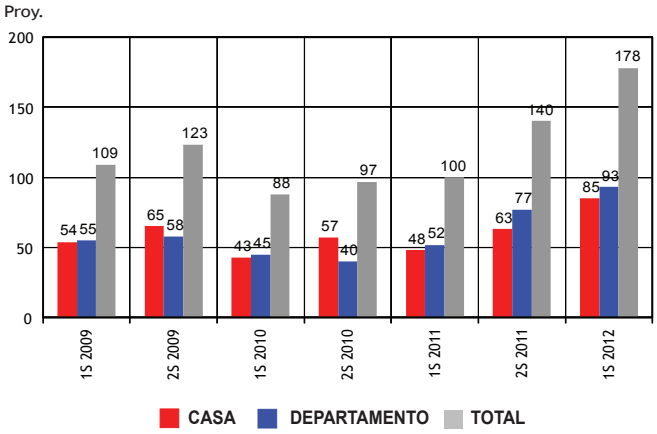
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

06 Proyectos en venta

Oferta en el 1do período del 2012

Durante este período se registraron 178 proyectos en venta de los cuales 93 son departamentos y 85 proyectos de casas. Esto significa un aumento de un 27,1% en relación al periodo anterior y de un 78,0% con respecto al mismo período del año anterior.

GRAFICO 5. Proyectos en venta por semestre según tipo de vivienda.

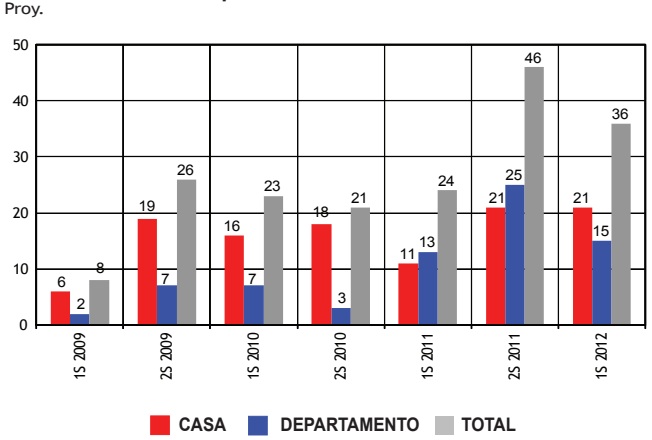


Proyectos nuevos ingresados el 1do período del 2012

Ingresaron al mercado 36 nuevos proyectos de las comunas analizadas de la VIII Región, los cuales 41,7% corresponden a departamentos y 58,3% a casas.

El total de proyectos ingresados disminuyó en un 22% en relación con el período anterior y aumento en un 50% al compararlo con el 1do período del 2011.

GRAFICO 6. Proyectos ingresados por semestre según tipo de vivienda.



07 Proyectos en venta por comuna

Proyectos de departamentos en venta de por comuna

Existen 93 proyectos en venta de departamentos, lo que representa un 52,2% del mercado total de la VIII Región durante este período.

Al comparar con el período anterior la cantidad de proyectos en venta de departamento, se puede observar que se registró un aumento de un 20,8% en relación al período anterior, y de un 78,8% en relación al mismo período del año anterior.

Concepción registró la mayor cantidad de proyectos en venta de departamentos (47 proyectos), lo que significa un 50,5% de participación en el total de proyectos de departamentos. Le sigue San Pedro de la Paz con 31,2% y Talcahuano con un 8,6% de participación.

Tabla 3. Proyectos en venta por departamentos según comuna

COMUNA	1S11	2S11	1S12	% VAR 1S 12 - 2S 11	% VAR 1S 12 - 1S 11
Chiguayante	3	5	5	0%	67%
Concepción	28	36	47	31%	68%
Coronel	1	1	1	0%	0%
Hualpén	0	2	2	0%	
Penco	1	1	1	0%	0%
San Pedro de la Paz	15	25	29	16%	93%
Talcahuano	4	7	8	14%	100%
TOTAL	52	77	93	21%	79%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Proyectos de casas en venta por comuna

El mercado de casas durante el 1do período del 2012 registró 85 proyectos en venta, lo que representa un 47,8% del mercado total de la VIII Región durante este período.
Al comparar con el período anterior la cantidad de proyectos en venta de casas, se puede observar que se registró un aumento de un 34,9% en relación al período anterior, y de un 77,1% en relación al mismo período del año anterior.
Concepción registró la mayor cantidad de proyectos (27 Unid.) lo que significa un 31,8% de participación , le siguen San Pedro de la Paz con 27,1% y Coronel con un 20,0%.

