

tinsa

INCOIN

18° Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2012

Zona Periférica R.M.

Junio - Julio - Agosto.

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS MERCADO HABITACIONAL REGIÓN METROPOLITANA





Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

Debido al dinamismo en el mercado inmobiliario durante el año 2012, las colocaciones destinadas a la adquisición de viviendas mostraron un incremento de 8,9% anual al mes de Julio. Este factor permitirá mantener estable el ritmo de crecimiento - en torno al 8%- para este tipo de créditos.

Según los últimos datos entregados por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (Sbif), donde el total de los créditos de vivienda del sistema bancario sumó US\$48.471 millones a dicho mes.

Por otro lado, en este periodo el indicador mensual de actividad económica (IMACEC) creció un 5,3% en comparación con igual mes del año anterior, dado principalmente por el crecimiento de actividades de Servicios, Comercio y Generación eléctrica. En el caso de la Construcción las expectativas registran una baja de 4 puntos; pasando de niveles de moderado optimismo a leve, dejando de ser el sector mas optimista.

En tanto en el rubro de la construcción, el IMACON de Junio 2012 aumentó un 11,6% respecto al mismo mes del 2011. A pesar de esto se espera que la caída experimentada por la confianza empresarial del sector comience a manifestarse proyectando que el crecimiento general del rubro inmobiliario disminuya marginalmente.

Cordialmente,

Ricardo Sota Ramos
Director Regional LATAM

MERCADO HABITACIONAL ZONA PERIFÉRICA RM

Ventas y Stock de viviendas nuevas

AUMENTAN LAS VENTAS DE VIVIENDA NUEVA

Luego de la disminución de ventas de viviendas el periodo pasado, la zona periférica retoma el alza registrado en periodos previos registrando un alza de un 5,6% con respecto al periodo anterior (Gráfico A)

AUMENTA LA CANTIDAD DE PROYECTOS NUEVOS INGRESADOS

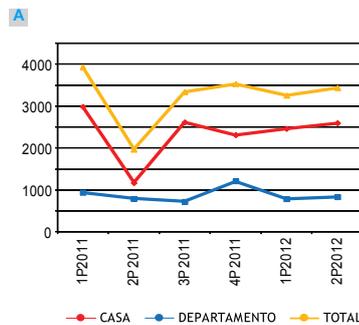
En este periodo se aumento en 12% la cantidad de proyectos nuevos ingresados, rompiendo con la tendencia a la baja observada desde la segunda mitad del 2011 (Gráfico B)

AUMENTA VALOR UF/M2 PROMEDIO EN DEPARTAMENTOS

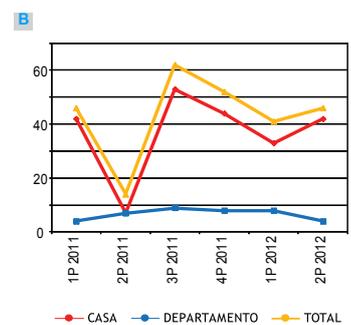
Se observa un valor UF/M2 de 26,3 promedio aumentando en un 4,4% en relación al periodo anterior, aumentando también los m2 útiles promedio y el valor total de sus unidades. (Gráfico C)

PUDAHUEL PRESENTA LA MAYOR VARIACIÓN DE PROYECTOS EN VENTA.

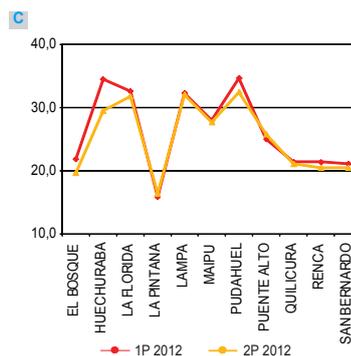
La comuna de Pudahuel registra la mayor variación en cantidad de proyectos a la venta en la Zona Periférica con un 38% en relación al periodo anterior. (Gráfico D)



