



“Análisis de la Oferta y Venta de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago”

Enero 2008



INDICE

1

Cifras al 3er. Trimestre 2007 (Preliminar Diciembre 2007)

2

Análisis por Comuna

3

Casas, Oferta y Venta

4

Departamentos, Oferta y Venta

5

Resumen y Conclusiones

1.- Cifras al 3er. Trimestre del 2007

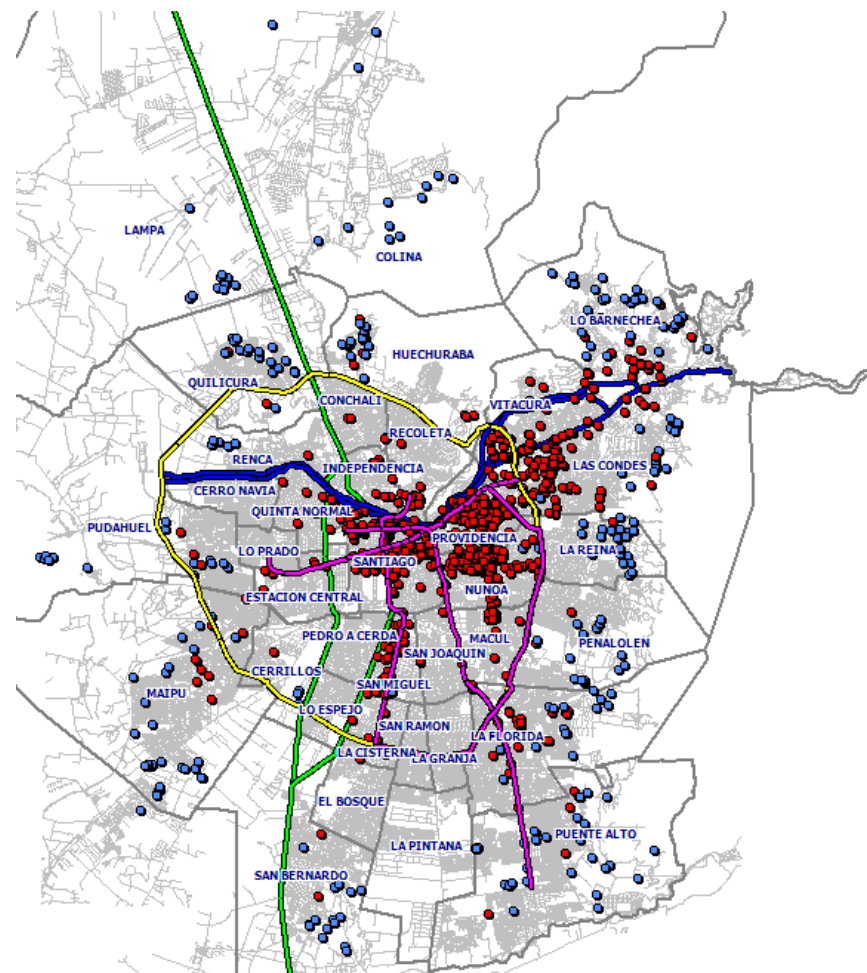
(Preliminar Diciembre 2007)



El presente informe corresponde al análisis del comportamiento del mercado de viviendas nuevas en el Gran Santiago, entre el 1 de Julio 2007 y el 30 de Septiembre de 2007,

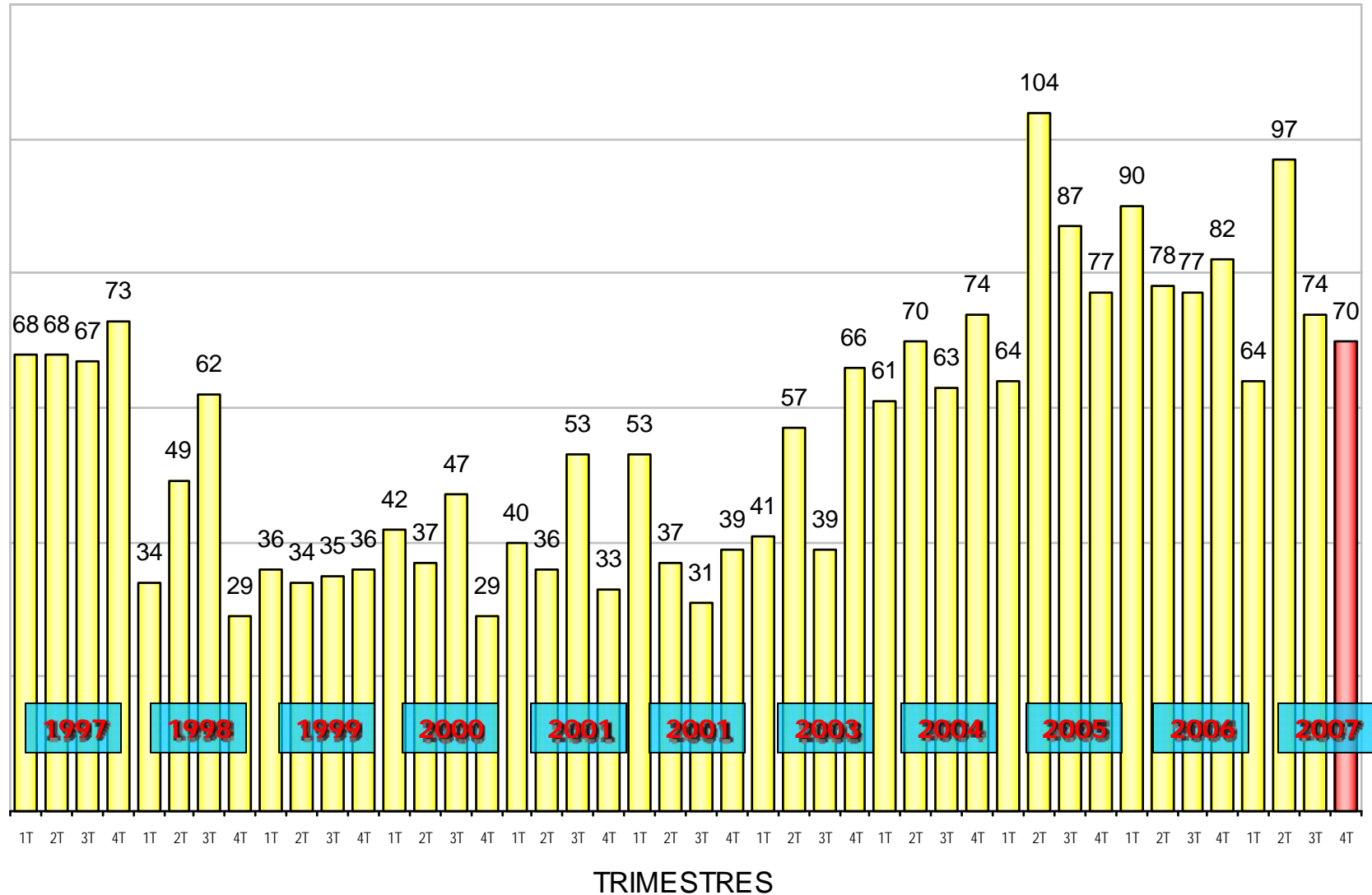
- En la última medición se visitaron un total de 1.021 proyectos habitacionales, de los cuales 251 corresponden a casas (26%) y 770 a departamentos (74%).