Tabla 4. Proyectos en venta por casas según comuna

COMUNA	1S11	2S11	1S12	% VAR 1S 12 - 2S 11	% VAR 1S 12 - 1S 11
Chiguayante	2	2	4	100%	100%
Concepción	14	23	27	17%	93%
Coronel	8	10	17	70%	113%
Hualpén	2	5	5	0%	150%
San Pedro de la Paz	17	17	23	35%	35%
Talcahuano	5	6	9	50%	80%
TOTAL	48	63	85	35%	77%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

08 Ritmo de venta mensual por proyecto

Ritmo general de venta mensual promedio por proyecto en la VIII Región durante el 1do período del 2012

El ritmo de venta promedio mensual registró una disminución de un 3,9% en relación al periodo anterior y un 6,1% con respecto al mismo período del año anterior, llegando a 2,6 unidades.

Se observa que el mercado de las casas registró una velocidad de venta de 2,6 unidades al mes, los departamentos durante este período, registraron una velocidad de venta de 2,7 unidades al mes. En el caso de las casas esto significa una disminución de un 4,6% en relación con el período anterior . Y en el de los departamentos una disminución de un 3,1%.

GRAFICO 7. Ritmo de venta mensual por proyecto según comuna en departamentos.

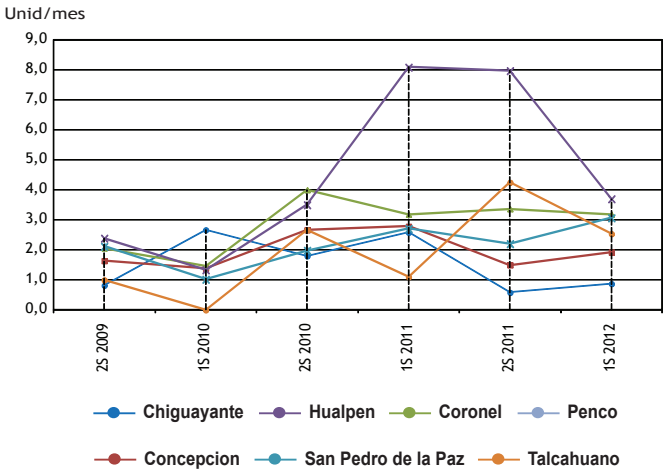
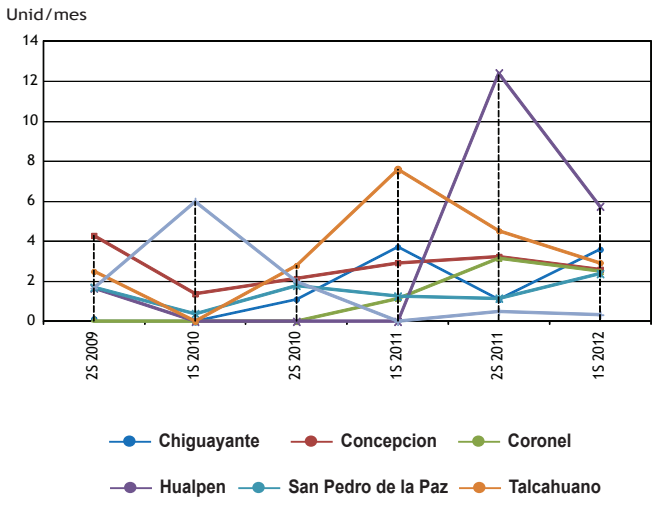


GRAFICO 8. Ritmo de venta mensual por proyecto según comuna en casas.



09 Plazo estimado de venta[1]

Plazo estimado de venta en proyectos al 1do período del 2012

Al analizar las comunas con mayor participación en el mercado de departamentos, Concepción, San Pedro de la Paz y Talcahuano se observa que tanto San Pedro de la Paz como Talcahuano aumentaron sus plazos estimados de venta entre un 12,3% y un 8,8% respectivamente. Concepción por otro lado mostró una disminución de un 7,7%.

Los plazos estimados de venta van desde los 22,4 meses en Coronel a los 65,9 meses en Penco.

En el mercado de casas las comunas con mayor participación son San Pedro de la Paz, Coronel y Concepción. Tanto San Pedro de la Paz como Coronel disminuyeron sus plazos estimados de venta en un 20% y un 37% respectivamente, Concepción mostró un aumento de un 3% en su plazo estimado de venta.

Los plazos estimados de venta van desde los 18,8 meses en Chiguayante a los 30,9 meses en San Pedro de la Paz.

GRAFICO 9. Tiempo estimado de venta según proyecto de departamento por comuna.