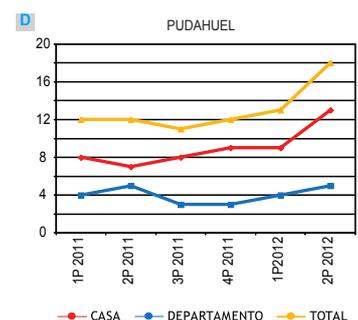
FUENTE: INCOIN



FUENTE: INCOIN



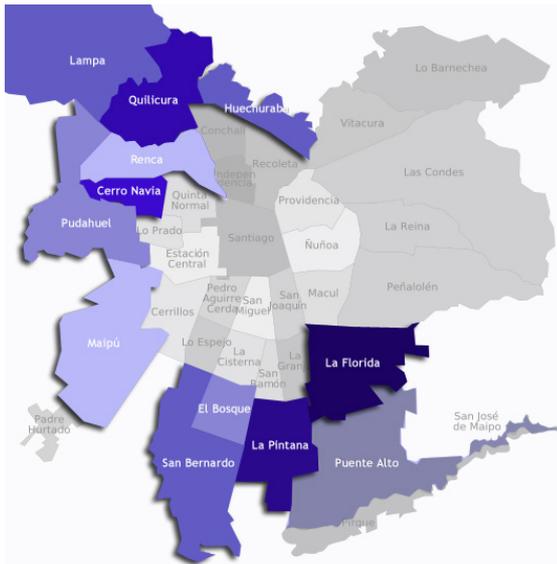
FUENTE: INCOIN



ÍNDICE

- Mapa de Proyectos de la Zona Periférica RM 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 Zona Periférica RM.



02 Número de Viviendas Vendidas

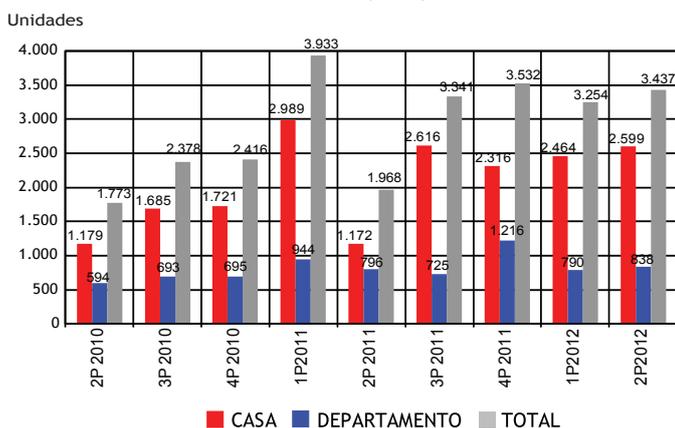
Ventas al 2do periodo 2012 (*)

La venta de vivienda nueva alcanzó las 3.437 unidades, lo que representa un aumento de 5,6% respecto al periodo anterior y un 74,6% en relación al mismo periodo de 2011.

Estos porcentajes corresponden en un 24% a las ventas de departamentos (838 unidades) y un 76% (2.599 unidades) equivale a la venta de casas.

En relación al periodo anterior, las ventas de departamentos y casas presentaron un aumento del 6,1%, y un 5,5% respectivamente.

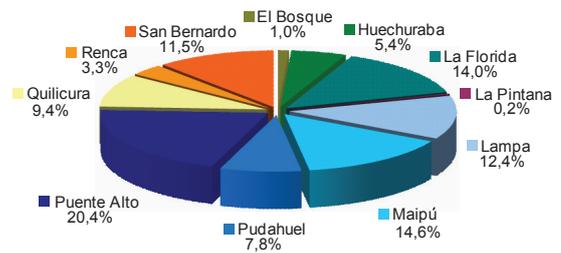
GRAFICO 1. Evolución del periodo de las viviendas vendidas según tipo



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 2do periodo 2012

En la venta de departamentos en la Zona Periférica, La Florida continúa liderando con un 40,9% de las ventas totales, lo que corresponde a 343 unidades vendidas. Le sigue Huechuraba con un 15,0%, correspondiente a 126 unidades vendidas durante este periodo.

En el mercado de casas en las comunas de la Zona Periférica se registraron 2.599 unidades vendidas, de las cuales el 26,5% pertenece a la comuna de Puente Alto y un 16,0% a la comuna de Lampa.

Tabla 1. Departamentos vendidos según comuna (Unid.)