- 63 proyectos terminaron sus ventas en el tercer trimestre 2007.



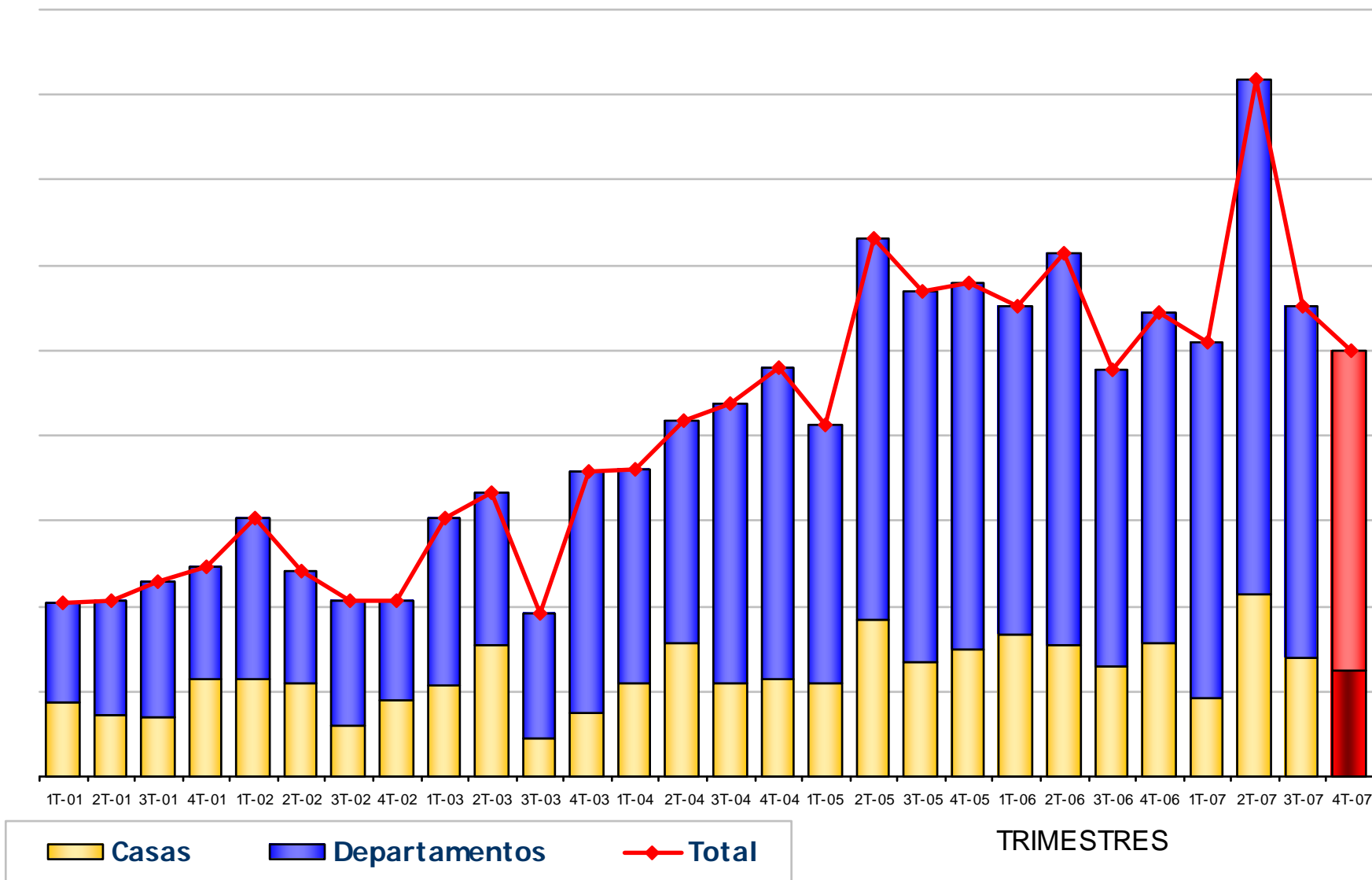
Distribución geográfica de proyectos

Incorporación Trimestral Conjuntos a Oferta Pública (Marzo 1997 – Diciembre 2007)

