CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MERCADO INMOBILIARIO
SANTIAGO R.M.

Informe de actividad
2° Trimestre 2018

MERCADO INMOBILIARIO

SANTIAGO R.M.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

INDICADORES CLAVE

DEMANDA

VIVIENDAS VENDIDAS
DEPTOS · CASAS

MONTOS TRANSADOS
DEPTOS · CASAS

OFERTA

OFERTA DISPONIBLE

DEPTOS

CASAS

VELOCIDAD DE VENTA

VIVIENDAS

DEPTOS

CASAS

PRECIO

VIVIENDAS

DEPTOS

CASAS

VARIABLES DE ENTORNO

CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS

DESEMPLEO

REMUNERACIONES

CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

DEMANDA POR CRÉDITOS

ACCESO A CRÉDITO

TASAS HIPOTECARIAS

INSUMOS

ÍNDICE COSTO EDIFICACIÓN

MATERIALES

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

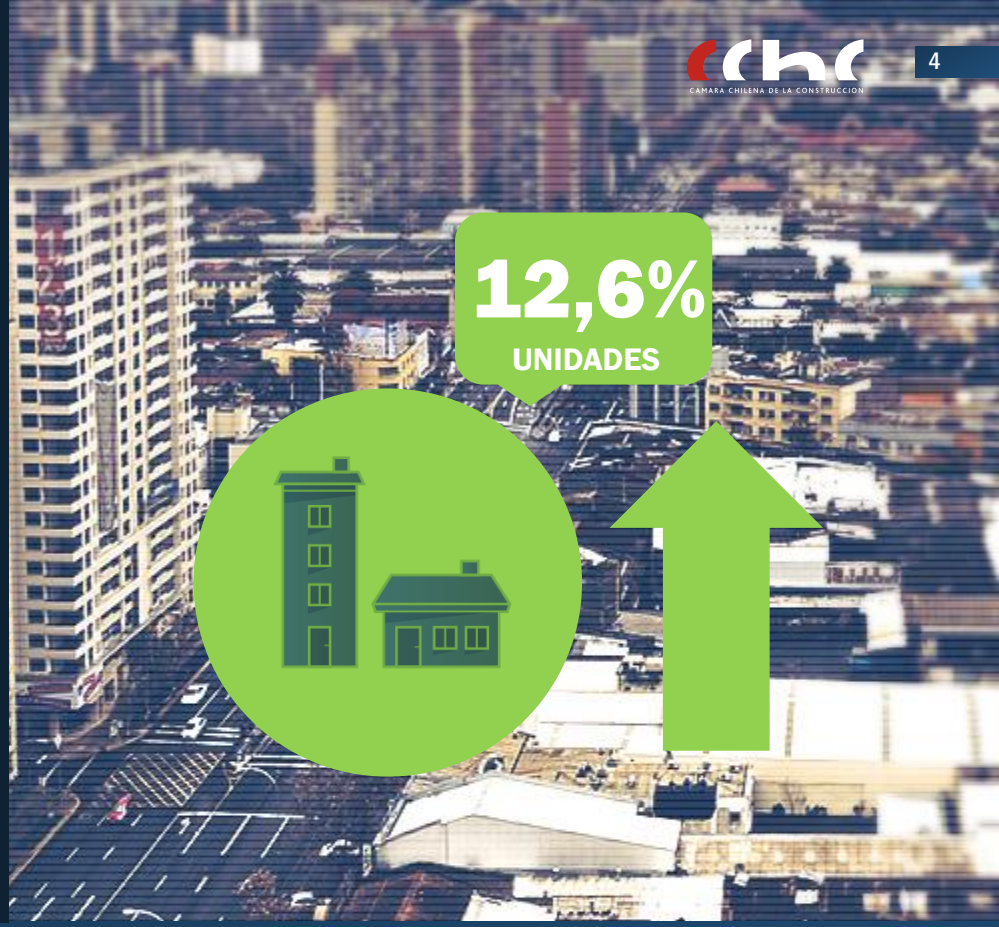
VENTA de VIVIENDAS

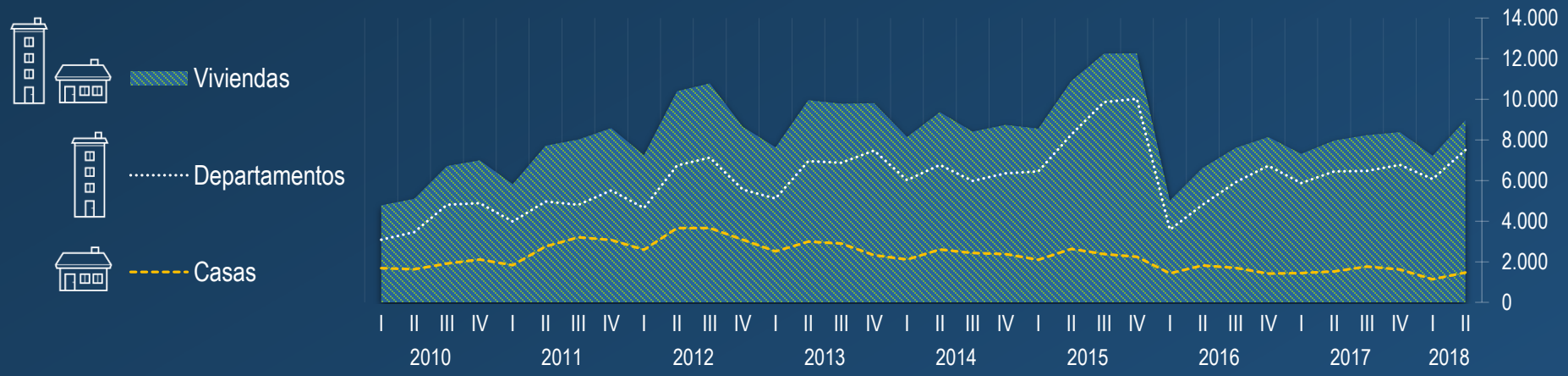
VIVIENDAS

VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO R.M.
Unidades
Período abril-junio (2T 2018)

La venta de viviendas en Santiago aumentó **12,6%** en comparación con el segundo trimestre de 2017.

Es la mejor cifra de venta trimestral desde 2015.





VIVIENDAS

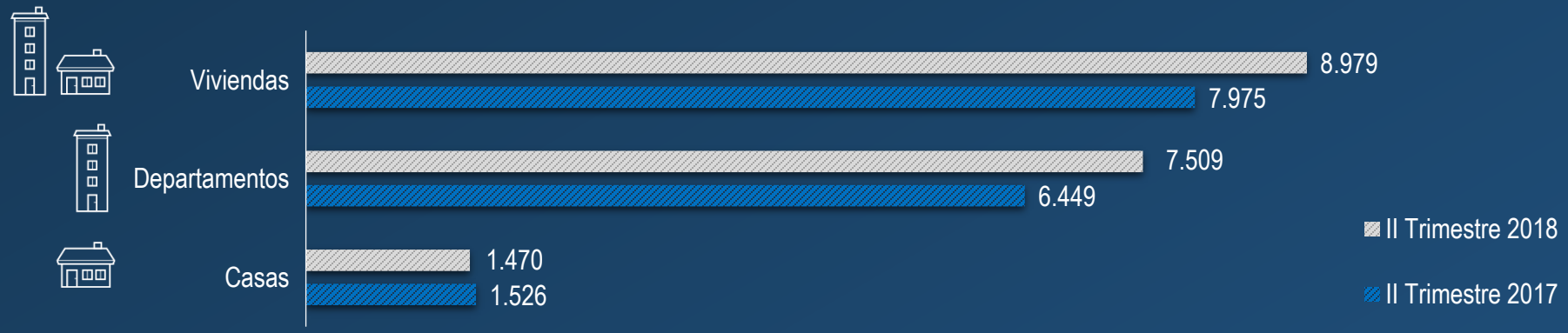
VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO R.M.
Unidades
Período abril-junio (2T 2018)

8.979
Unidades vendidas

Este resultado se explica por un significativo incremento en la venta de departamentos (**16,4%**) y un leve descenso en casas (**-3,7%**).

84%

de las UNIDADES VENDIDAS fueron DEPARTAMENTOS, participación superior en **TRES PUNTOS** a la del mismo período de 2017.

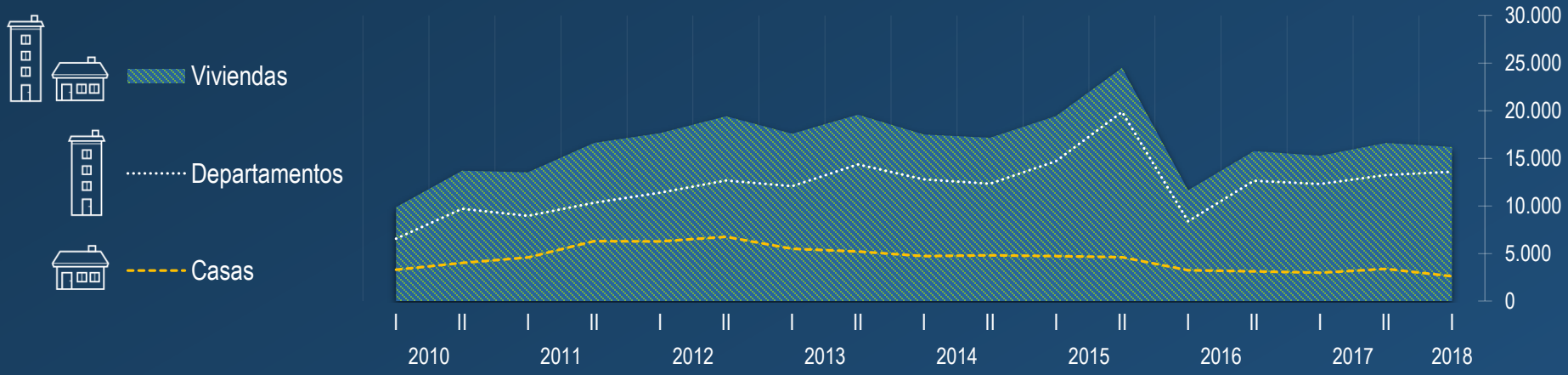


VIVIENDAS

VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO R.M.
Unidades
Período enero-junio (1S 2018)

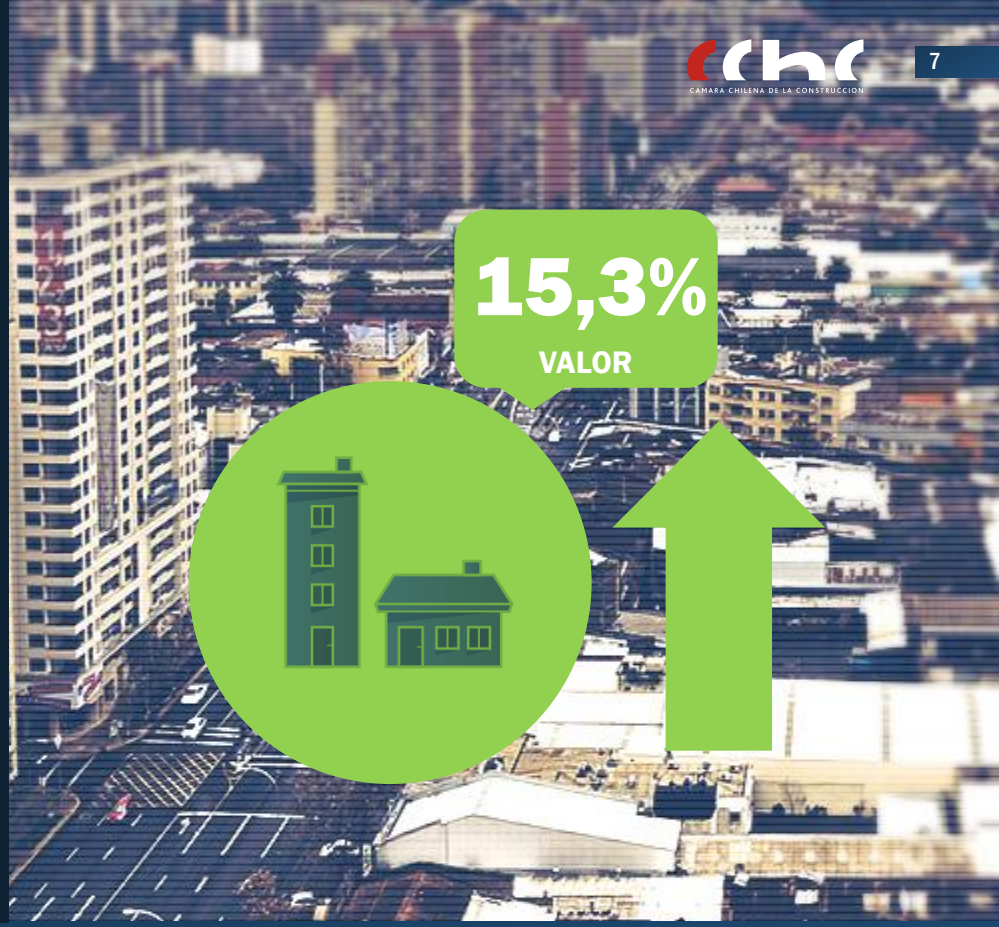
La venta de viviendas en Santiago aumentó **5,9%** en comparación con el primer semestre de 2017.

Es la segunda mejor cifra de venta semestral desde 2015.