COMUNA	2P 11	1P 12	2P 12	%VAR 1P12-2P12	%VAR 2P11-2P12
EL BOSQUE	204	54	36	-33%	-82%
HUECHURABA	36	56	126	125%	250%
LA FLORIDA	217	365	343	-6%	58%
LA PINTANA	150	-33	6	-118%	-96%
LAMPA	9	2	9	350%	0%
MAIPÚ	50	97	91	-6%	82%
PUDAHUEL	45	16	33	106%	-27%
PUENTE ALTO	38	11	11	0%	-71%
QUILICURA	27	123	123	0%	356%
RENCA	13	38	-9	-124%	-169%
SAN BERNARDO	7	61	69	13%	886%
TOTAL	796	790	838	6%	5%

Tabla 2. Casas vendidas según comuna (Unid.)

COMUNA	2P 11	1P 12	2P 12	%VAR 1P11-2P12	%VAR 2P11-2P12
HUECHURABA	121	264	58	-78%	-52%
LA FLORIDA	50	56	138	146%	176%
LA PINTANA	0	0	0		
LAMPA	129	319	417	31%	223%
MAIPÚ	123	384	412	7%	235%
PUDAHUEL	50	57	236	314%	372%
PUENTE ALTO	321	702	690	-2%	115%
QUILICURA	76	174	200	15%	163%
RENCA	80	136	121	-11%	51%
SAN BERNARDO	222	372	327	-12%	47%
TOTAL	1.172	2.464	2.599	5%	122%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

04 Unidades en oferta: Stock Actual

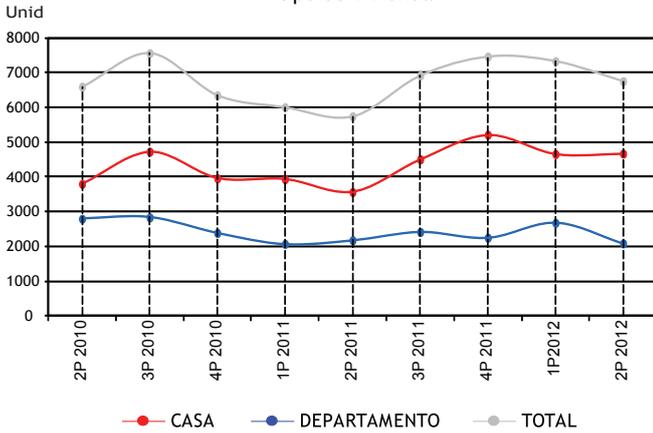
Oferta de viviendas nuevas en el 2do periodo 2012

Las unidades totales ofertadas son 6.751, mostrando una disminución del 7,9% respecto del periodo anterior y un aumento de un 17,6% con respecto al mismo periodo del año 2011.

El stock se compone de 2.085 departamentos y 4.666 casas, cifras que muestran una disminución de un 22,1% en relación al periodo anterior para las departamentos y un 4,3% al compararlo con el mismo periodo del año pasado.

En las casas se muestra un aumento de un 0,3% al compararlo con el periodo anterior y de un 31,0% al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

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

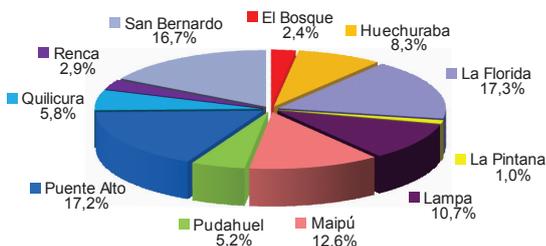


05 Stock por comuna

Oferta en el 2do periodo del 2012

En el 2do periodo del 2012 el stock total por comuna se concentró en La Florida, Puente Alto y San Bernardo, con un 17,3%, 17,2% y 16,7% de participación, respectivamente, en el stock total ofrecido. Las comunas con menor participación son La Pintana con un 1,0% y El Bosque con un 2,4% de participación, tal como puede verse en el gráfico 8.