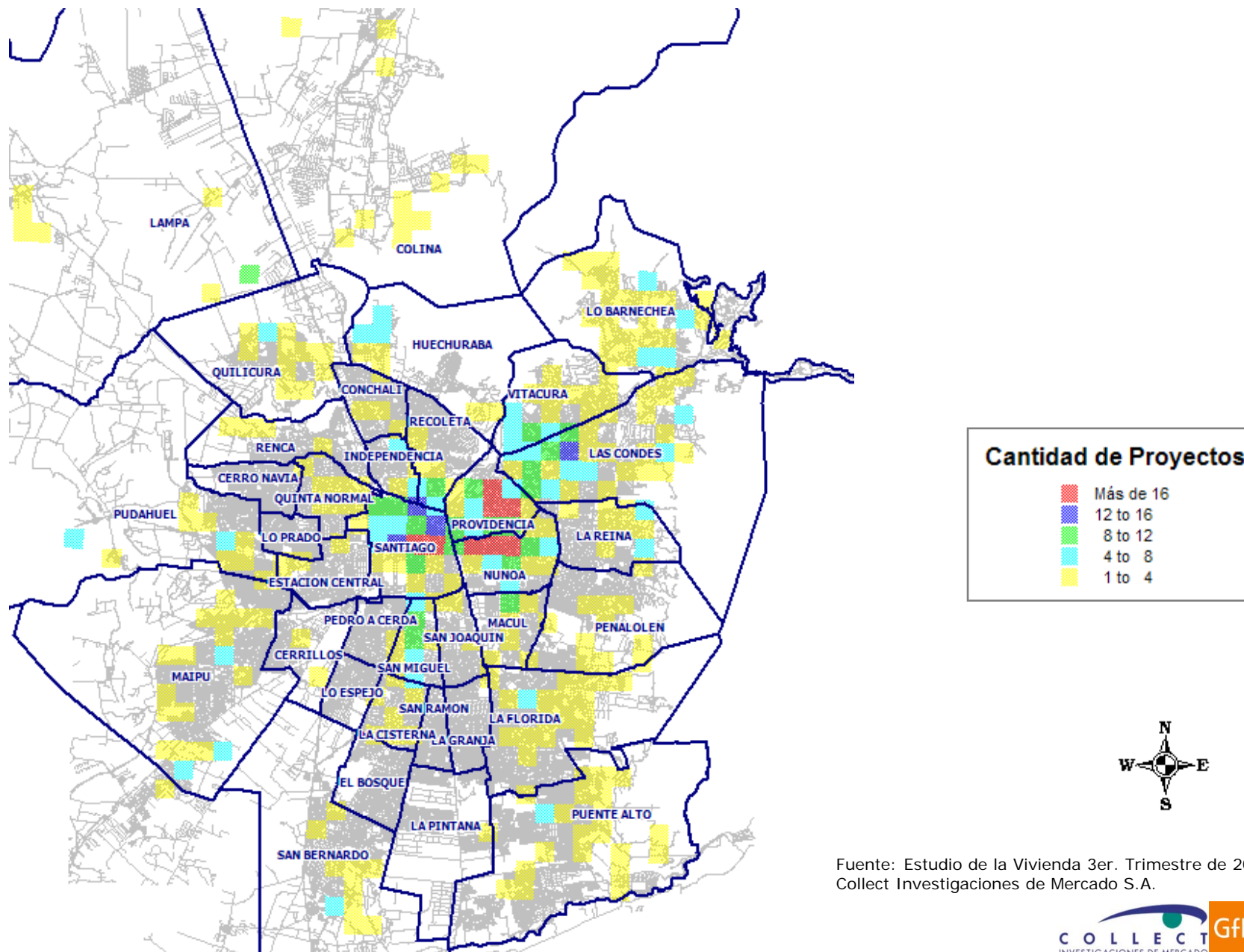


Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Incorporación Trimestral de Unidades a Oferta Pública (Marzo 2001 – Diciembre 2007)