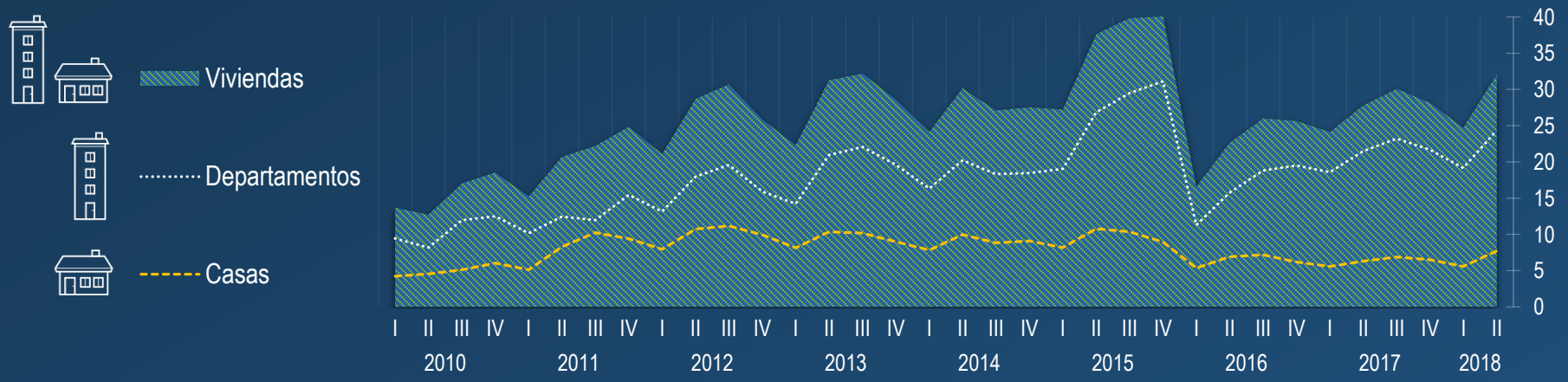
VIVIENDAS

VALOR DE VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO
Millones de UF
2T 2018



El monto transado aumentó 15,3% en comparación con el segundo trimestre de 2017.

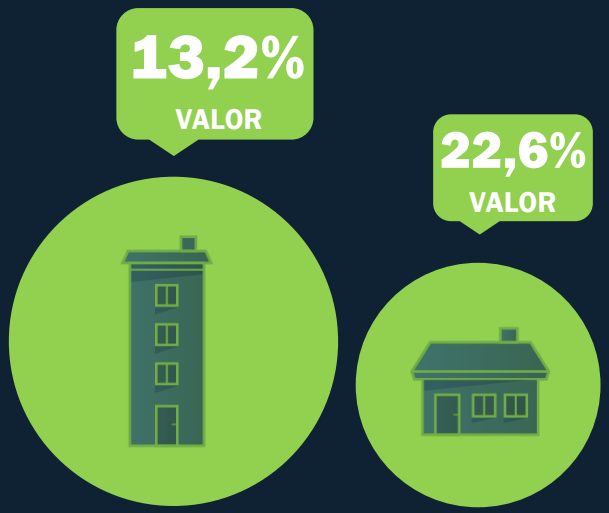
Dado que este aumento es superior al registrado por las ventas en el período, se deduce que existió un efecto precio próximo a 3%.



VIVIENDAS

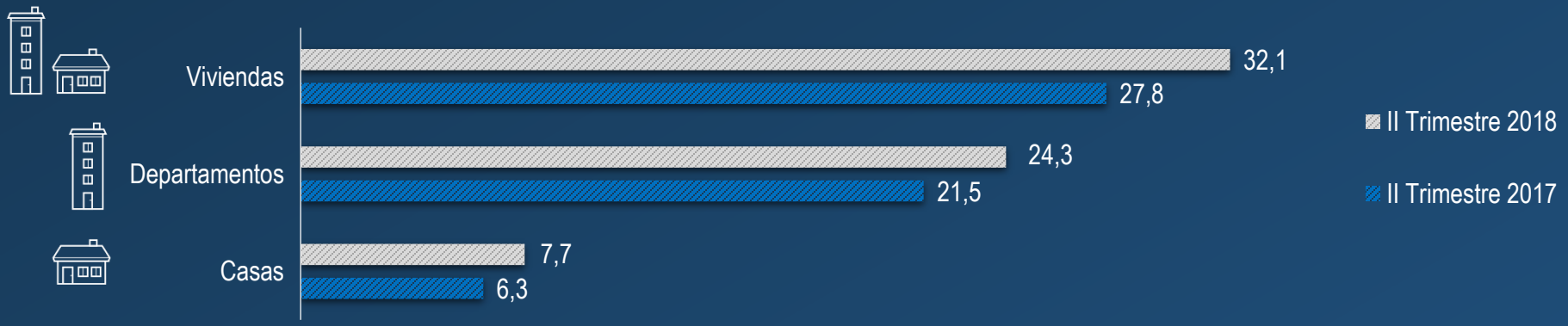
VALOR DE VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO R.M.
Millones de UF
2T 2018

Este resultado se explica por aumentos en los mercados de departamentos y de casas.



Efecto precio positivo en el mercado de casas:

Valor de ventas aumentó pese al descenso en el número de unidades vendidas.

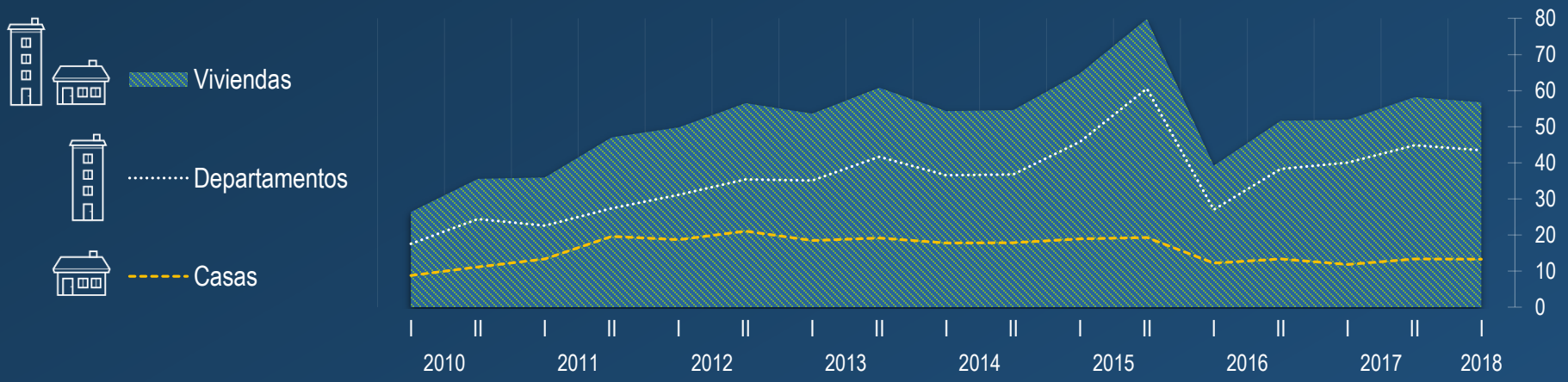


VIVIENDAS

VALOR DE VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO
Millones de UF
1S 2018

El valor de las ventas en Santiago aumentó 9,4% en comparación con el primer semestre de 2017.

Es la segunda mejor cifra de venta semestral desde 2015.



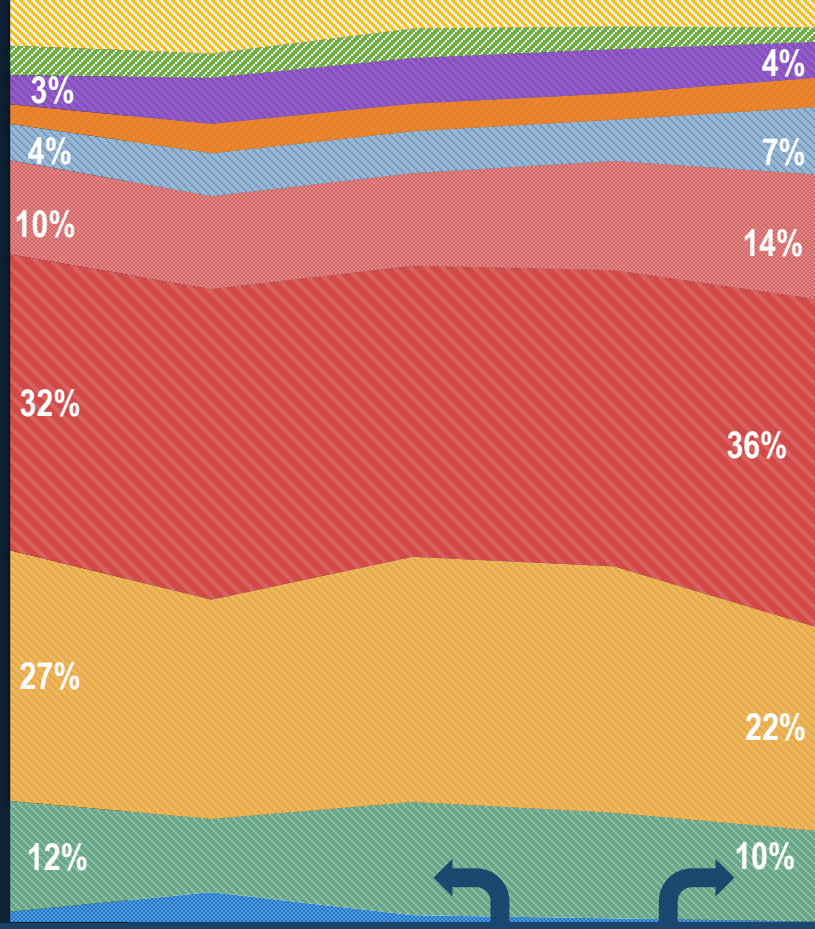
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

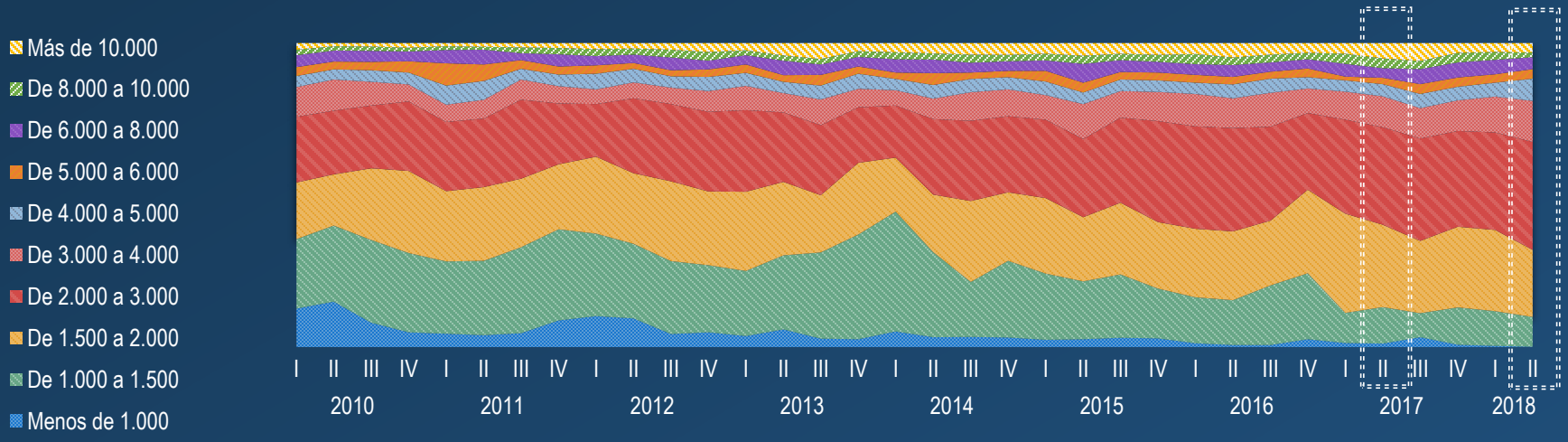
VENTA de DEPARTAMENTOS

DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO (EN UF) 2T 2018

Los tramos intermedios y superiores fueron los que ganaron más participación respecto del segundo trimestre de 2017, en detrimento de los tramos de menor valor (hasta 2.000 UF).