GRAFICO 4. Relación porcentual viviendas ofertadas según periodo y comuna

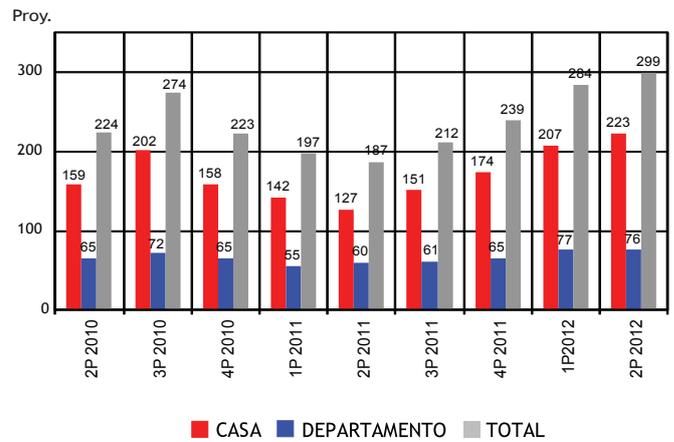


06 Proyectos en venta

Oferta en el 2do periodo del 2012

Durante este periodo se registraron 299 proyectos en venta de los cuales 76 son departamentos y 223 proyectos de casas. Esto significa un aumento de un 5,3% en relación al periodo anterior y un aumento de un 59,9% con respecto al mismo periodo del año anterior.

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

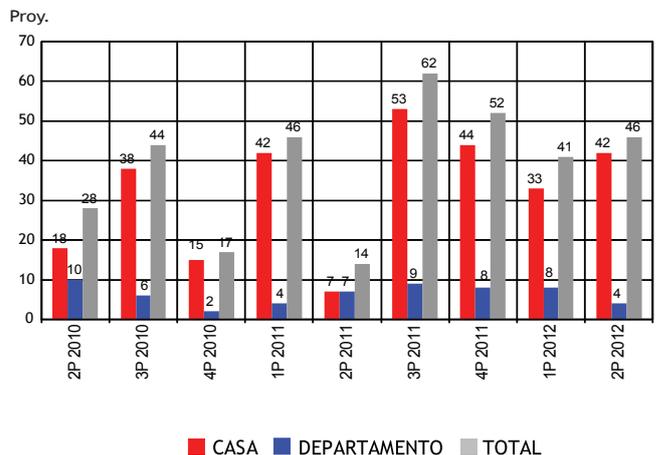


Proyectos nuevos ingresados el 2do periodo del 2012

Ingresaron al mercado 46 nuevos proyectos de las comunas analizadas de la Zona Periférica, los cuales el 91,3% corresponden a casas y un 8,7% a departamentos.

El total de proyectos ingresados aumento en un 12% en relación con el periodo anterior.

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 76 proyectos en venta de departamentos, lo que representa un 25% del mercado total de la Zona Periférica durante este periodo.

Al comparar con el periodo anterior la cantidad de proyectos en venta de departamentos, se puede observar que se registró una disminución de un 1,3% en relación al periodo anterior, y un aumento de un 26,7% en relación al mismo periodo del año anterior.

La comuna de La Florida registró la mayor cantidad de proyectos en venta de departamentos (34 proyectos), lo que significa un 44,7% de participación en el total de proyectos de departamentos. Le sigue Quilicura con 11,8% y Huechuraba con un 9,2% de participación.

Tabla 3. Proyectos en venta por departamentos según comuna

COMUNA	2P 11	1P 12	2P 12	%VAR 1P12-2P12	%VAR 2P11-2P12
EL BOSQUE	5	4	3	-25%	-40%
HUECHURABA	4	7	7	0%	75%
LA FLORIDA	27	32	34	6%	26%
LA PINTANA	2	2	2	0%	0%
LAMPÁ	1	1	1	0%	0%
MAIPÚ	4	6	6	0%	50%
PUDAHUEL	5	4	5	25%	0%
PUENTE ALTO	4	4	3	-25%	-25%
QUILICURA	6	10	9	-10%	50%
RENCA	1	2	1	-50%	0%
SAN BERNARDO	1	5	5	0%	400%
TOTAL	60	77	76	-1%	27%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Proyectos de casas en venta por comuna

El mercado de casas durante el 2do periodo del 2012 registró 223 proyectos en venta, lo que representa un 75% del mercado total de la Zona Periférica durante este periodo.

Al comparar con el periodo anterior la cantidad de proyectos en venta de casas, se puede observar que se registró un aumento de un 7,7%.

La comuna de Puente Alto registró la mayor cantidad de proyectos en venta de casas (60 proyectos), lo que significa un 26,9% de participación en el total de proyectos de casas. Le sigue Maipú y San Bernardo con 14,8% y 14,3% de participación respectivamente.

