



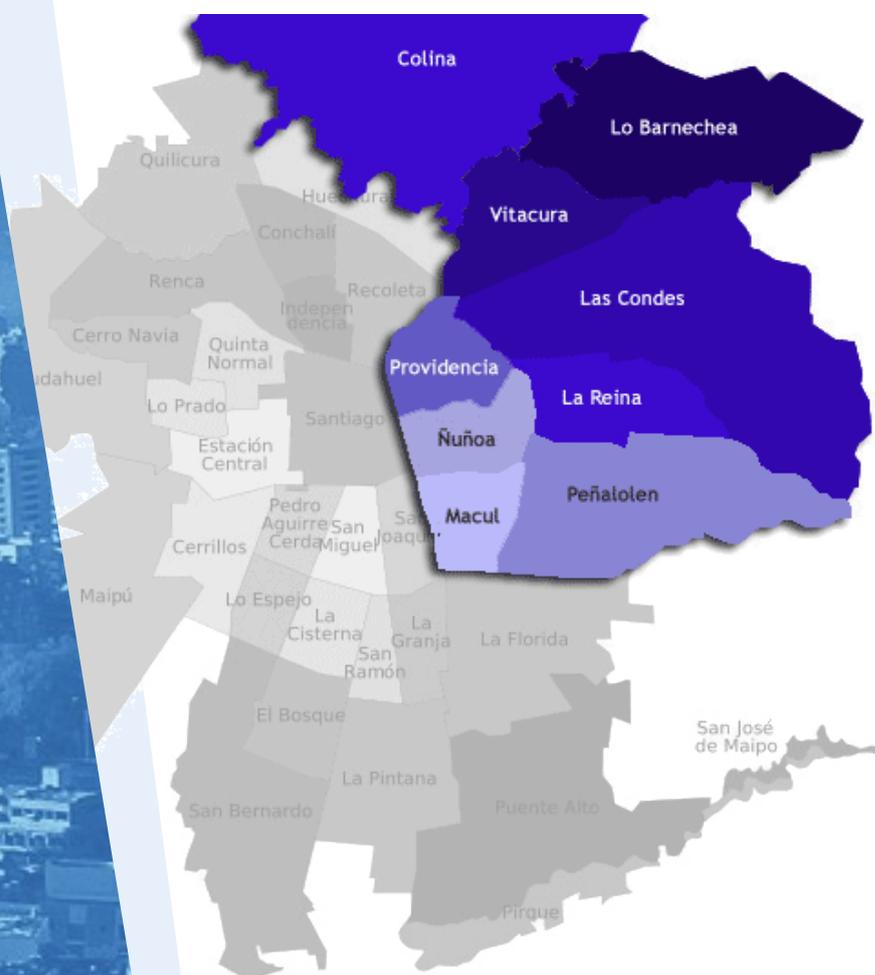
INCOIN

19° Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2012

Zona Oriente R.M.

Julio - Agosto - Septiembre

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS MERCADO HABITACIONAL REGIÓN METROPOLITANA





Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

La actividad sectorial continúa exhibiendo tasas de crecimiento anual de dos dígitos, coherente con el dinamismo observado en la mayoría de los subcomponentes que comprende el indicador (empleo, demanda de suministros para la construcción, actividad de contratistas generales y permisos de edificación). Durante este periodo el Índice Mensual de la Actividad de la Construcción (IMACON) aumentó 12% en agosto respecto de igual mes de 2011, superando en 0,72% el resultado que se observó en julio pasado.

En tanto a lo que empleo se refiere La contratación de mano de obra, anotó un alza de 2,2% anual durante agosto, pese al efecto de una base de comparación altamente exigente. Este resultado significó la creación de 15 mil nuevos puestos de trabajo de la construcción en doce meses y 8 mil nuevas plazas respecto de julio pasado. Ambas cifras provienen de la serie de empleo sectorial desestacionalizada.

Por otro lado también se aprecia un alza en cuanto a la superficie autorizada para la edificación la que se expandió un 7,4% anual en agosto, a pesar de contar con una base de comparación más exigente. Así, las mayores solicitudes de permisos de edificación (industrial, comercial y servicios financieros) lograron más que compensar la caída de la superficie aprobada para la edificación de viviendas.