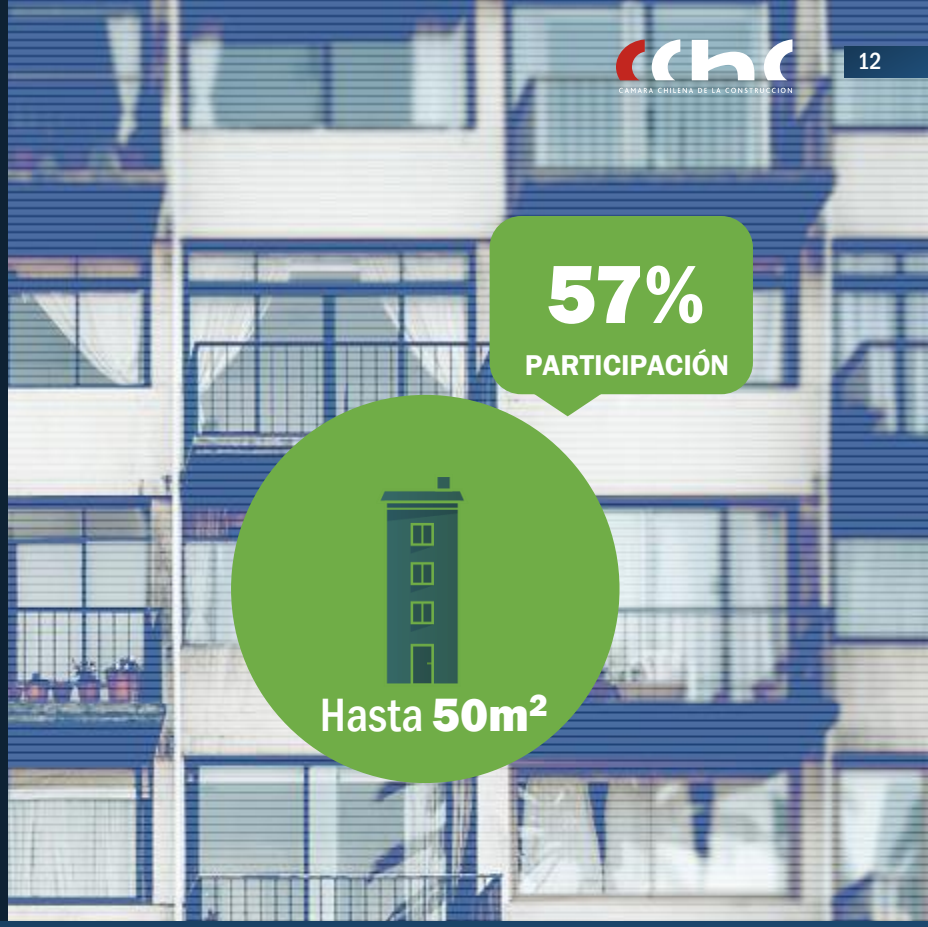


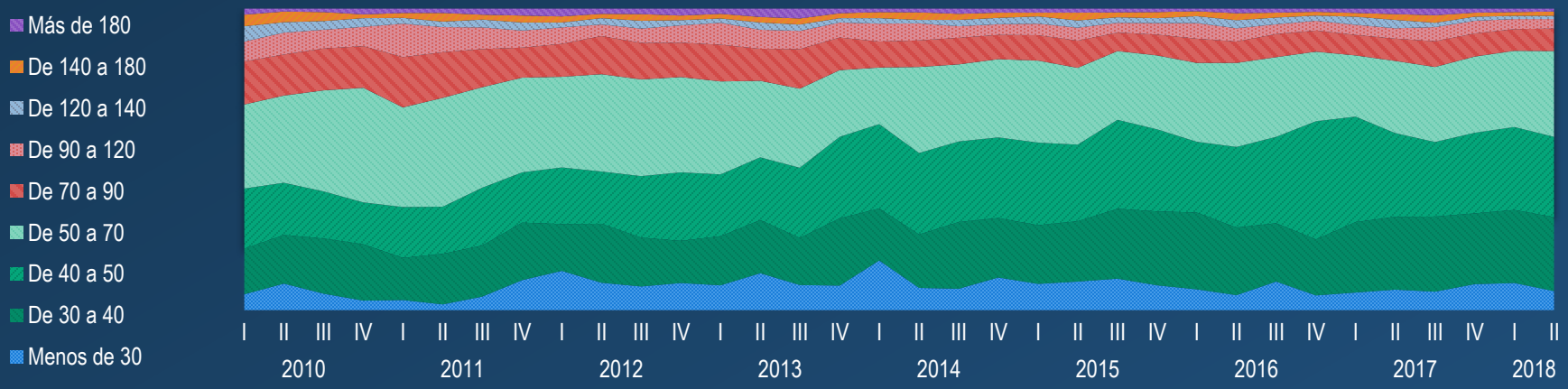
DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR SUPERFICIE EN M2 2T 2018

Más de la mitad (57%) de los departamentos vendidos en el período tenía una superficie menor a **50** m².

Los departamentos de mayor tamaño (más de 120 m²) concentraron solo el **3%** de las ventas.



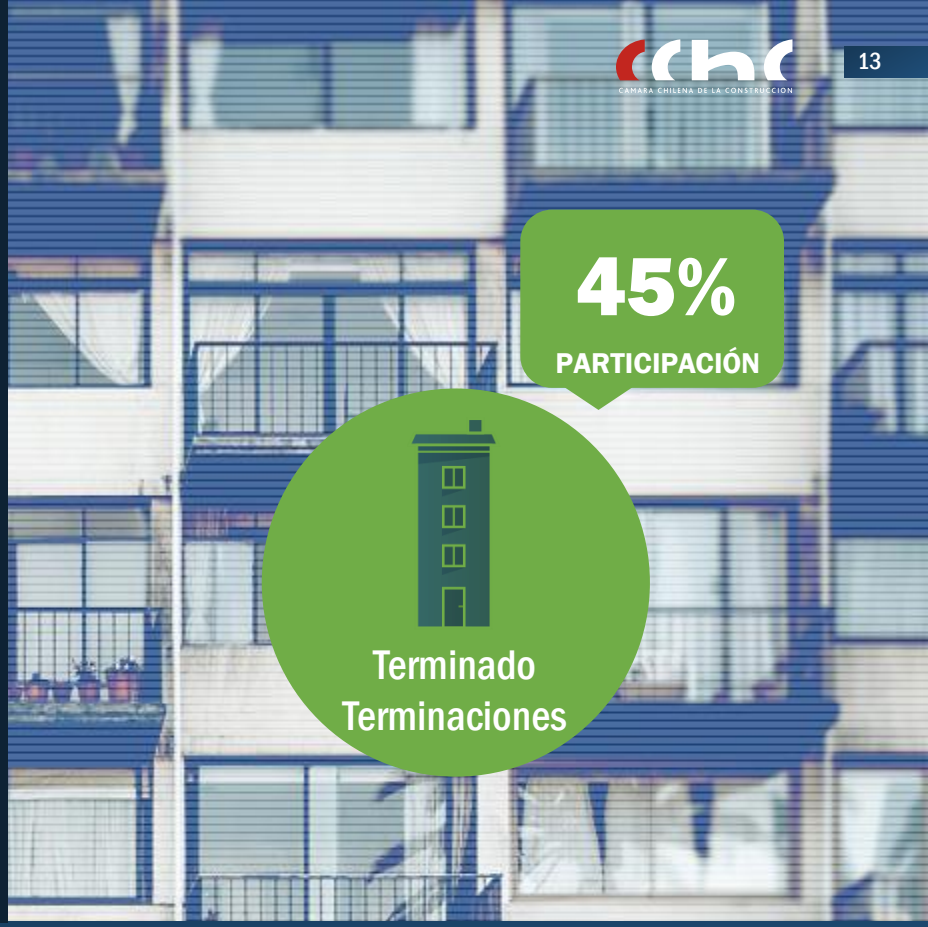


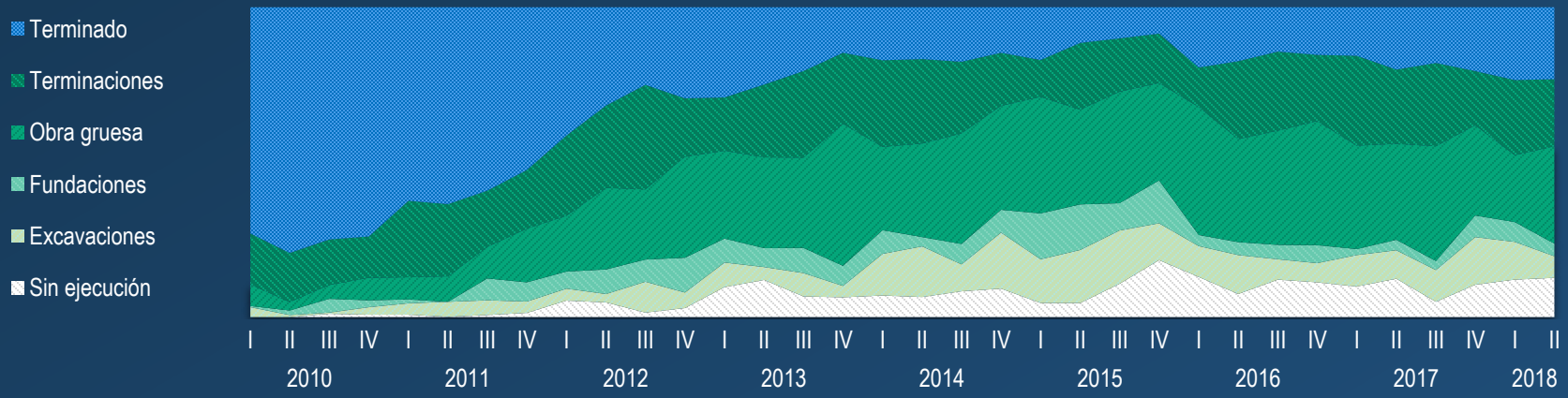
DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR ESTADO DE OBRA 2T 2018

Casi la mitad de los departamentos vendidos (45%) correspondió a unidades terminadas o en terminaciones.

Departamentos en etapas iniciales de obra (sin ejecución, excavaciones y fundaciones) concentraron 24% de la demanda.



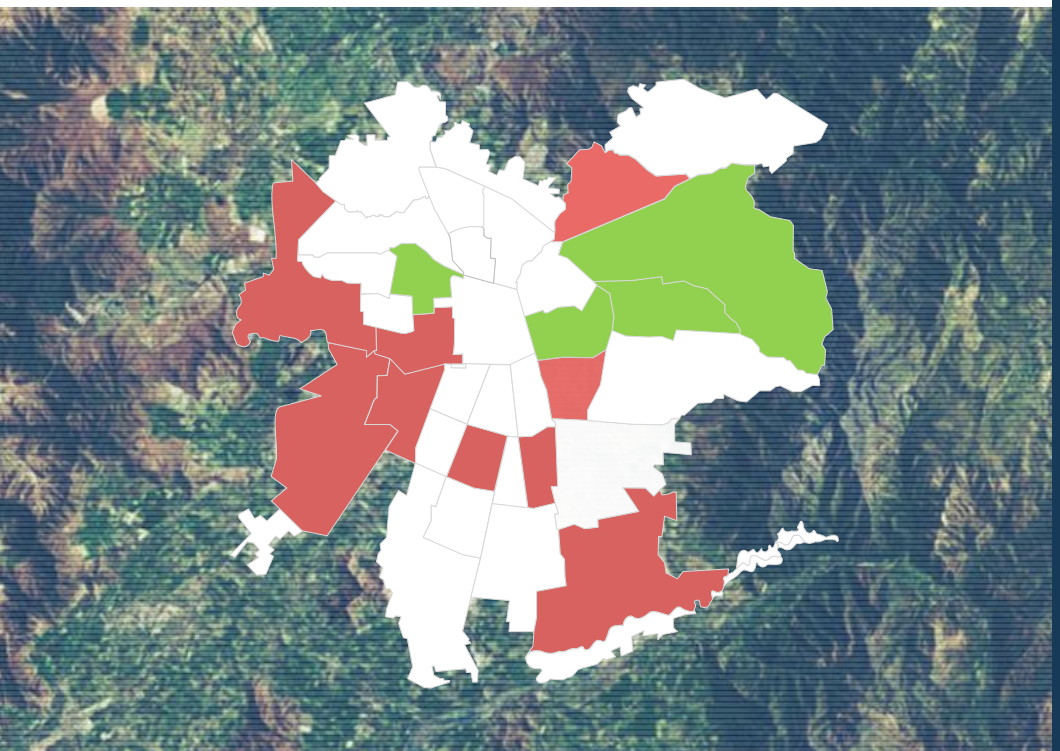


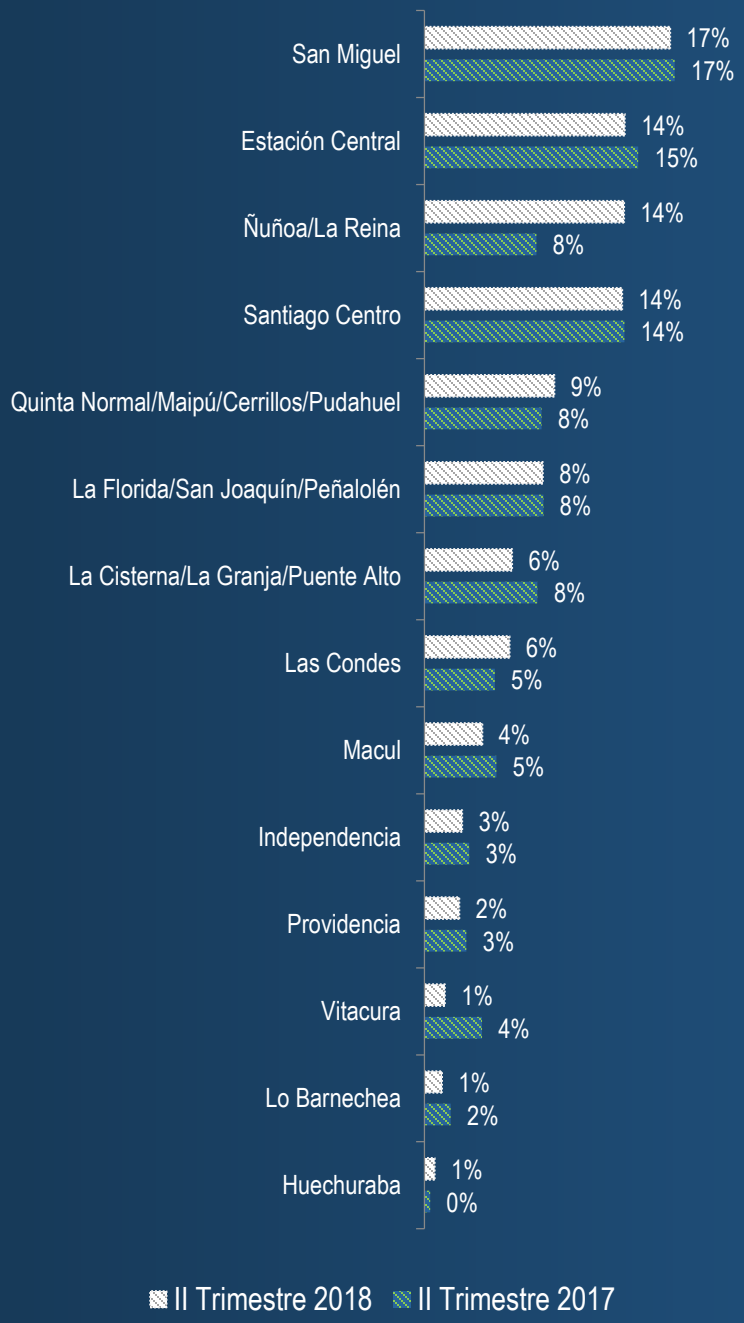
DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR COMUNA 2T 2018

ÑUÑOA, LAS CONDES Y QUINTA NORMAL fueron las comunas que más aumentaron su participación (entre 1 y 6 puntos porcentuales).