Tabla 4. Proyectos en venta por casas según comuna

COMUNA	2P 11	1P 12	2P 12	%VAR 1P12-2P12	%VAR 2P11-2P12
HUECHURABA	15	21	22	5%	47%
LA FLORIDA	7	11	13	18%	86%
LA PINTANA	0	0	0	0%	0%
LAMPÁ	15	27	27	0%	80%
MAIPÚ	13	33	33	0%	154%
PUDAHUEL	7	9	13	44%	86%
PUENTE ALTO	30	49	60	22%	100%
QUILICURA	11	15	17	13%	55%
RENCA	10	9	6	-33%	-40%
SAN BERNARDO	19	33	32	-3%	68%
TOTAL	127	207	223	8%	76%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

08 Ritmo de venta mensual por proyecto

Ritmo general de venta mensual promedio por proyecto en la Zona Periférica RM durante el 2do periodo del 2012

El ritmo de venta promedio mensual no registró variación en relación al periodo anterior y registró un aumento de un 9% con respecto al mismo periodo del año anterior, llegando a 3,8 unidades.

Se observa que el mercado de las casas registró una velocidad de venta de 3,9 unidades al mes, en cambio los departamentos durante este periodo, registraron una velocidad de venta de 3,7 unidades al mes. En el caso de las casas esto significa una disminución de un 2% en relación con el periodo anterior y en el de los departamentos un aumento de un 7%.

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

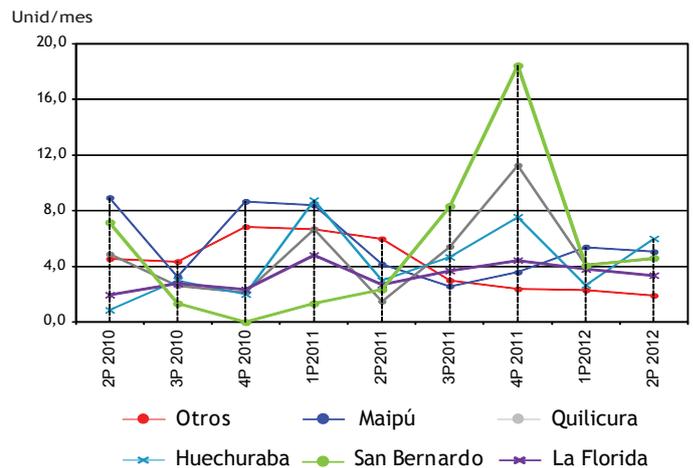
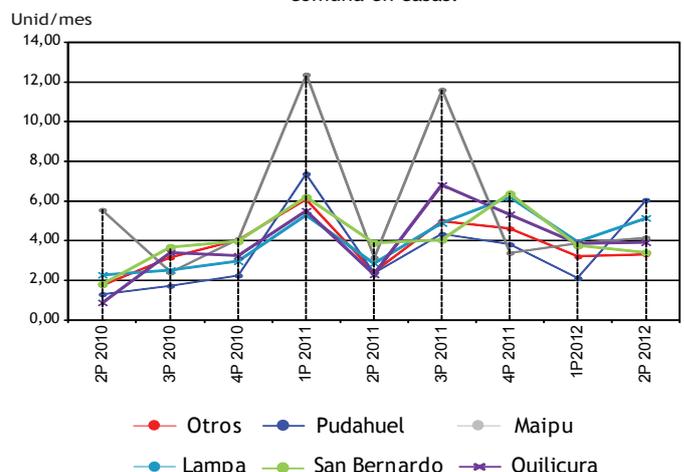


GRAFICO 8. Ritmo de venta mensual por proyecto según comuna en casas.



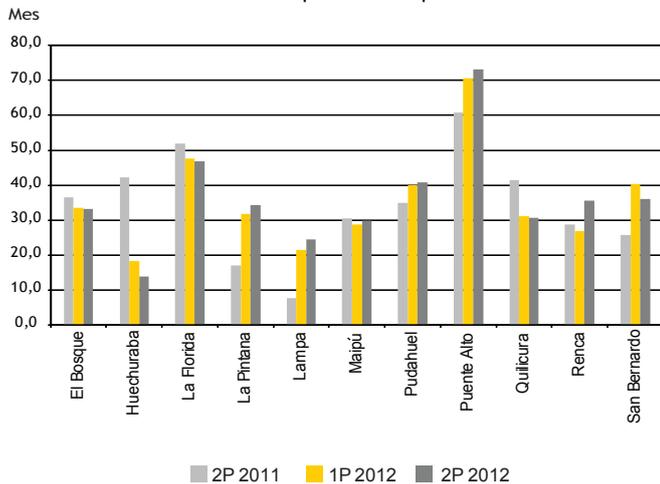
09 Plazo estimado de venta¹

Plazo estimado de venta en proyectos de departamentos al 2do periodo del 2012

Los plazos estimados de venta en proyectos de departamentos durante este periodo van desde 13,8 meses en la comuna de Huechuraba hasta los 73,2 meses en la comuna de Puente Alto. Los meses para agotar stock promedian 36,8 meses durante este periodo.