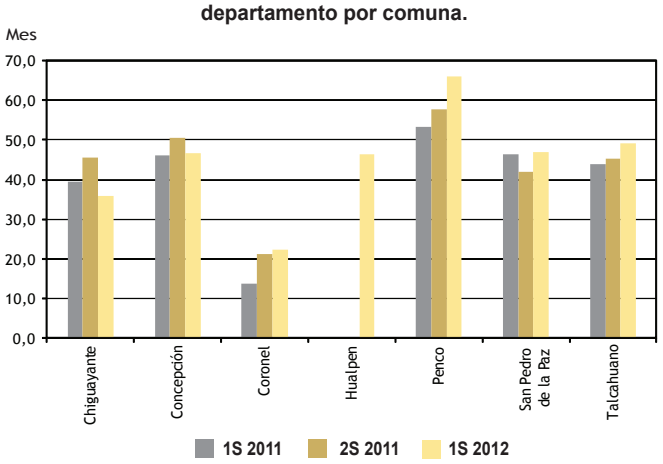
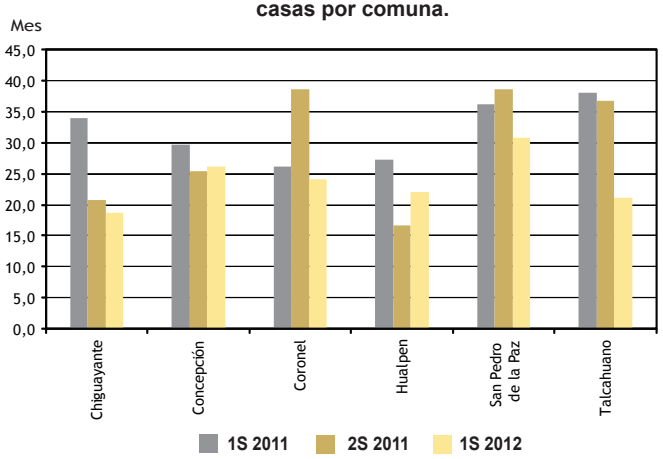


GRAFICO 10. Tiempo estimado de venta según proyecto de casas por comuna.



(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.

10 Indicadores por comuna

Mercado general

Al observar el mercado general de departamentos en las comunas analizadas de la VIII Región en cuanto a sus indicadores de superficie y valor, se visualiza un claro enfoque en un producto habitacional C2 y C3.

Departamentos

En Chiguayante se observa el valor UF promedio más alto de las comunas analizadas en la VIII Región (UF 3.873) con una superficie de 91,8 m2 útiles promedio, registrando un valor unitario de UF/M2 promedio de 35,8.

Por otro lado se puede observar que en el mercado de departamentos de Penco, durante el primer período del 2012, registró el menor valor UF promedio, (UF 1.136) con una superficie de 50,0 m2 útiles promedio, lo que corresponde a un valor UF/M2 promedio de 22,7.

Tabla 5. Mercado de departamentos por comuna

COMUNA	M² útiles promedio	Valor UF total	Valor UF/M² promedio	Ritmo de ventas mensual (por tipología)
Chiguayante	91,8	3.873	41,7	3,6
Concepción	72,1	2.710	37,4	2,6
Coronel	73,4	1.690	23,0	2,5
Hualpen	55,0	1.152	21,1	5,8
Penco	50,0	1.136	22,7	0,3
San Pedro de la Paz	76,0	2.698	34,0	2,4
Talcahuano	56,8	1.320	25,9	2,9
TOTAL	73,2	2.677	35,8	2,7