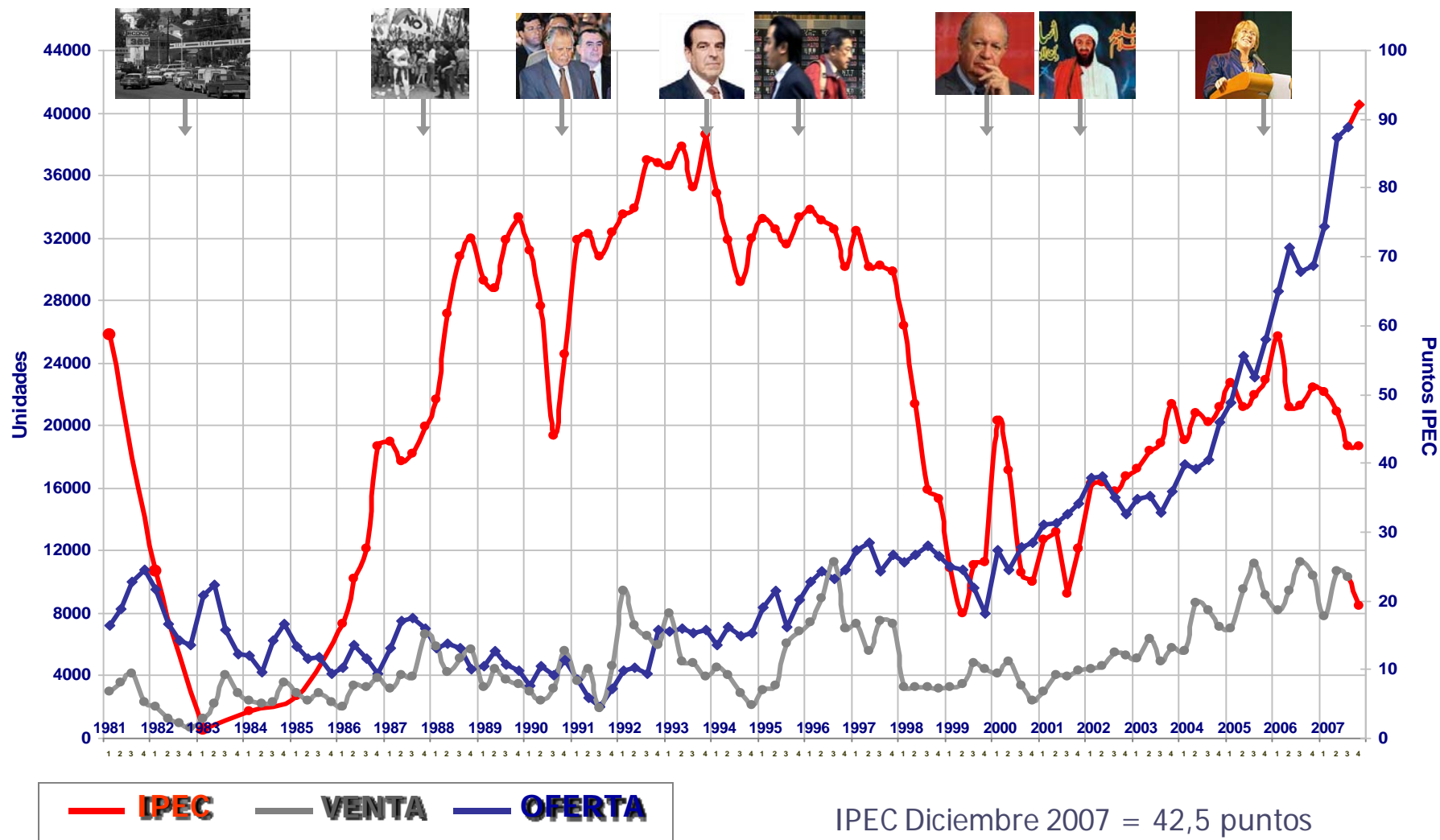
CANTIDAD DE PROYECTOS POR CLAUSTER



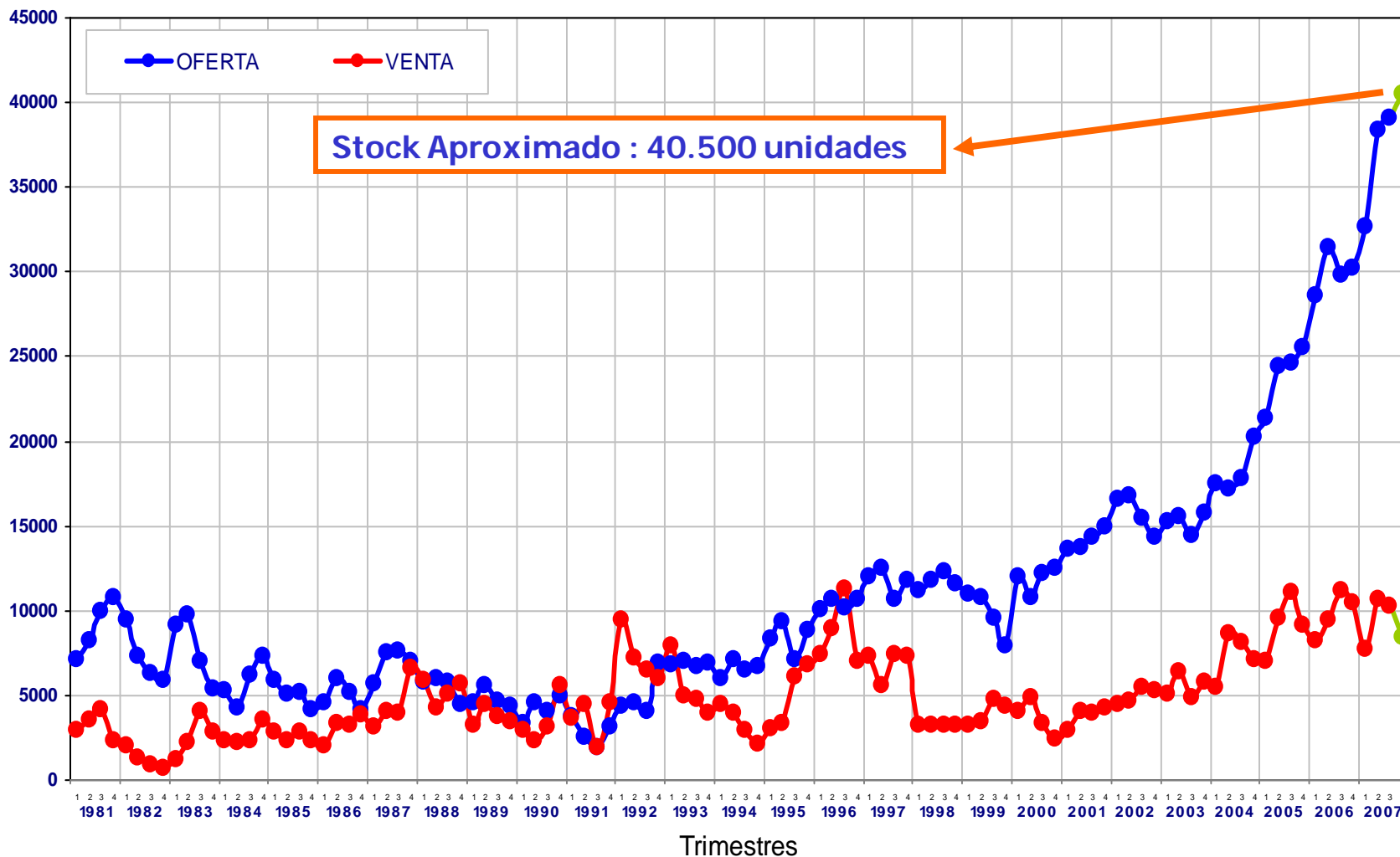
Fuente: Estudio de la Vivienda 3er. Trimestre de 2007
Collect Investigaciones de Mercado S.A.