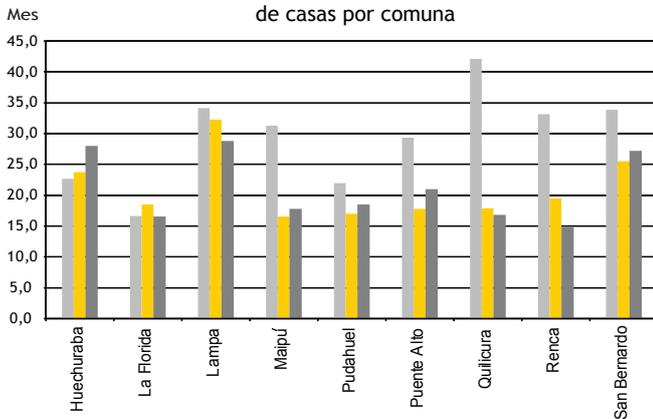
En el caso de las casas los plazos estimados de venta van desde los 14,9 en la comuna de Renca hasta los 28,8 meses en la comuna de Lampa. Los meses para agotar stock promedian 21,1 meses durante este periodo.

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



■ 2P 2011 ■ 1P 2012 ■ 2P 2012

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



■ 2P 2011 ■ 1P 2012 ■ 2P 2012

(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 Periférica en la Región Metropolitana en cuanto a sus indicadores de superficie y valor, se visualiza un claro enfoque en un producto habitacional C2 y C3.

Departamentos

Se observa que el valor UF promedio sufrió un pequeño aumento de un 5,3% en relación al periodo anterior (1.534 v/s 1.616).

La superficie promedio registró una variación de 0,5mt². Llegando a 59,9mt².

En relación al Ritmo de ventas mensual podemos observar una variación de 0.3 unidades mes con respecto al periodo anterior (2,6 v/s 2,9).

Tabla 5. Mercado de departamentos por comuna

COMUNA	M2 utiles promedio	Valor UF total	Valor UF/M2 promedio	Ritmo de ventas mensual por proyecto
EL BOSQUE	56,5	1.260	21,9	4,0
HUECHURABA	85,5	2.995	34,5	6,0
LA FLORIDA	58,9	1.924	32,6	3,4
LA PINTANA	54,1	855	15,9	1,0
LAMPA	53,1	1.709	32,3	3,0
MAIPÚ	55,0	1.441	28,0	5,1
PUDAHUEL	69,3	2.421	34,7	2,2
PUENTE ALTO	68,9	1.808	25,0	1,2
QUILICURA	52,8	1.140	21,4	4,6
RENCA	55,0	1.178	21,4	-3,0
SAN BERNARDO	49,4	1.047	21,2	4,6
TOTAL	59,9	1.616	26,3	2,9