En el mes de Julio 2012 el IMACEC creció 5,3%, en comparación con igual mes del año anterior. La serie desestacionalizada aumentó 0,4% respecto del mes precedente y 5,9% en comparación con igual mes del año anterior. En tanto, la serie de tendencia ciclo anotó una expansión anualizada de 5,8%. En el resultado del mes incidió, principalmente, el crecimiento de las actividades de servicios, comercio y generación eléctrica.

Cordialmente,

Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

MERCADO HABITACIONAL ZONA ORIENTE RM

Ventas y Stock de viviendas nuevas

LAS VENTAS DE DEPARTAMENTO AUMENTAN ESTE PERIODO.

Positivo es el escenario para las ventas de departamentos en la zona oriente, las cuales registraron un alza del 21,8% con respecto al periodo anterior que venia a la baja, lo que equivale a las 3.322 unidades vendidas. Al igual que lo departamentos las ventas de casas se mantiene en aumento. (Gráfico A)

LA COMUNA DE MACUL REGISTRA LA MAYOR ALZA EN LA VENTA DE DEPARTAMENTOS.

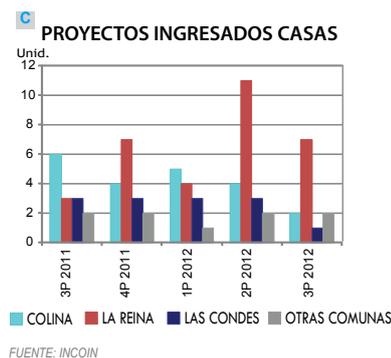
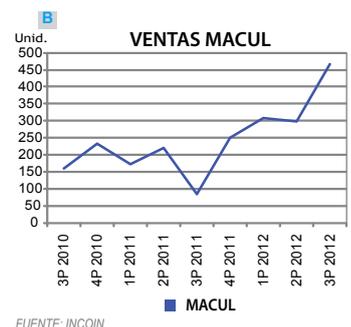
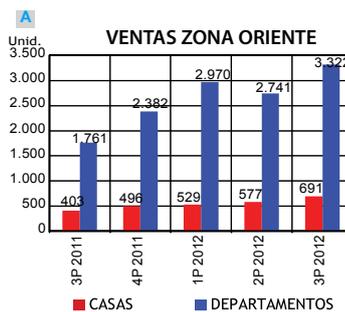
Durante el 3er periodo del año 2012 Macul sobrepasó las 466 unidades vendidas, esto significa que es la comuna con mayor variación de unidades vendidas dentro de la zona oriente, con un aumento del 56,4% si lo comparamos con el periodo anterior equivalente a 168 unidades de diferencia. (Gráfico B)

BAJO INGRESO DE PROYECTOS NUEVOS DE CASAS EN ZONA ORIENTE.

Marcada es la tendencia a la baja en ingreso de proyectos nuevos en casas, con una variación negativa del 40% con respecto al periodo anterior y del 14% si lo comparamos con el mismo periodo del 2011. Esto equivale a tan solo 12 proyectos nuevos en comparación a los 20 del periodo anterior. (Gráfico C)

FUERTE INGRESO DE PROYECTOS NUEVOS DE DEPARTAMENTOS REGISTRA LA COMUNA DE LO BARNECHEA.

Dentro del mercado de departamentos, Lo Barnechea tuvo un fuerte aumento registrando una variación de mas del 250% si se compara con el periodo anterior, equivalente a 7 proyectos ingresados. Ocupando la tercera posición con la mayor participación en proyectos en venta (21% de participación), al igual que Ñuñoa. (Gráfico D)



ÍNDICE

- Mapa de Proyectos de la Zona Oriente, RM..... 3
- Viviendas vendidas 3
- Unidades ofertadas 4
- Stock por comuna 4
- Proyectos ofertados 4
- Ritmos de venta mensual por proyecto 5
- Plazos de venta estimados 6
- Indicadores 6