VITACURA, LA CISTERNA, ESTACIÓN CENTRAL Y MACUL perdieron entre 1 y 3 puntos de participación en el período.



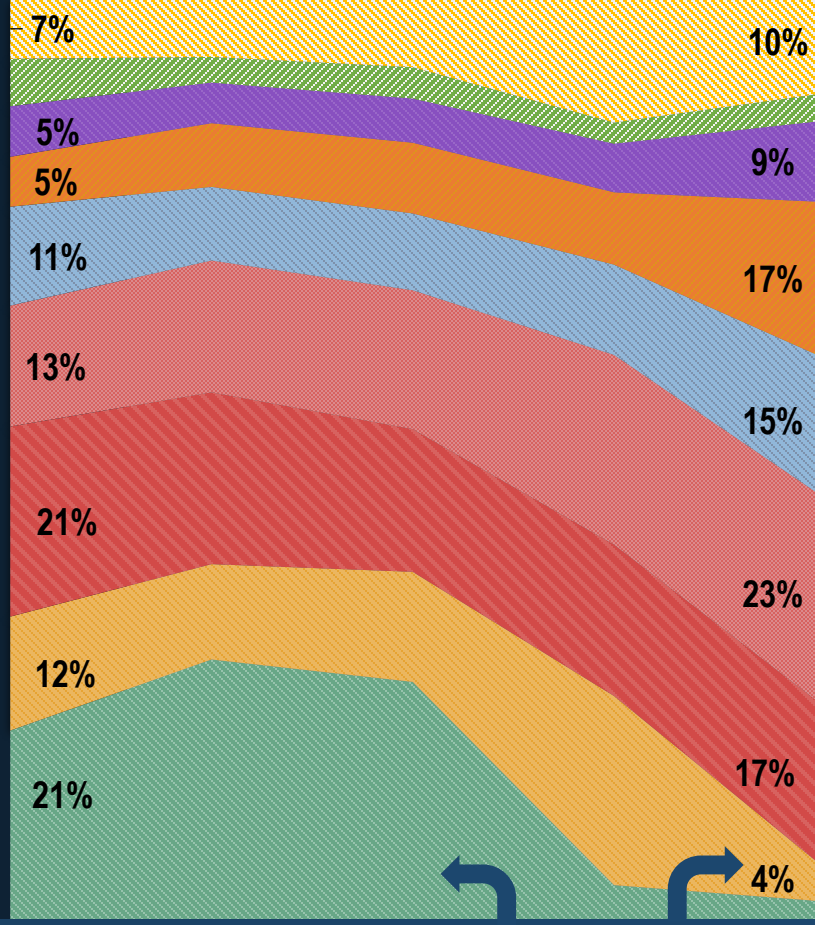


CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

VENTA de CASAS

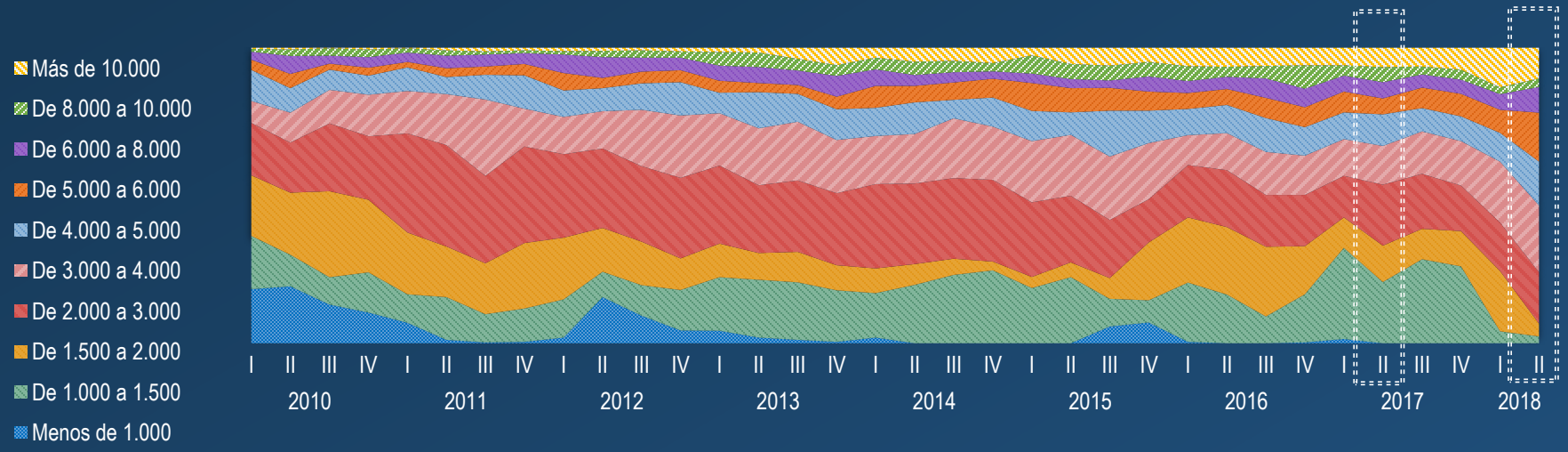
CASAS

VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO (EN UF) 2T 2018



Las casas de menor valor (hasta 2.000 UF) fueron las que más disminuyeron su participación, en detrimento de segmentos de valor intermedio.

Los tramos superiores (más de 4.000 UF) concentraron 53% de la demanda por casas, su participación más elevada de los últimos 8 años.

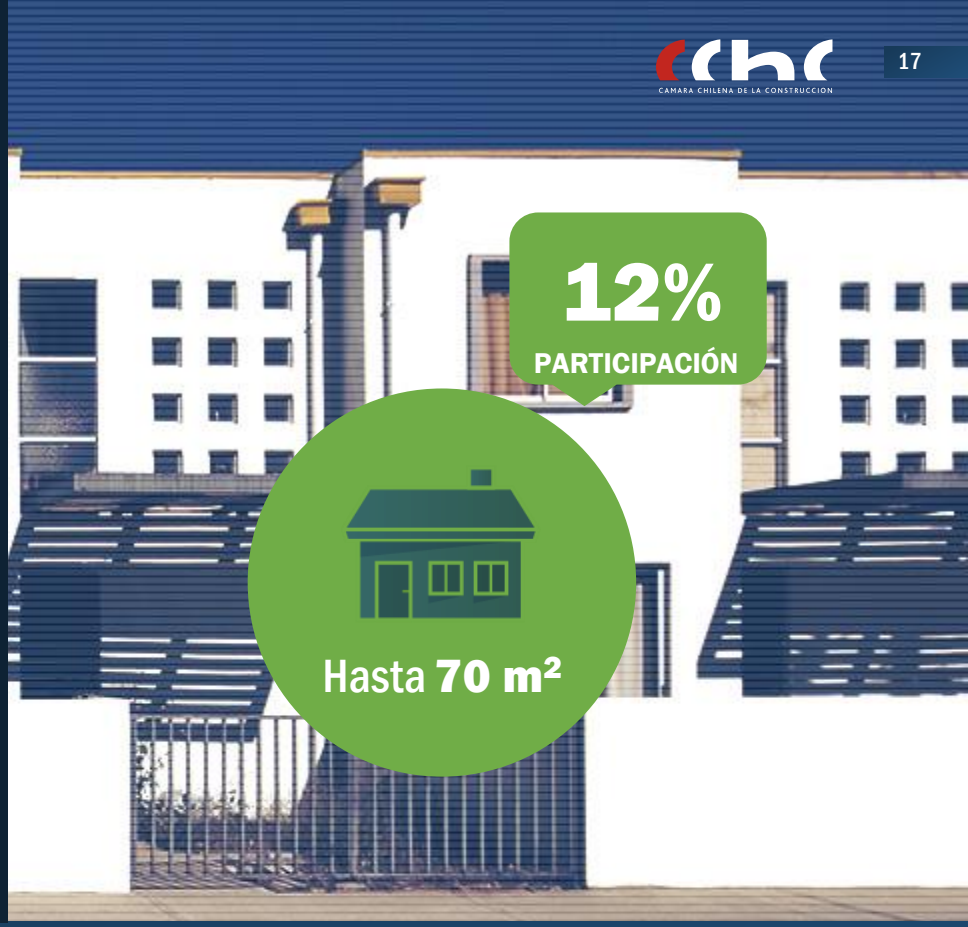


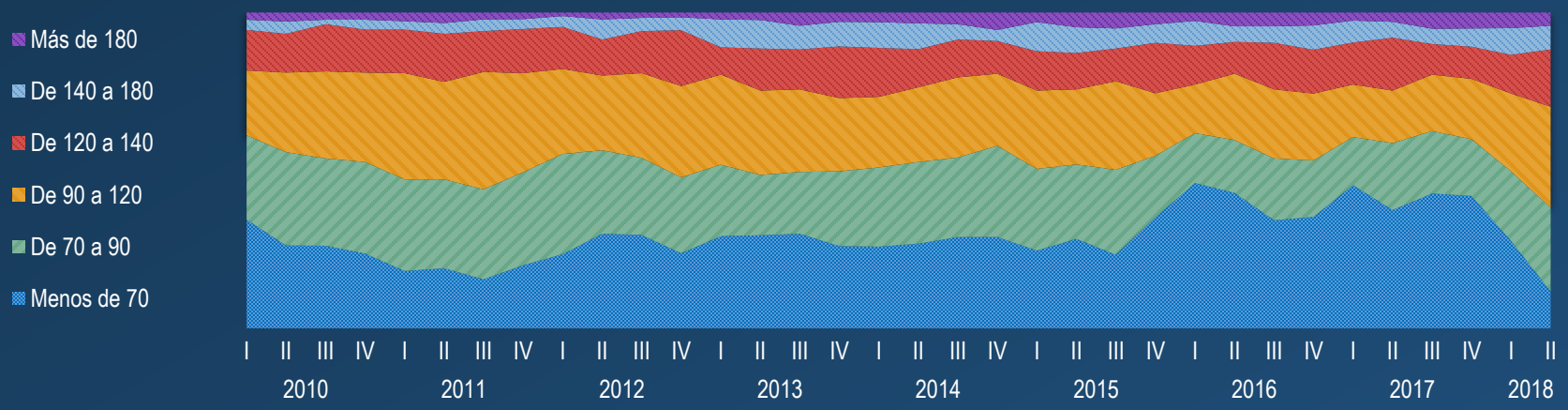
CASAS

VENTA DE CASAS POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M2 2T 2018

Las unidades de hasta **70** m² concentraron solo **12%** de la demanda, su participación más baja en los últimos ocho años.

Las casas de mayor tamaño (más de 120 m²) capturaron **30%** de la demanda, cinco puntos más que un año atrás.



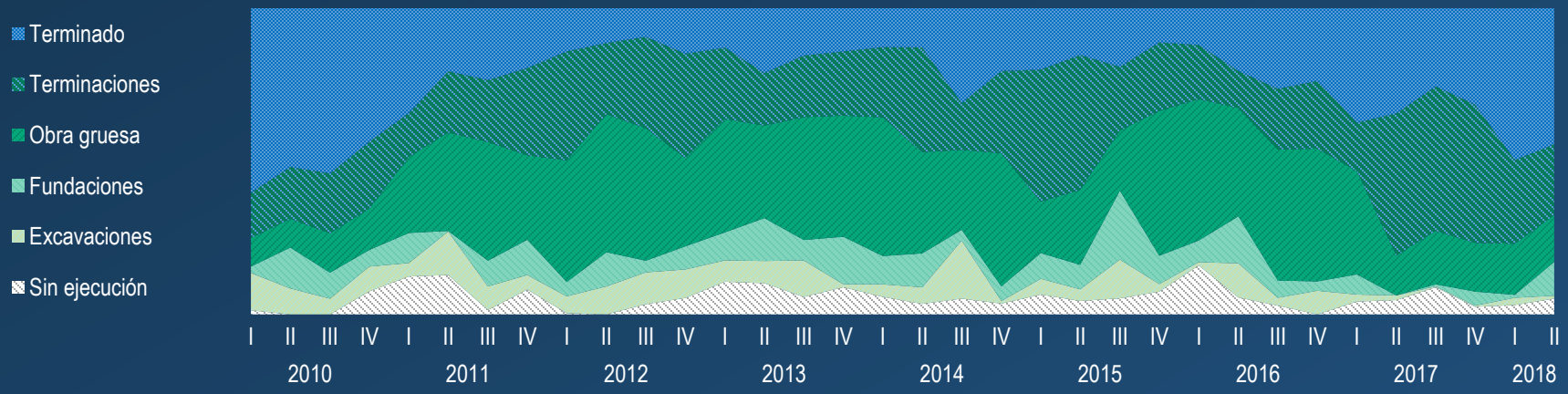


CASAS

VENTA DE CASAS POR ESTADO DE OBRA 2T 2018

Las unidades terminadas y en terminaciones concentraron **68%** de la demanda (**13 p.p.** menos que en 2T de 2017).