Casas

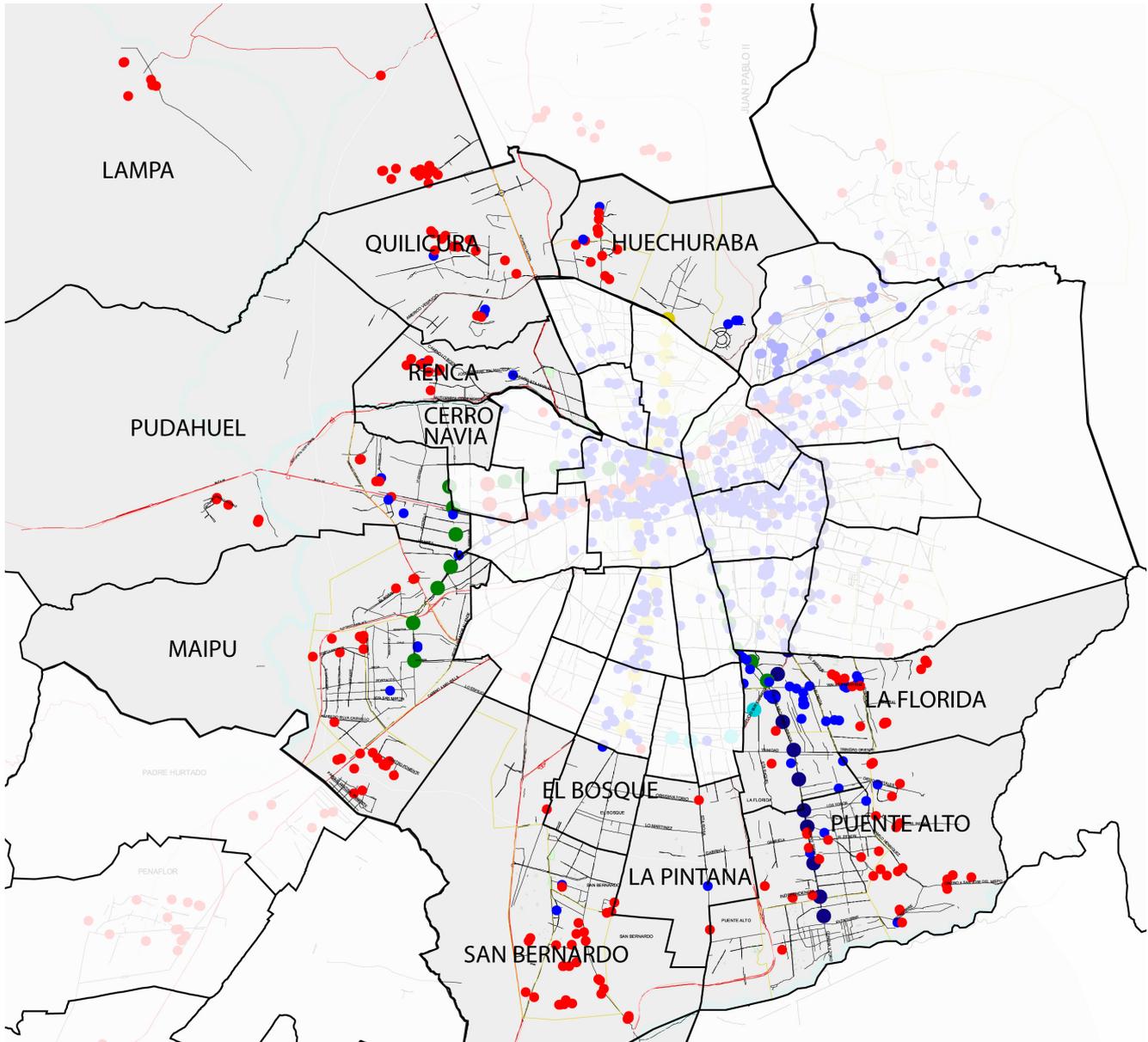
En el mercado de casas la comunas analizadas de la zona Periférica de la RM durante el 2° periodo del 2012 se registró un aumento en la superficie promedio (90,5 v/s 93,4) como en el valor UF promedio (2.801 v/s 2.952), y el valor UF/M2 llegando a 30,7UF/M2.

Tabla 6. Mercado de casas por comuna

COMUNA	M2 utiles promedio	Valor UF total	Valor UF/M2 promedio	Ritmo de ventas mensual por proyecto
HUECHURABA	119,5	4.258	35,7	0,9
LA FLORIDA	124,5	4.479	35,5	3,5
LAMPA	82,6	2.408	27,9	5,1
MAIPÚ	85,4	2.372	27,7	4,2
PUDAHUEL	105,1	3.641	34,4	6,1
PUENTE ALTO	87,4	2.394	27,1	3,8
QUILICURA	91,0	2.839	30,5	3,9
RENCA	67,0	1.793	27,7	6,7
SAN BERNARDO	78,3	2.382	30,0	3,4
TOTAL	93,4	2.952	30,7	4,2

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

11 Mapa de referencia por comuna



METODOLOGÍA



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 El Bosque, Huechuraba, La Florida, Lampa, La Pintana, Maipú, Puente Alto, Pudahuel, Quilicura, Renca, San Bernardo.

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