01 Mapa Zona Oriente RM.



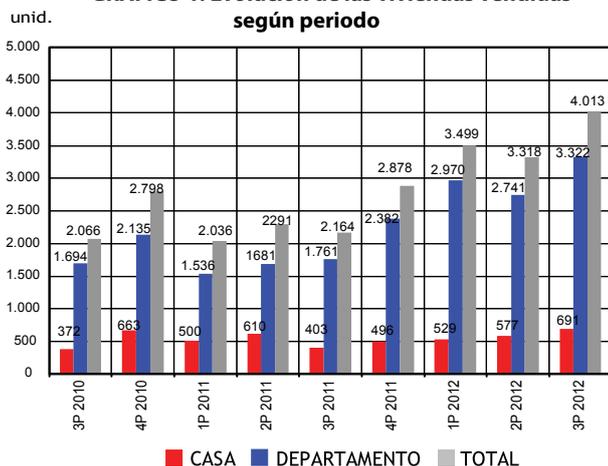
02 Número de Viviendas Vendidas

Ventas al 3er periodo 2012

La venta de vivienda mostró un aumento del 20,9% con respecto al periodo anterior que equivale a 4.013 unidades, y un aumento de un 85,4% en relación al mismo periodo de 2011. Si las comparamos por tipo de vivienda con el periodo anterior, ambas tipologías aumentaron; la venta de departamentos aumentó en un 21,2% y la venta de casas en un 19,8%.

Estos porcentajes corresponden en un 83% a las ventas de departamentos (3.322 unidades) y un 17% (691 unidades) equivale a la venta de casas.

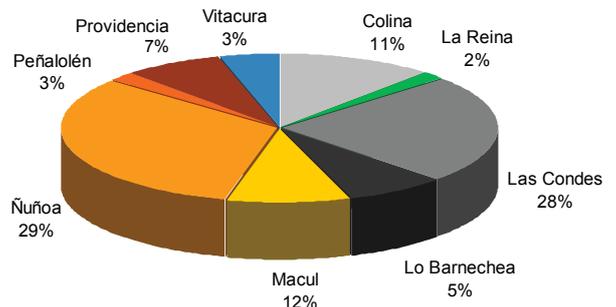
GRAFICO 1. Evolución de las viviendas vendidas según periodo



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

03 Ventas por comuna

GRAFICO 2. Relación porcentual viviendas vendidas según periodo y comuna



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Ventas de viviendas por comuna 3er periodo 2012

La comuna de Ñuñoa continúa liderando las ventas totales con un 29% de participación, lo que corresponde a 1.179 unidades vendidas. Si la comparamos con el periodo anterior representa un aumento del 10% en la venta de unidades.

En relación a las ventas del mercado de casas en las comunas de la Zona Oriente, este ha venido aumentando desde el 4to periodo del año 2011. Colina es la comuna que lidera las ventas con un 65,8% de participación lo que equivale a 455 unidades vendidas.

Tabla 1. Departamentos vendidos por mes según comuna (Unid.)

COMUNA	3P 2011	2P 2012	3P 2012	% VAR 3P 12 - 2P 12	% VAR 3P 12 - 3P 11
LA REINA	12	17	22	29,4%	83,3%
LAS CONDES	483	765	1090	42,5%	125,7%
LO BARNECHEA	142	170	135	-20,6%	-4,9%
MACUL	85	298	466	56,4%	448,2%
ÑUÑOA	656	1072	1179	10,0%	79,7%
PENALOLÉN	31	25	30	20,0%	-3,2%
PROVIDENCIA	214	244	271	11,1%	26,6%
VITACURA	138	150	129	-14,0%	-6,5%
TOTAL	1761	2741	3322	21,2%	88,6%

Tabla 2. Casas vendidas por mes según comuna (Unid.)

COMUNA	3P 2011	2P 2012	3P 2012	% VAR 3P 12 - 2P 12	% VAR 3P 12 - 3P 11
COLINA	182	384	455	18,5%	150,0%
LA REINA	44	46	44	-4,3%	0,0%
LAS CONDES	15	24	27	12,5%	80,0%
LO BARNECHEA	102	81	52	-35,8%	-49,0%
MACUL	1	0	0		
ÑUÑOA	1	0	0		
PEÑALOLÉN	58	42	113	169,0%	94,8%
TOTAL	403	577	691	19,8%	71,5%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