IPEC – OFERTA – VENTA 1981-2007

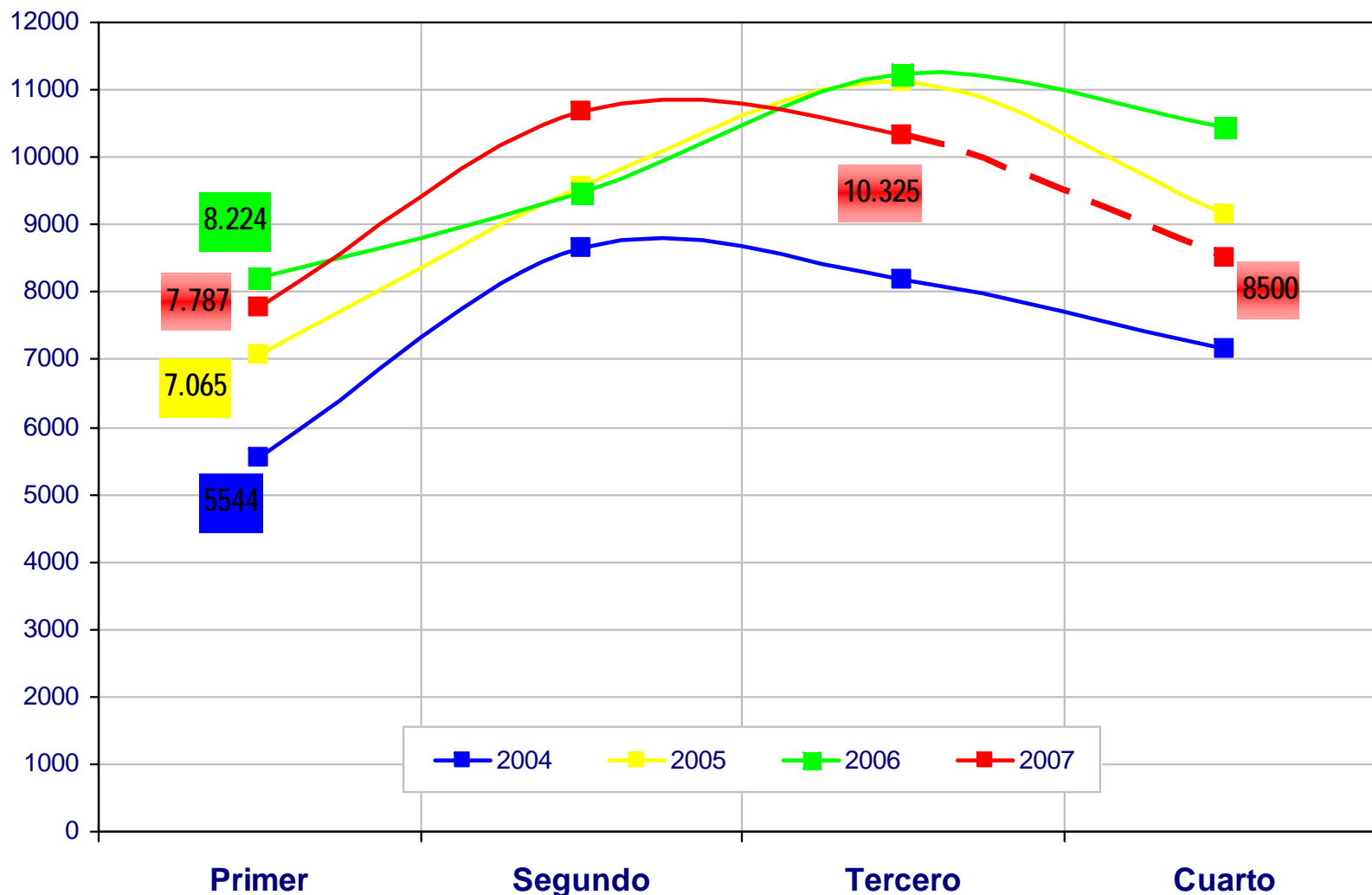
Serie histórica de 21 años (promedios Trimestrales)



Mercado Total de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago (Unidades período Enero de 1981 – Diciembre de 2007)