Las unidades sin ejecución y en etapas iniciales concentran **17%** de la demanda, 11 puntos más que un año atrás.

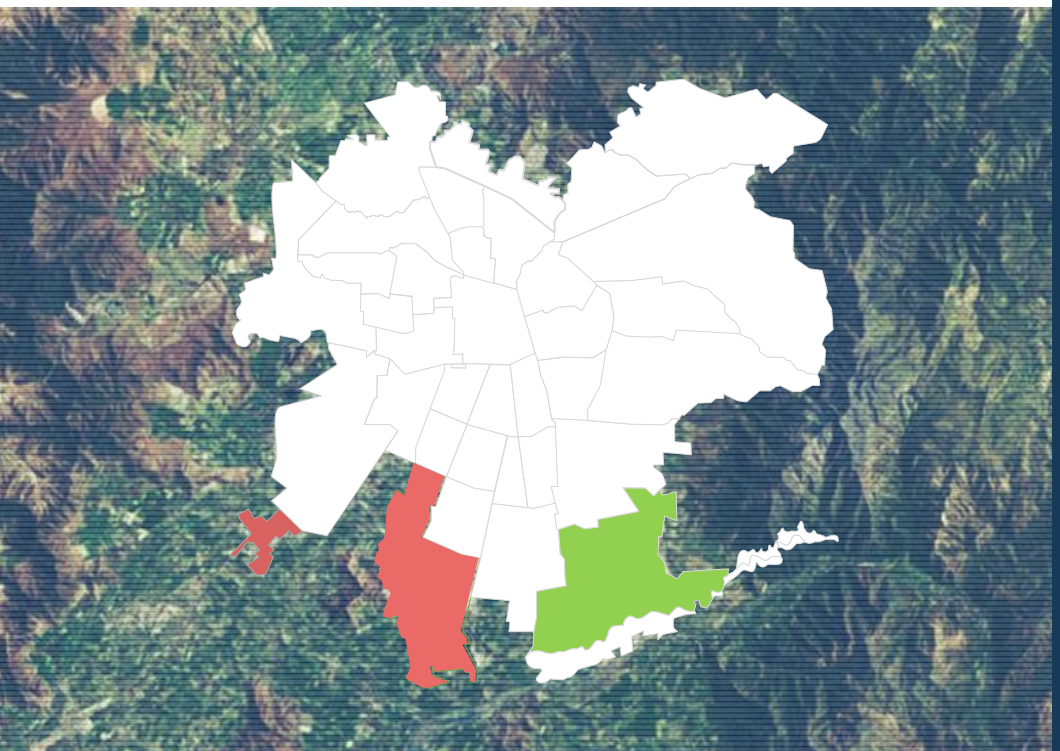


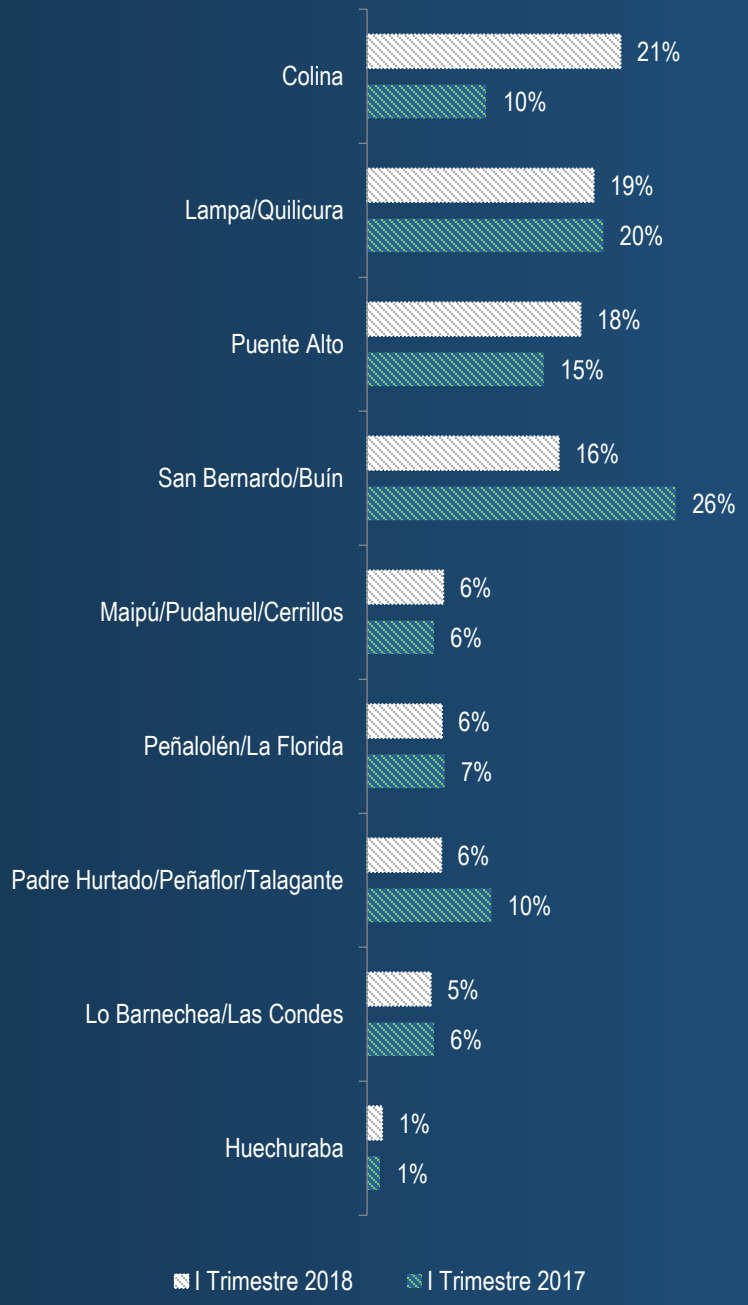
CASAS

VENTA DE CASAS
POR COMUNA
2T 2018

COLINA y PUENTE ALTO fueron las comunas que más aumentaron su participación.

SAN BERNARDO/BUIN y PADRE HURTADO redujeron su participación en la demanda en **10 y 4 puntos** respectivamente.





CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

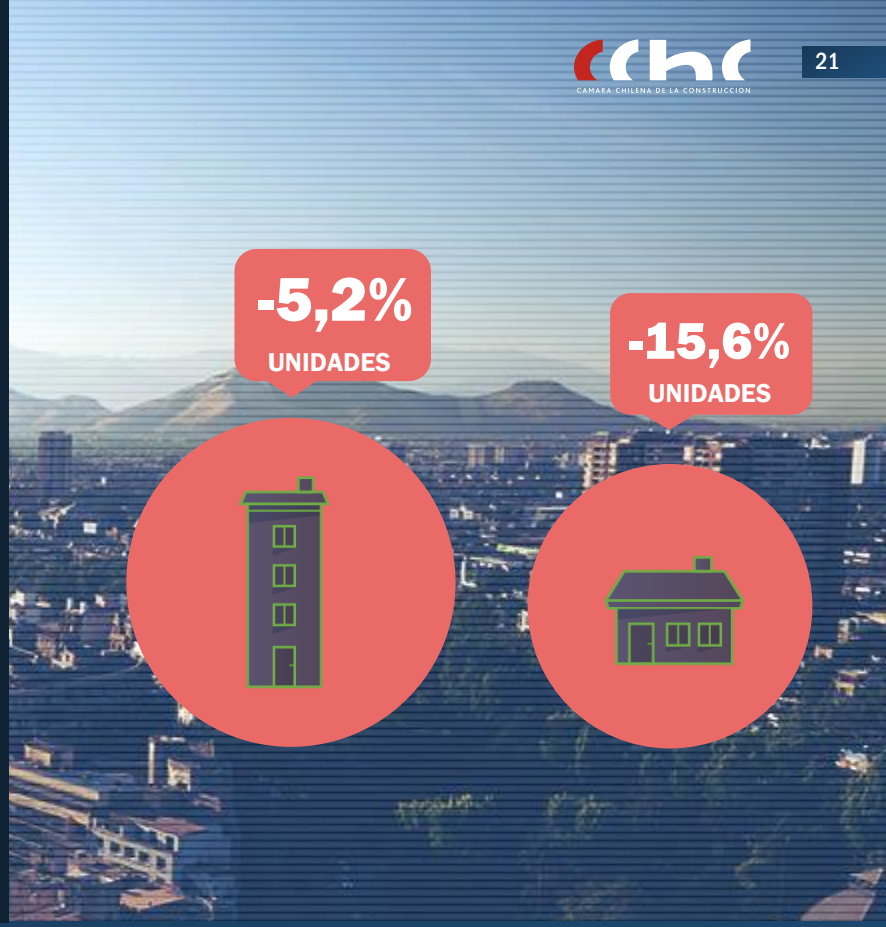
OFERTA

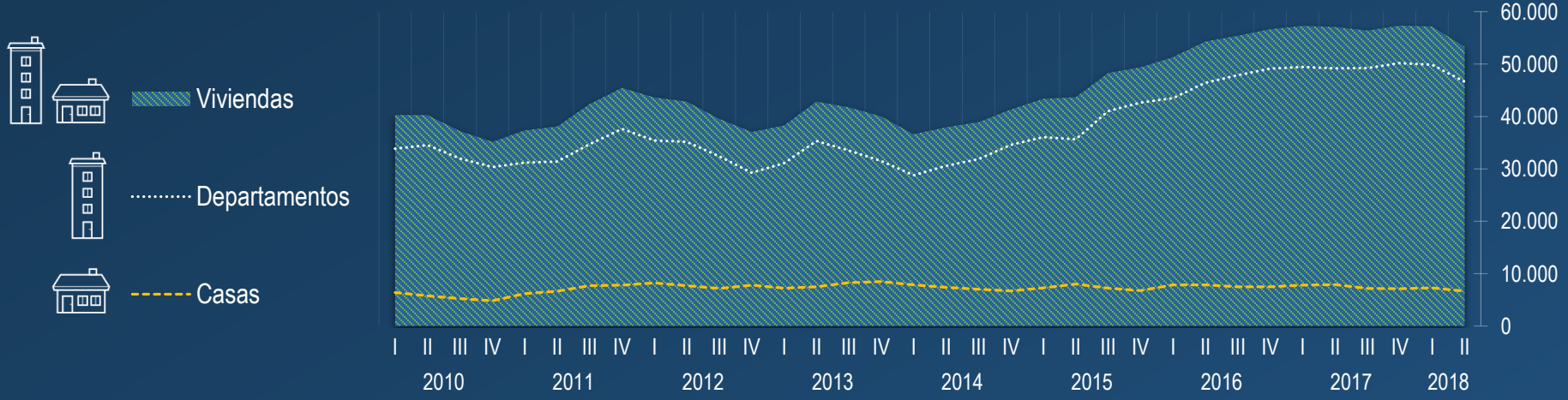
OFERTA

OFERTA DE VIVIENDAS
Unidades
2T 2018

Durante el segundo trimestre la oferta de viviendas registró una caída de **6,6%** respecto de 2017.

La participación de departamentos en la oferta alcanzó **87%** (un punto porcentual más que en 2017).



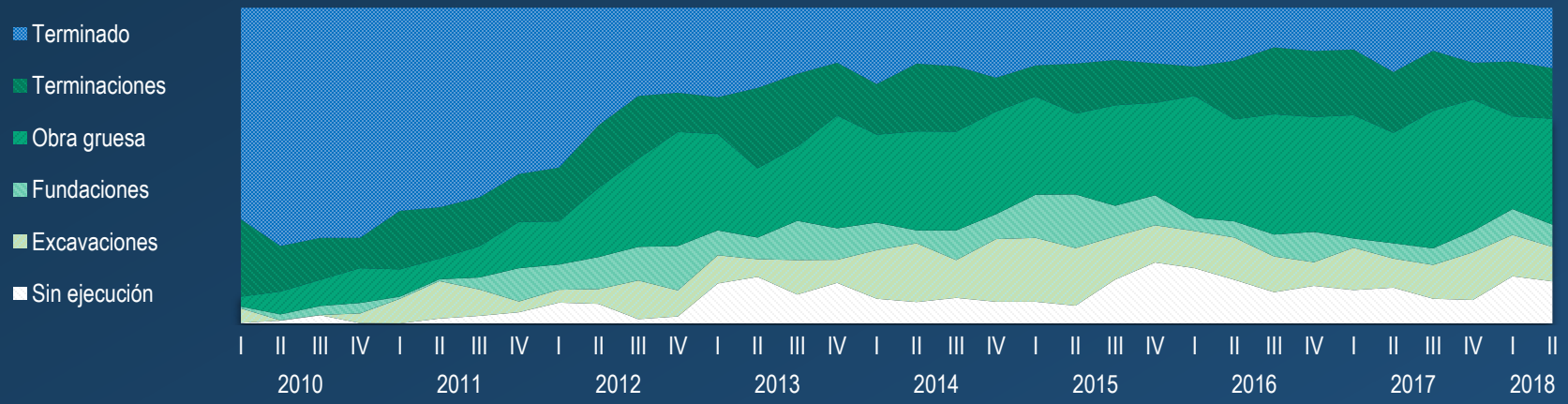


OFERTA

OFERTA DE DEPARTAMENTOS POR ESTADO DE OBRA 2T 2018

De la oferta disponible de departamentos, **31%** se encontraba sin ejecución o en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones). Fecha de entrega entre **18** y **24 meses**.