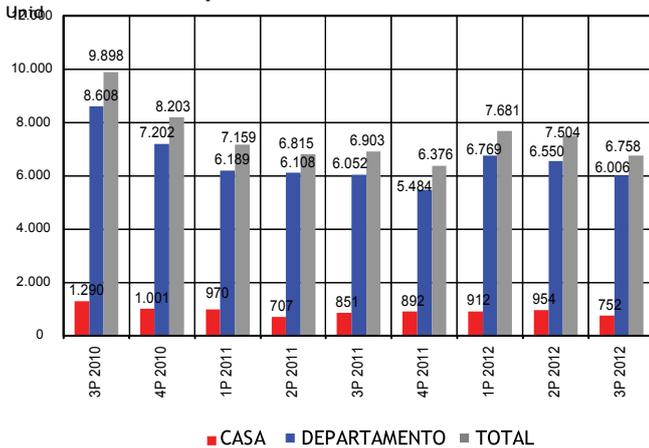
04 Unidades en oferta: Stock Actual

Oferta de viviendas nuevas en el 3er periodo 2012

Las unidades totales ofertadas son 6.758, mostrando una disminución del 9,9% respecto del periodo anterior y también disminuye en un 2,1% si lo comparamos con el mismo periodo del 2011.

El stock se compone de 6.006 departamentos y 752 casas, cifras que muestran una disminución al compararlo con el periodo anterior en ambas tipologías; un 8,3% en departamentos y un 21,2% en casas respectivamente. Si lo comparamos con el mismo periodo del año pasado también disminuyen en un 0,8% y 11,6%, respectivamente.

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

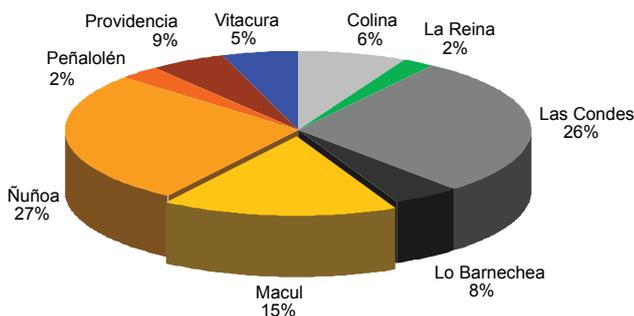


05 Stock por comuna

Oferta en el 3er periodo del 2012

En este periodo el stock total por comuna se concentró en Ñuñoa con un 27%, lo que equivale a 1.855 unidades. Le sigue Las Condes y Macul, con un 26% y 15% de participación respectivamente, equivalente a 1.764 y 1.026 unidades del stock total ofrecido. Como puede verse en el gráfico 4.

GRAFICO 4. Relación porcentual viviendas ofertadas según periodo y comuna

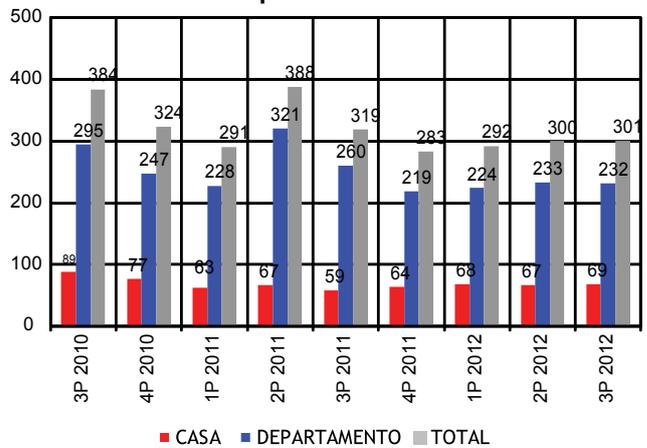


06 Proyectos en venta

Oferta en el 3er periodo del 2012

Durante este periodo se registraron 301 proyectos en venta, de los cuales 232 son departamentos y 69 proyectos de casas. Esto significa un leve aumento si lo comparamos con el periodo anterior y una disminución del 6% con respecto al mismo periodo del año pasado.