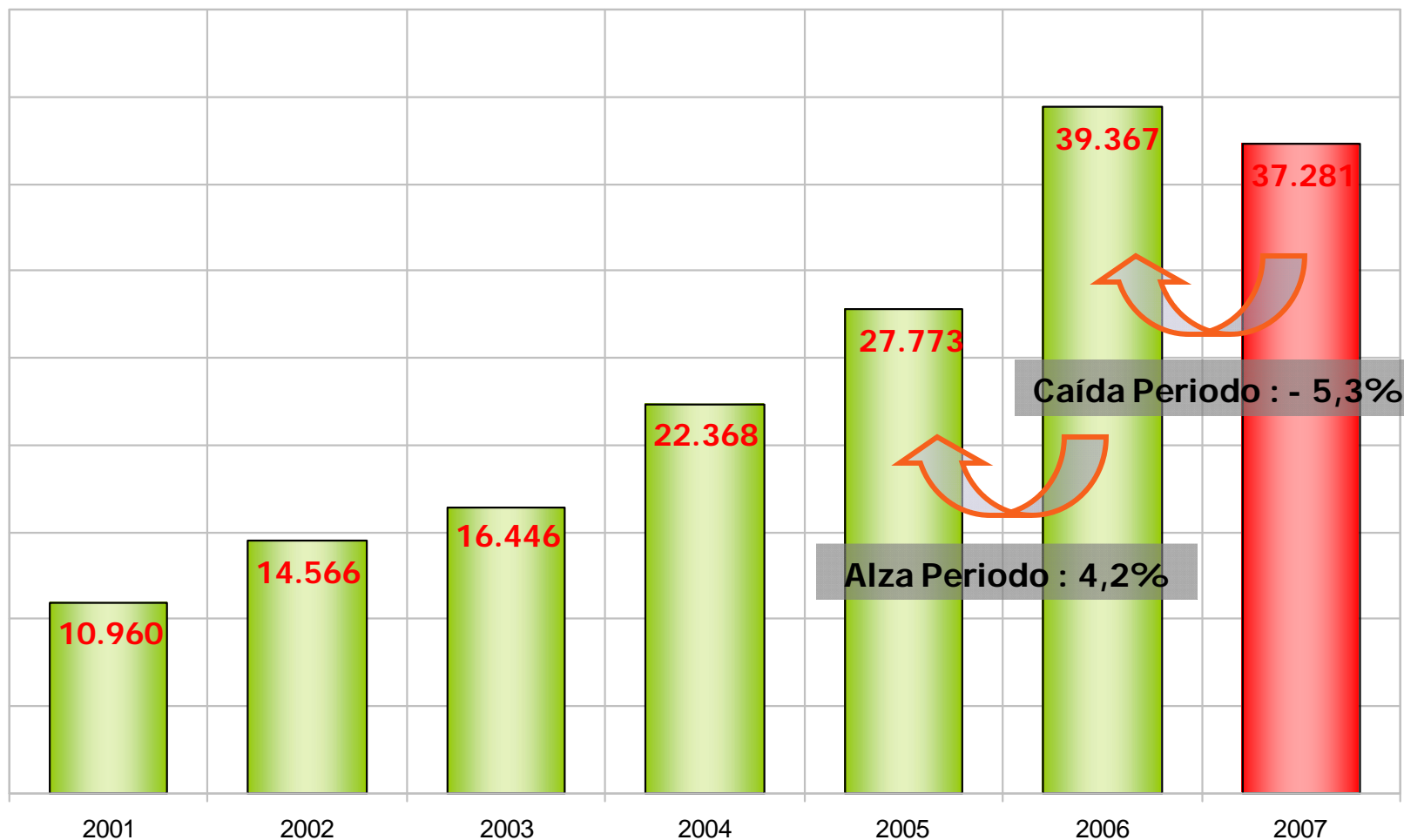


Ventas Trimestrales en el Gran Santiago (Unidades período Marzo de 2004– Septiembre de 2007)



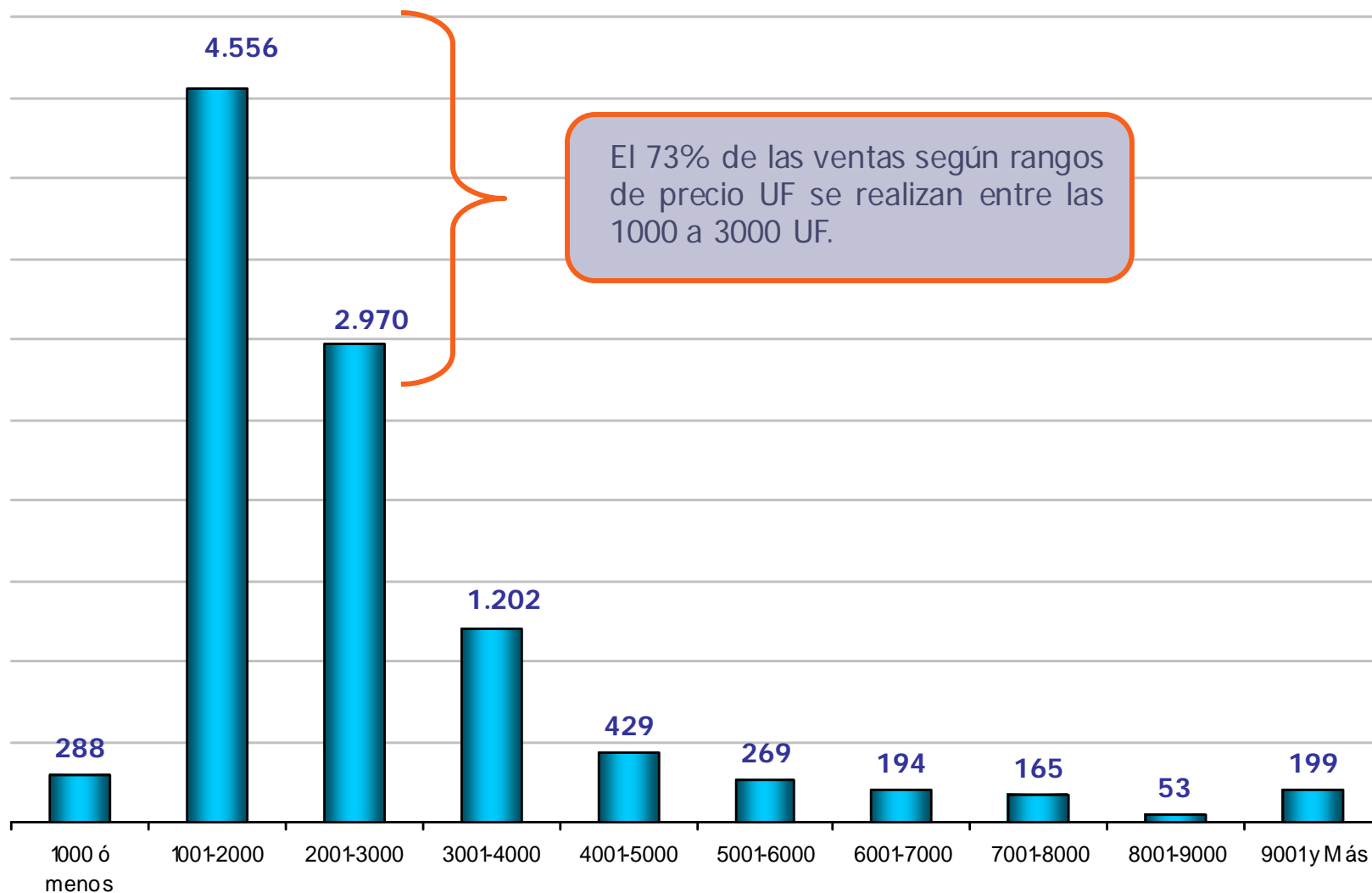
Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Ventas Acumuladas de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago Período Enero – Diciembre (Unidades)