Solo el **19%** de los departamentos en oferta estaba para entrega inmediata.

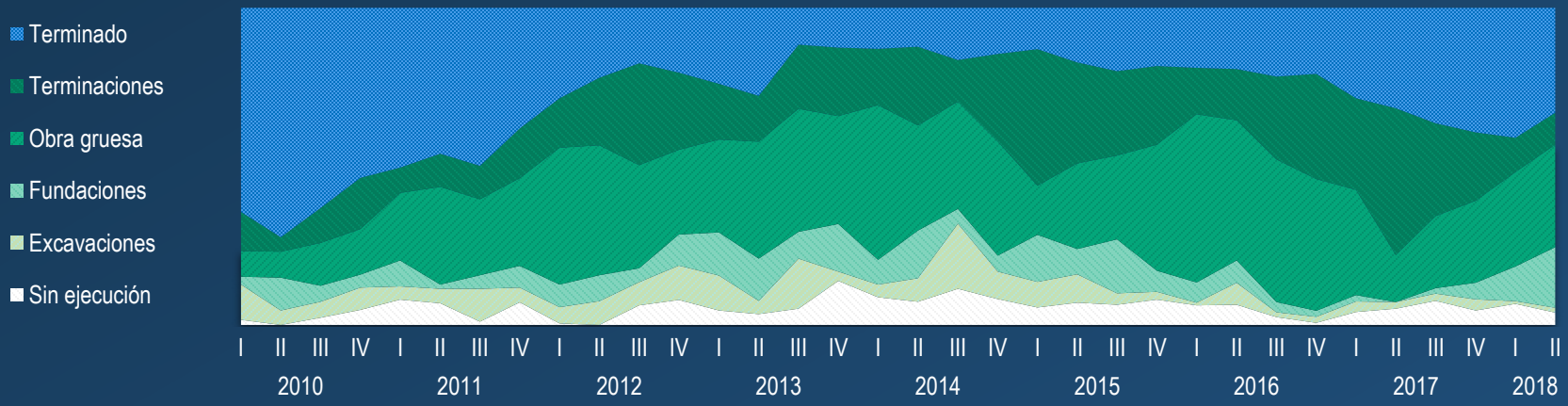


OFERTA

OFERTA DE CASAS POR ESTADO DE OBRA 2T 2018

De la oferta disponible de casas, **33%** se encontraba terminada y el **10%** en terminaciones (**3 meses** para entrega aproximadamente).

Cierto repunte en etapas iniciales de obra debido al ingreso de nuevos proyectos en la oferta inmobiliaria.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

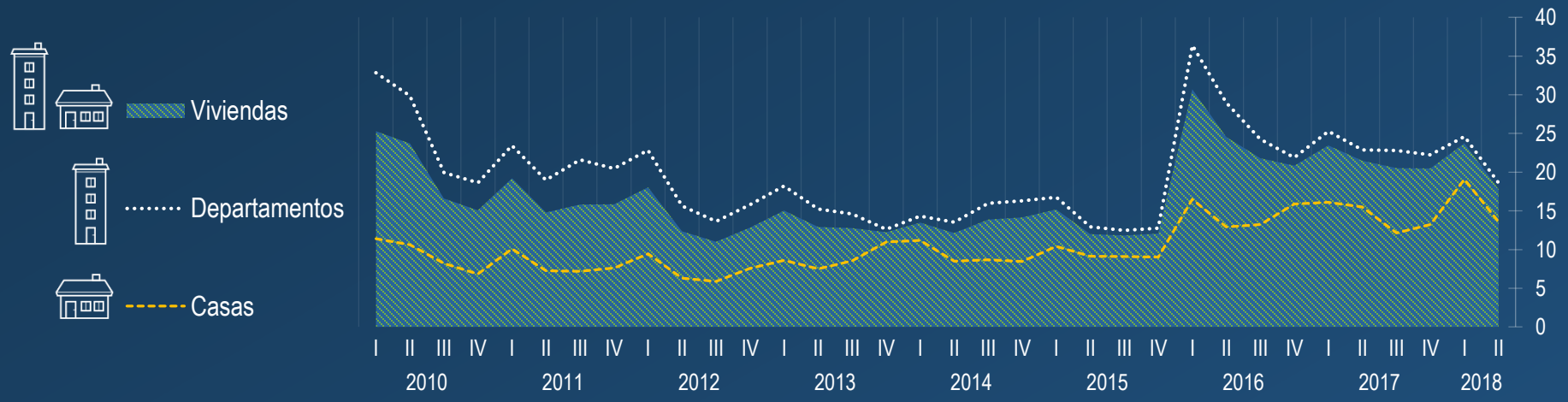
VELOCIDAD de VENTA

VELOCIDAD DE VENTA

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA 2T 2018

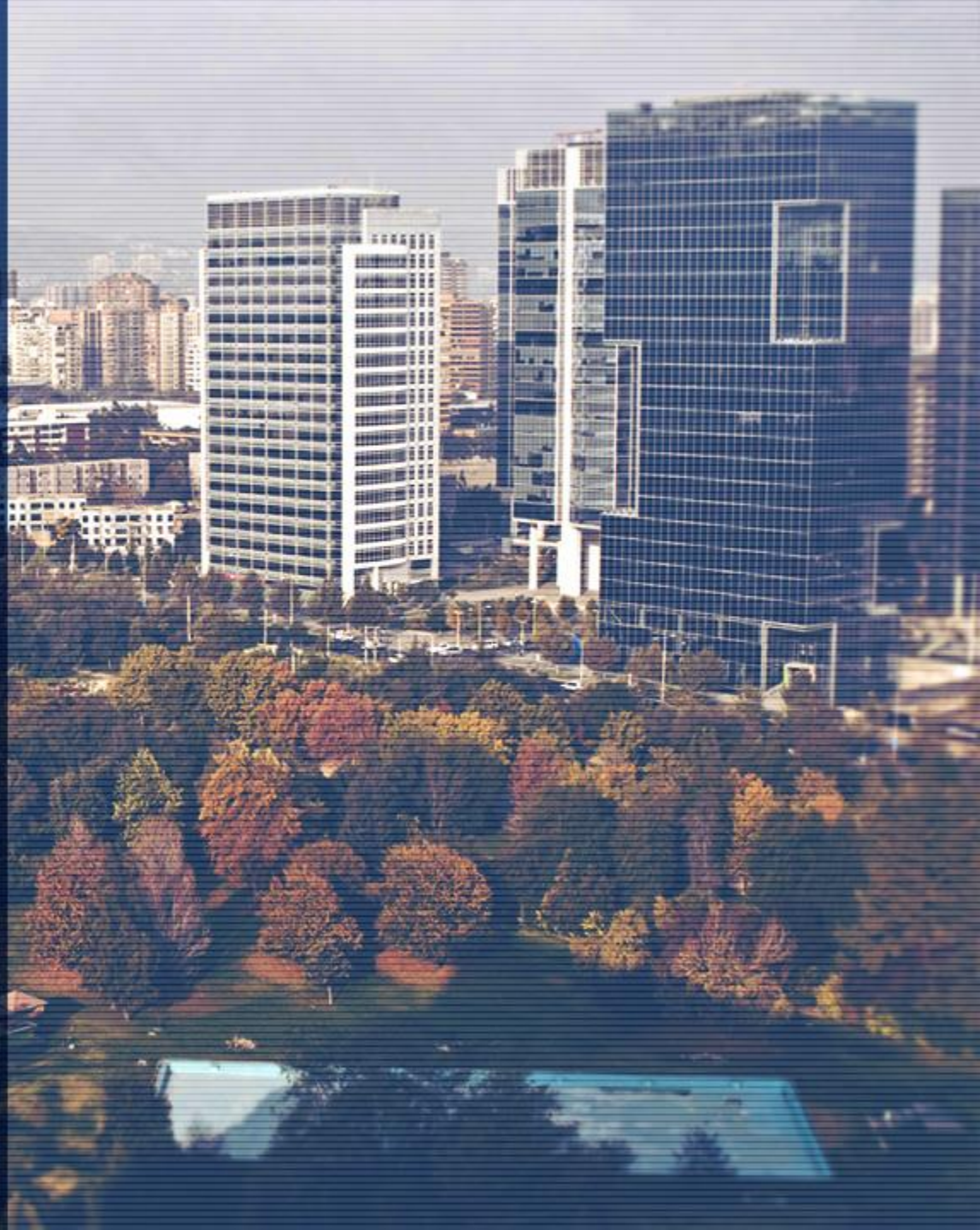
Durante el segundo trimestre la velocidad de venta de viviendas promedió **17,8** meses para agotar la oferta disponible de viviendas.

18,6 meses para agotar la oferta de departamentos y **13,6** meses para agotar la oferta de casas.



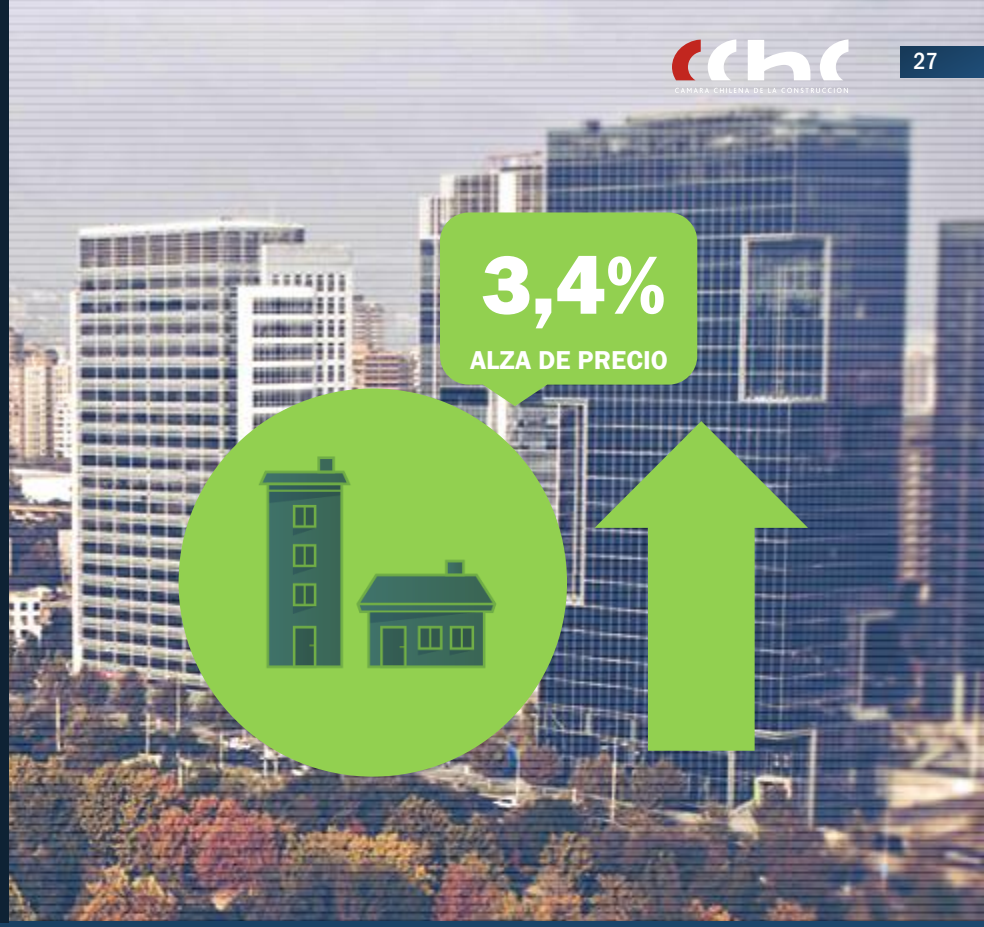
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

PRECIOS



PRECIO

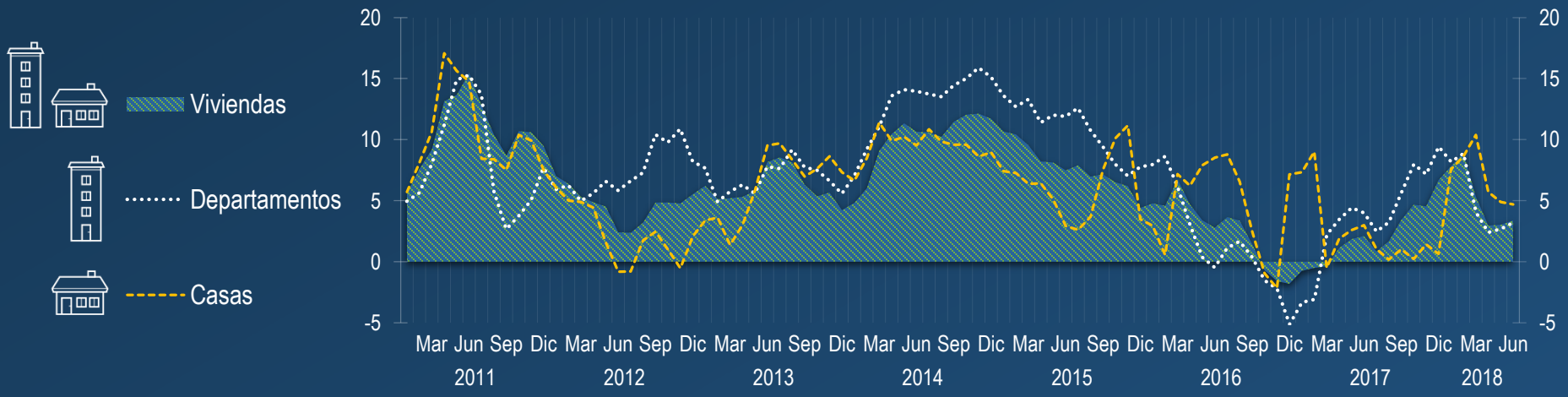
INDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)
Variaciones anuales (%)
2T 2018



En el trimestre móvil abril-junio el precio de las viviendas registró un alza anual de 3,4%.