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

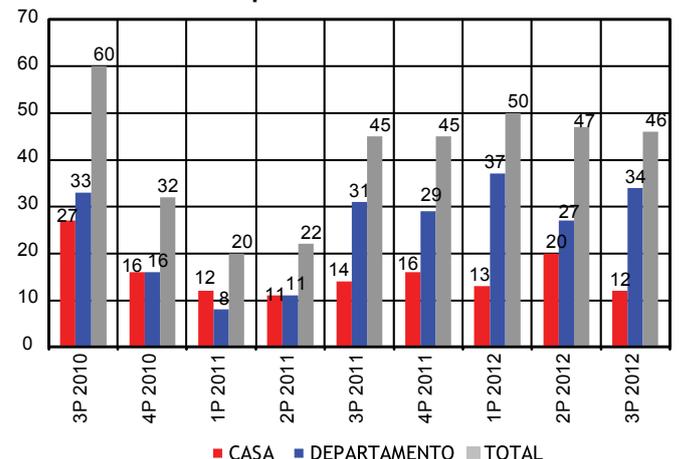


Proyectos nuevos ingresados el 3er periodo del 2012

Ingresaron al mercado 46 nuevos proyectos (3.078 unidades) en la Zona Oriente, los cuales corresponden a 12 proyectos de casas (412 unidades) y a 34 de departamentos (2.666 unidades), esto significa una disminución de un 2,1% en relación al periodo anterior y en un aumento del 2,2% al compararlo con el 3er periodo del 2011.

La comuna que tiene mayor participación en el ingreso de proyectos de departamentos es Las Condes con un 29%, lo que equivale a 10 proyectos y en casas es Colina con un 58% de participación, lo que equivale a 7 proyectos ingresados este periodo.

GRAFICO 6. Proyectos ingresados por periodo según tipo de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

07 Proyectos en venta por comuna

Proyectos de departamentos en venta de por comuna

Existen 232 proyectos en venta de departamentos, lo que representa un 73% del mercado total de la Zona Oriente durante este periodo.

Los proyectos en venta en la zona oriente han venido disminuyendo desde el 3er periodo del 2011. Como muestra en la siguiente tabla, si lo comparamos con el periodo anterior se registró solo una disminución de un 0,4% en relación al periodo anterior, y también disminuyó en un 10,8% en relación al mismo periodo del año anterior.

La comuna de Las Condes registró la mayor cantidad de proyectos en venta de departamentos 31% de participación (73 proyectos). Le sigue Ñuñoa con 21%, Providencia y Lo Barnechea con un 14% y 13% de participación, respectivamente.

Tabla 4. Proyectos en venta por departamentos según comuna

COMUNA	3P 2011	2P 2012	3P 2012	% VAR 3P 12 - 2P 12	% VAR 3P 12 - 3P 11
LA REINA	3	5	5	0,0%	66,7%
LAS CONDES	71	70	73	4,3%	2,8%
LO BARNECHEA	21	25	31	24,0%	47,6%
MACUL	29	26	23	-11,5%	-20,7%
ÑUÑOA	69	53	48	-9,4%	-30,4%
PEÑALOEN	2	3	2	-33,3%	0,0%
PROVIDENCIA	27	27	32	18,5%	18,5%
VITACURA	38	24	18	-25,0%	-52,6%
TOTAL	260	233	232	-0,4%	-10,8%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Proyectos de casas en venta por comuna

El mercado de casas durante el 3er periodo del 2012 registró 69 proyectos en venta, presentándose un aumento de un 3% con respecto al periodo anterior.

De los 69 proyectos en venta Colina mostró un incremento de un 12%, lo que equivale a un 41% de participación con 28 proyectos. Le sigue Lo Barnechea con 13 proyectos en venta correspondiente al 19% de participación.

Tabla 5. Proyectos en venta por casas según comuna

COMUNA	3P 2011	2P 2012	3P 2012	% VAR 3P 12 - 2P 12	% VAR 3P 12 - 3P 11
COLINA	18	25	28	12,0%	55,6%
LA REINA	8	11	11	0,0%	37,5%
LAS CONDES	7	7	7	0,0%	0,0%
LO BARNECHEA	15	13	13	0,0%	-13,3%
MACUL	0	0	0		
ÑUÑOA	1	0	0		-100,0%
PEÑALOEN	10	11	10	-9,1%	0,0%
TOTAL	59	67	69	3,0%	16,9%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

08 Ritmo de venta mensual por proyecto

Ritmo general de venta mensual promedio por proyecto en la Zona Oriente RM durante el 3er periodo del 2012

El ritmo de venta promedio mensual registró una alza de un 25,7% en relación al periodo anterior y un fuerte aumento de un 83,3% con respecto al mismo periodo del año anterior, llegando a 5,2 unidades al mes. Se observa que el mercado de las casas registró una velocidad de venta de 3,3 unidades al mes, en cambio los departamentos durante este periodo registraron una velocidad de venta de 5,9 unidades al mes. En el caso de las casas esto significa un aumento de un 16,3% en relación con el periodo anterior. Y en el de los departamentos también un aumento de un 29%.