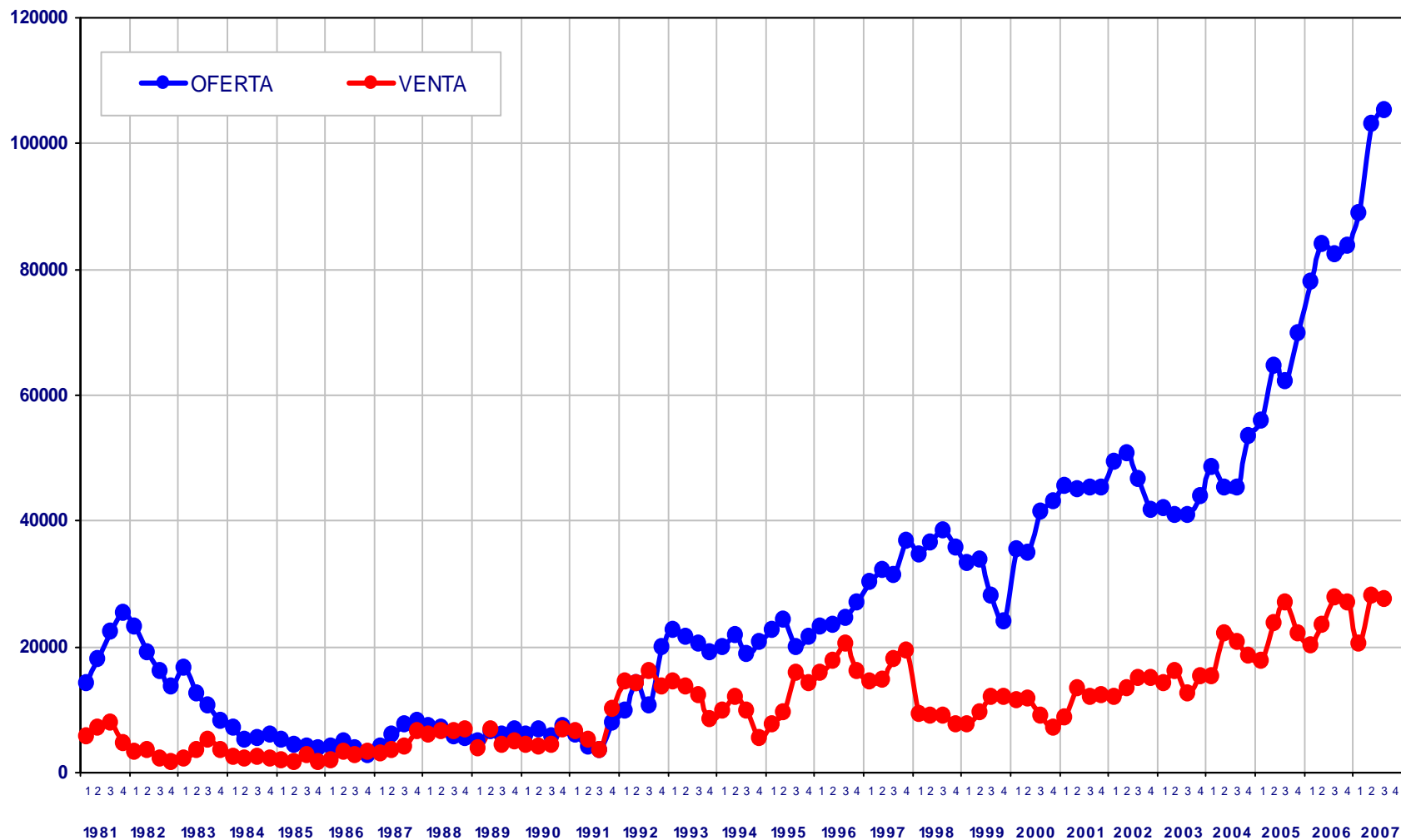


Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Venta de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago según Rangos de Precio (UF) Unidades – Tercer Trimestre 2007