Casas

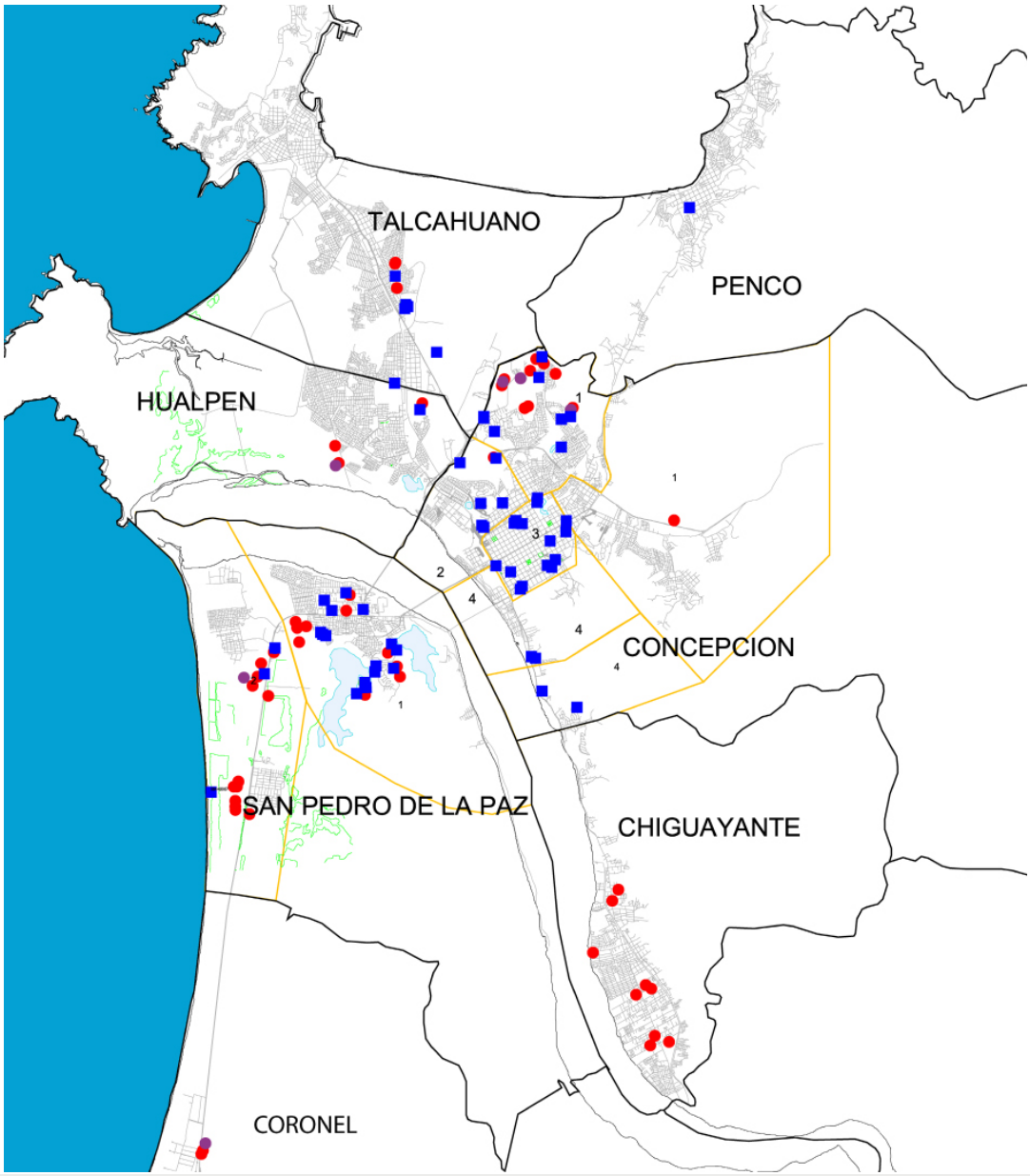
En el mercado de casas en Concepción se observa el valor UF promedio mas alto de 3.342 UF. con una superficie de 100,62 m2 útiles promedio, registrando un valor unitario de UF/M2 de 32,91, mientras que el valor UF promedio mas bajo se observa en Coronel (3.342 UF), con una superficie de 57,99 m2 útiles promedio, registrando un valor unitario de UF/M2 de 16,96.

Tabla 6. Mercado de casas por comuna

COMUNA	M² útiles promedio	Valor UF total	Valor UF/M² promedio	Ritmo de ventas mensual (por tipología)
Chiguayante	78,18	2.387	27.32	0,9
Concepción	100,62	3.342	32.91	1,9
Coronel	57,99	940	16.96	3,2
Hualpén	59,92	1.713	28,94	3,7
San Pedro de la Paz	96,93	2.802	27,98	3,1
Talcahuano	75,80	2.171	27,67	2,5
Total	88,97	2.627	28,40	2,6

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

11 Mapa de referencia por comuna



METODOLOGÍA

INCOIN

El presente informe muestra datos estadísticos del mercado habitacional de vivienda nueva. El levantamiento de la información es realizado con un tracking semestral, mediante encuestas directas a todos los proyectos con salas de venta en la Región Metropolitana, específicamente en las comunas de Concepción, San Pedro de la Paz, Chiguayante, Talcahuano, Hualpén, Penco, Coronel.

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

Christian Wegmann
Sub-Director Consultoría
e Inteligencia de la información
cwegmann@tinsa.cl

TINSA Chile
Rosario Norte 615, Oficina 1604
Las Condes, Santiago
Teléfono: +56 2 5962900