Se puede observar que la velocidad de venta por proyecto se ha mantenido sobre las 4 unidades al mes al menos desde comienzos del 2012.

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

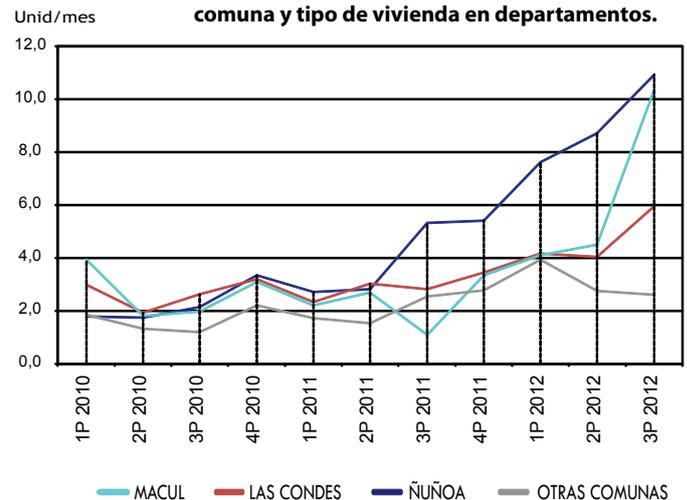
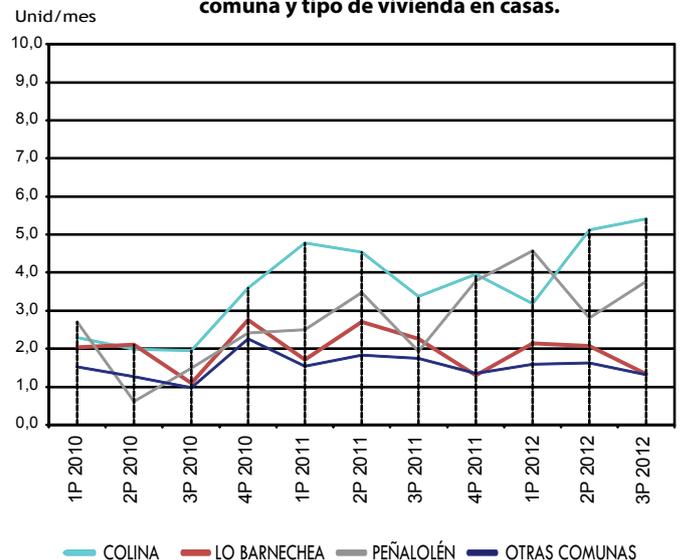


GRAFICO 8. Ritmo de venta mensual por proyecto según comuna y tipo de vivienda en casas.



09 Plazo estimado de venta¹

Plazo estimado de venta en proyectos al 3er periodo del 2012

En el mercado de departamentos se observa que las comunas con mayor participación (Ñuñoa, Las Condes y Macul) disminuyeron sus plazos estimados de ventas entre un 3% y un 25%. La única que aumentó su plazo de venta fue Lo Barnechea en un 5%, correspondiente a 27,1 meses promedio.

En el mercado de las casas Colina, la comuna con mayor participación, bajó en un 8% el plazo de venta equivalente a 15,1 meses promedio. En cambio la única que aumentó sus plazos de venta fue La Reina en un 6%.