Los departamentos incrementaron sus precios de venta en **3,2%** (desacelerado frente a 7% promedio del primer trimestre).

Casas también en desaceleración: alza anual de **4,7%** frente a 8,9% del trimestre anterior.

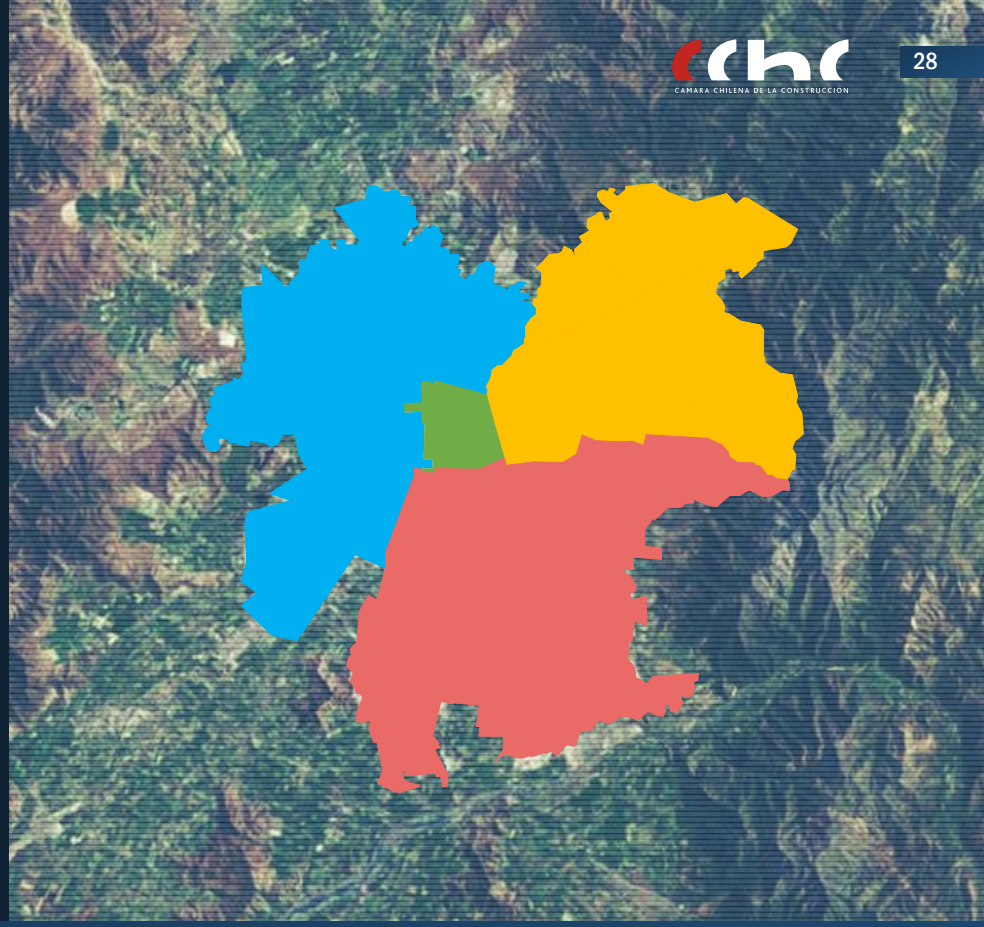


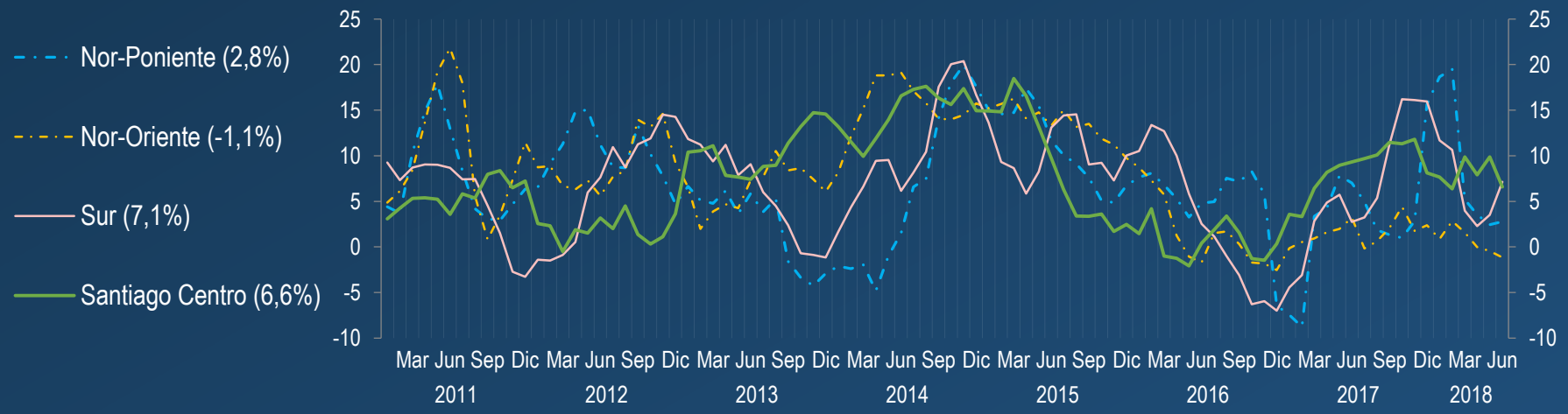
PRECIO

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS
Variaciones anuales (%)

Aceleración del alza de precios de departamentos al segundo trimestre en ZONA SUR.

Resto de zonas han moderado sus alzas anuales en lo más reciente.



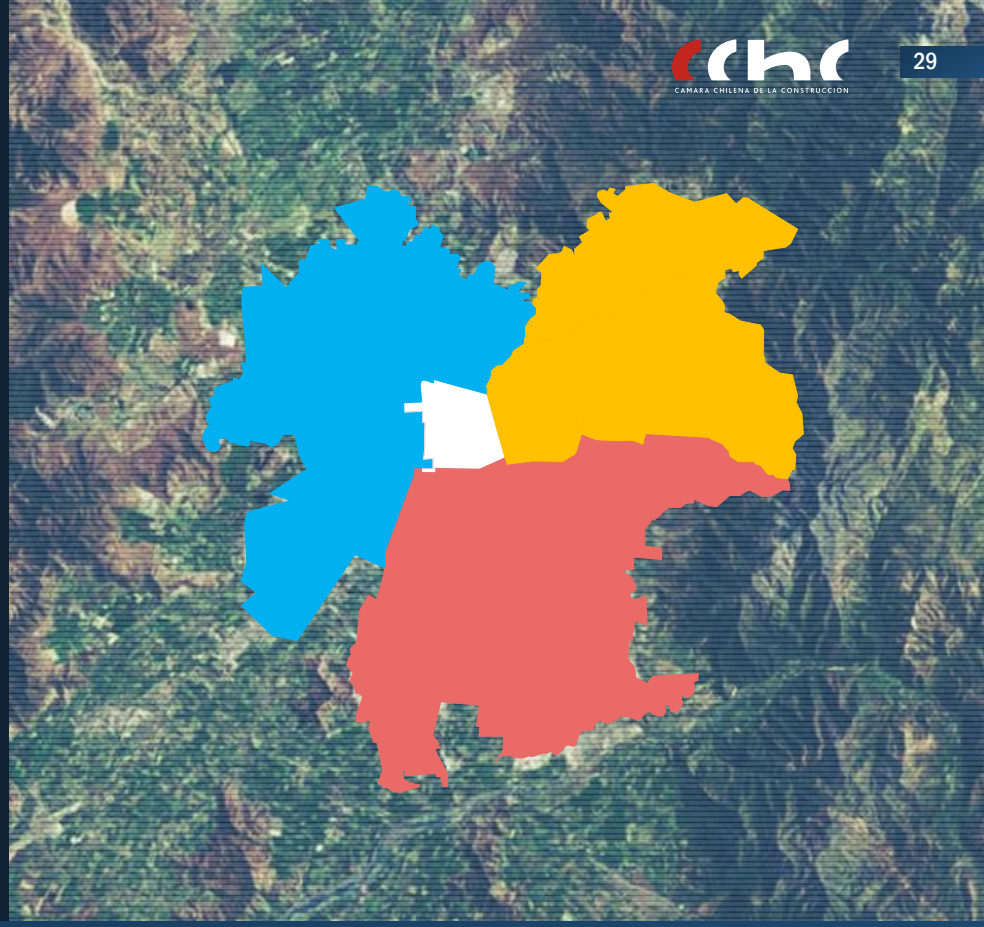


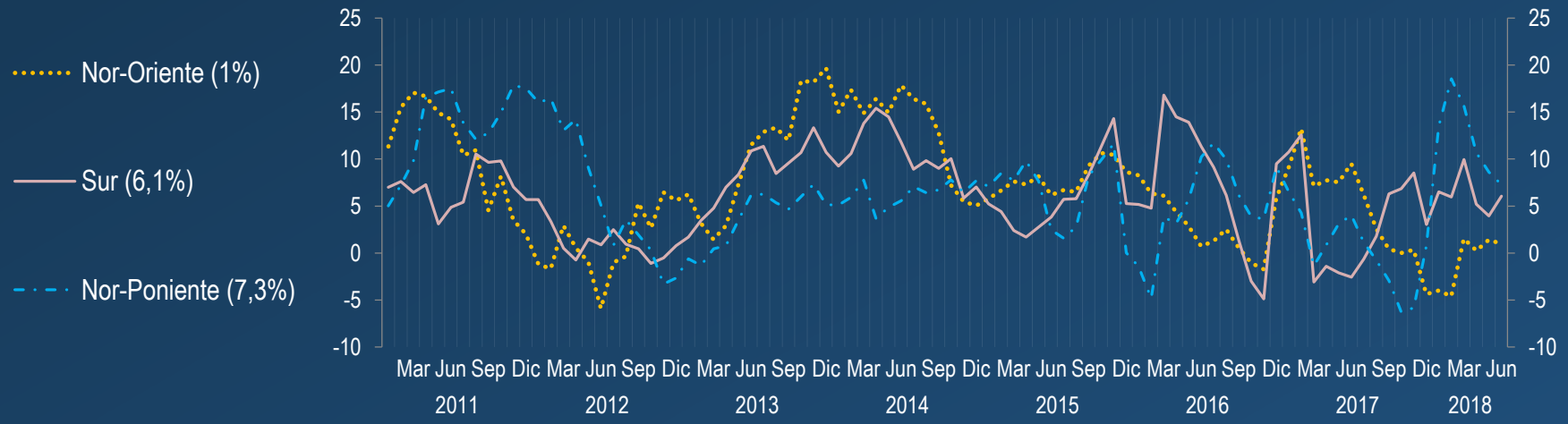
PRECIO

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS
Variaciones anuales (%)

Aceleración en el alza de los precios de las casas de la zona SUR.

Zona NOR-PONIENTE se desacelera pero mantiene un alza de 7%. Zona NOR-ORIENTE acumula once meses consecutivos sin variaciones relevantes.





CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

VARIABLES de ENTORNO

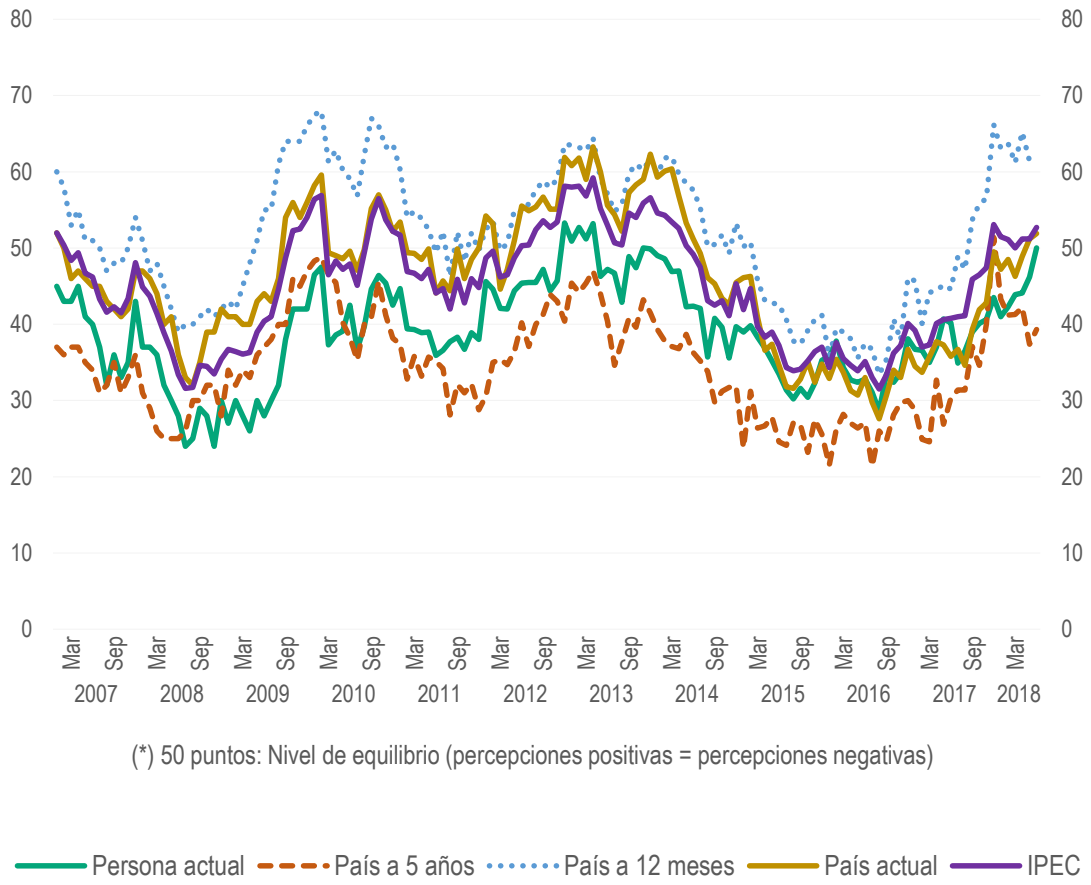
CONDICIONES PERSONALES

EXPECTATIVAS
Índice percepción de la economía

CONSUMIDORES se mantienen optimistas por siete meses consecutivos.

Importante mejora en los indicadores de corto y mediano plazo, lo cual anticipa un buen desempeño para el segundo semestre.

ÍNDICE DE PERCEPCIÓN DE LA ECONOMÍA (IPEC)



(*) 50 puntos: Nivel de equilibrio (percepciones positivas = percepciones negativas)

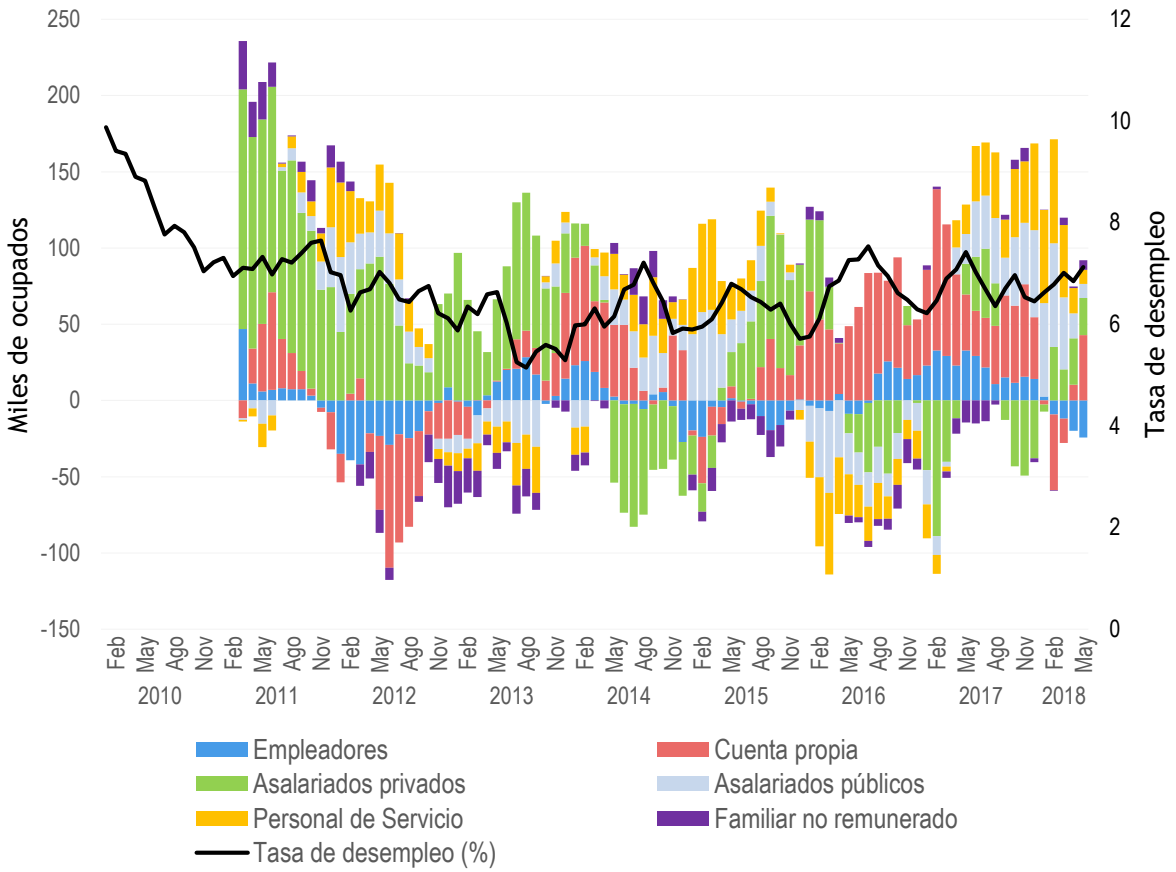
Fuente: Adimark

CONDICIONES PERSONALES | DESEMPLEO

El DESEMPLEO se ha mantenido en niveles bajos desde una perspectiva histórica.

Creación neta de empleo concentrada en categoría de asalariados.

REGIÓN METROPOLITANA: OCUPADOS POR CATEGORÍA (VARIACIÓN ANUAL ABSOLUTA)



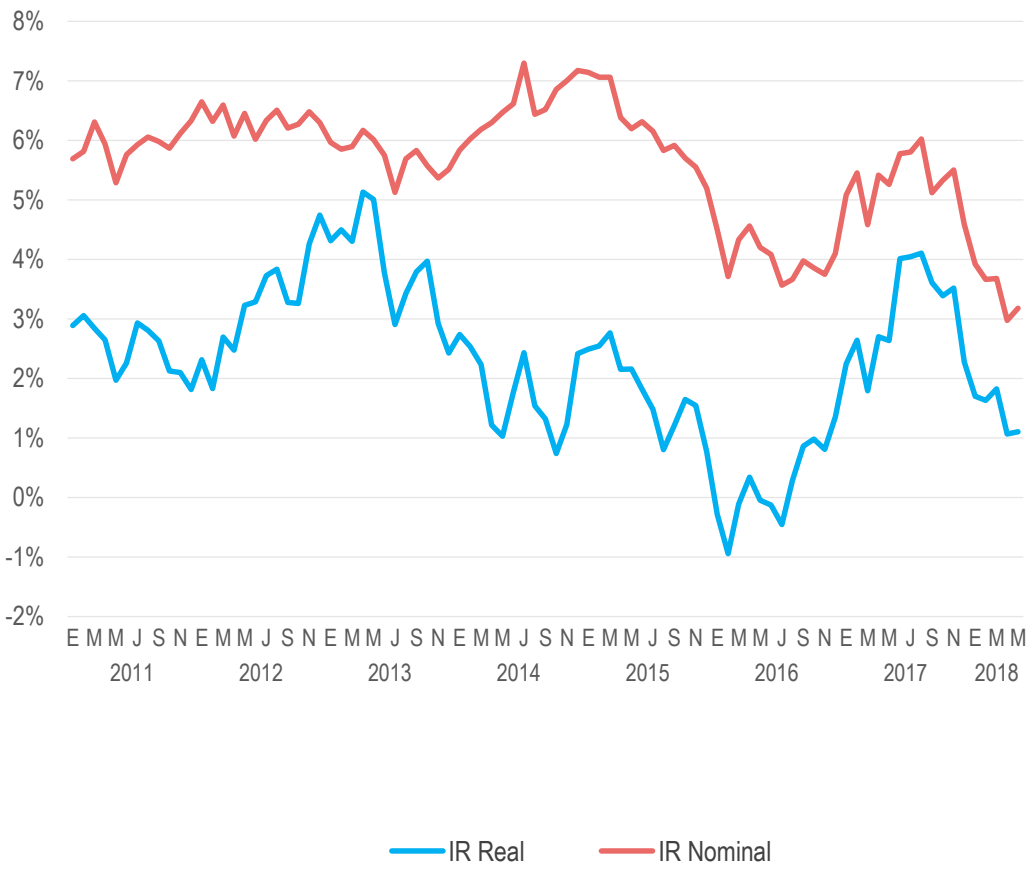
Fuente: INE

CONDICIONES PERSONALES | REMUNERACIONES

REMUNERACIONES desaceleradas desde noviembre.

En términos reales, la desaceleración ha sido paralela.

ÍNDICE REAL DE REMUNERACIONES
VARIACIÓN EN DOCE MESES (%)



Fuente: INE

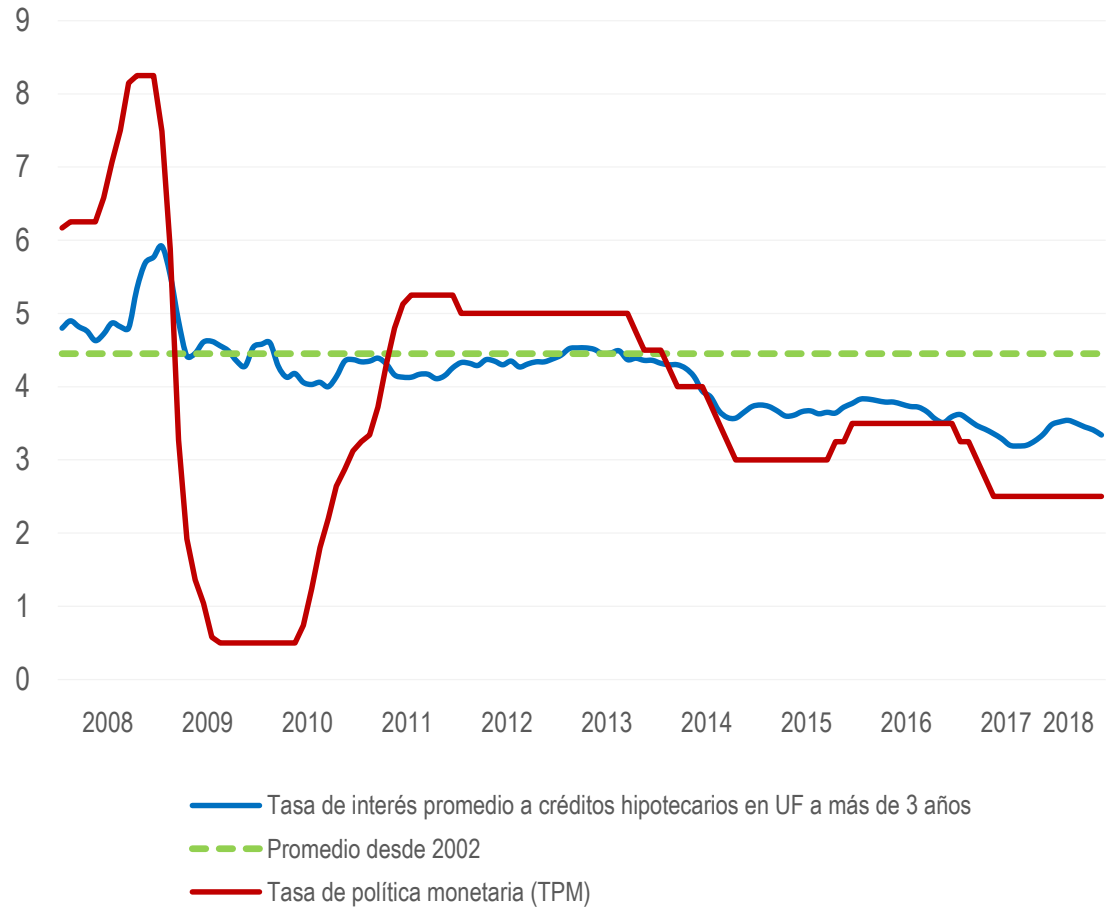
CONDICIONES de FINANCIAMIENTO

TASAS HIPOTECARIAS

TASAS HIPOTECARIAS se mantienen en niveles reducidos desde una perspectiva histórica.

La política monetaria seguirá expansiva hasta final del año, con lo cual las tasas hipotecarias se mantendrán en niveles bajos.

EVOLUCIÓN DEL COSTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA
Tasas en UF a más de 3 años. Cifras en porcentaje



Fuente: Banco Central

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MERCADO INMOBILIARIO
SANTIAGO R.M.

Informe de actividad
2° Trimestre 2018