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

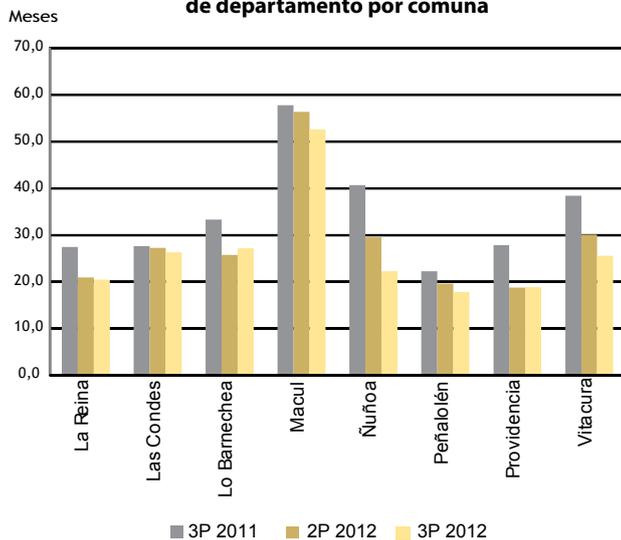
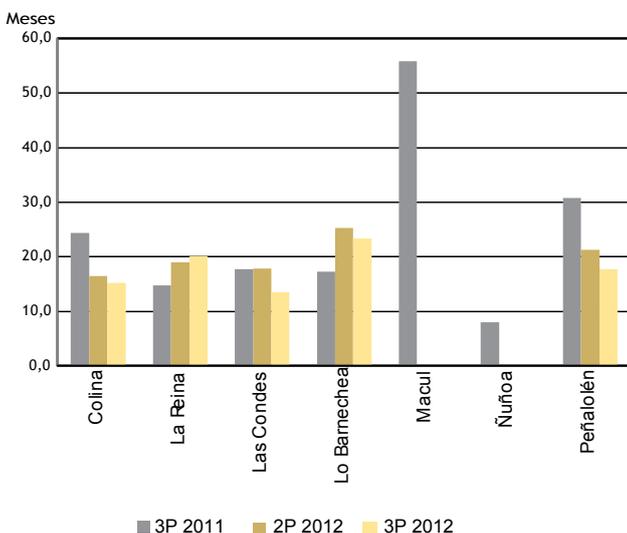


GRAFICO 10. Tiempo estimado de venta según proyecto de casas por comuna



(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 Zona Oriente en la Región Metropolitana en cuanto a sus indicadores de superficie y valor, se visualiza un claro enfoque en un producto habitacional ABC1 y C2.

Departamentos

En Vitacura se observa el valor UF promedio más alto de las comunas analizadas en la Zona Oriente (UF 13.425), lo que significó una disminución del 2% con respecto al periodo anterior, registrando un valor unitario de UF/m² 65,5 donde se presenta un claro enfoque de los desarrolladores a los segmentos C1.

Por otro lado se puede observar que en el mercado de departamentos de Macul, se mantienen con el menor valor UF promedio de UF2.072 dentro de la Zona Oriente. Corresponde a una superficie de 59,66 m² útiles promedio, registrando un a un valor UF/M² promedio de 35,65.

Tabla 6 . Mercado de departamentos por comuna

COMUNA	M2 útiles promedio	Valor UF promedio	Valor UF/M2 promedio	Ritmo mensual de ventas (por proyecto)
LA REINA	127,25	6.034	55,26	2,4
LAS CONDES	162,68	10.189	63,30	6,0
LO BARNECHEA	168,95	12.000	64,74	1,6
MACUL	59,66	2.072	35,65	10,4
ÑUÑOA	70,13	3.271	46,05	10,9
PEÑALOLÉN	93,55	3.445	35,47	10,0
PROVIDENCIA	90,15	5.282	57,78	3,5
VITACURA	195,89	13.425	65,59	2,5
TOTAL	121,03	6.965	52,98	5,91

Casas

En el mercado de casas la comuna de Las Condes se lleva el valor UF promedio más alto con 17.995 UF aumentando en un 7% con respecto al periodo anterior.

En Peñalolén se mantiene la tendencia a presentar los valores UF más bajos de los últimos periodos, con un UF 6410.

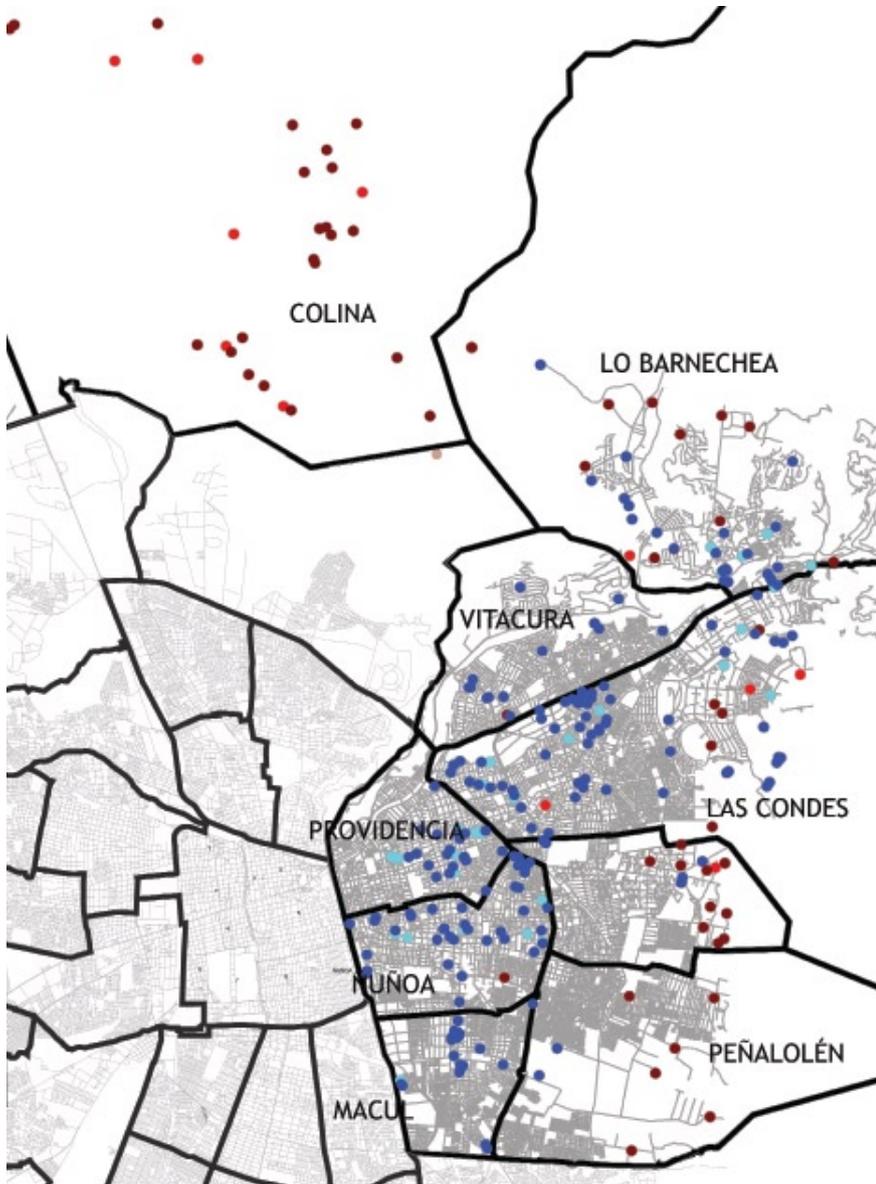
Los valores UF/M² van desde las 45,01 en Peñalolén hasta los 71,00 en Las Condes.

Tabla 7 . Mercado de casas por comuna

COMUNA	M2 utiles promedio	Valor UF promedio	Valor UF/M2 promedio	Ritmo mensual de ventas (por proyecto)
COLINA	171,12	7.944	45,22	5,4
LA REINA	197,27	11.053	58,83	1,3
LAS CONDES	251,41	17.995	71,00	1,3
LO BARNECHEA	230,74	15.428	67,29	1,3
PEÑALOLÉN	149,90	6.410	45,01	3,8
TOTAL	200,09	11.766	57,47	3,3

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

11 Mapa de referencia por comuna



LEYENDA

- Proyectos en venta de departamentos 3P 2012
- Proyectos ingresados de departamentos 3P 2012
- Proyectos ingresados de casas 3P 2012
- Proyectos en venta de casas 3P 2012

METODOLOGÍA



El presente informe muestra datos estadísticos del mercado habitacional de vivienda nueva. El levantamiento de la información es realizado con un tracking trimestral, mediante encuestas directas a todos los proyectos con salas de venta en la Región Metropolitana, específicamente en las comunas de Colina, Las Condes, La Reina, Lo Barnechea, Macul, Ñuñoa, Peñalolén, Providencia y Vitacura.

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