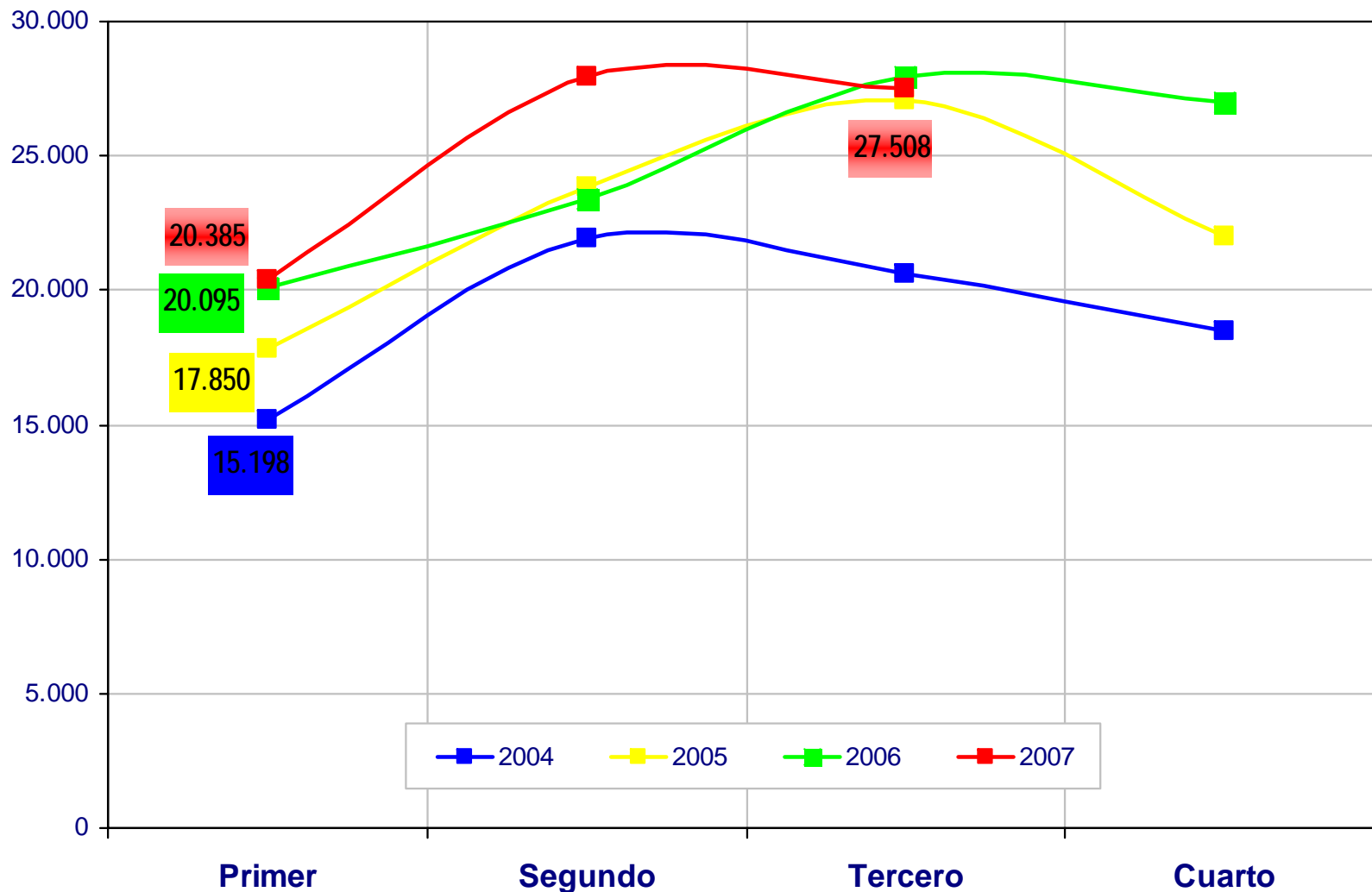


Mercado Total de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago (Miles de U.F. Período Enero de 1981 - Septiembre de 2007)



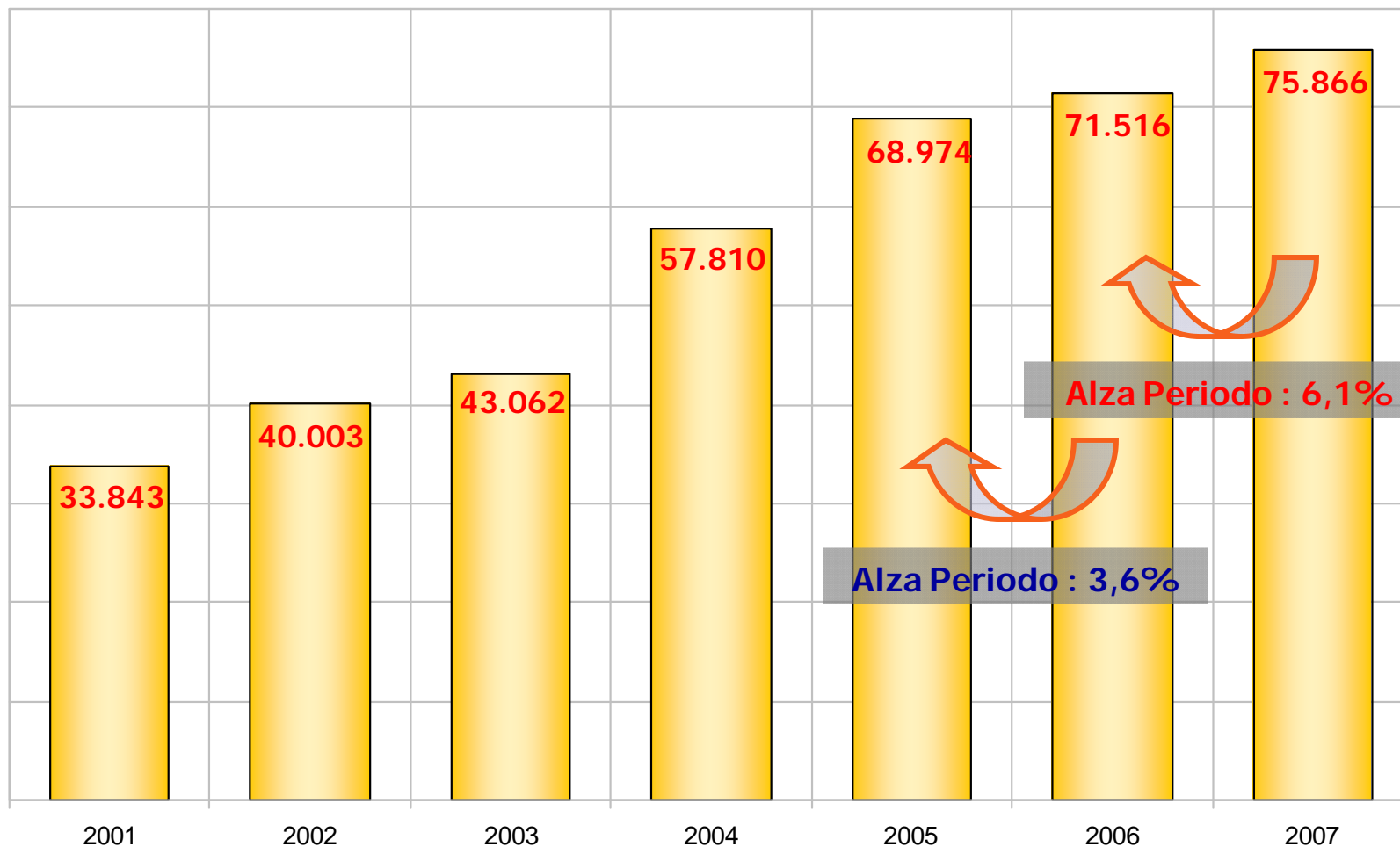
Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Ventas Trimestrales en el Gran Santiago (Miles de UF período Marzo de 2004– Septiembre de 2007)



Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

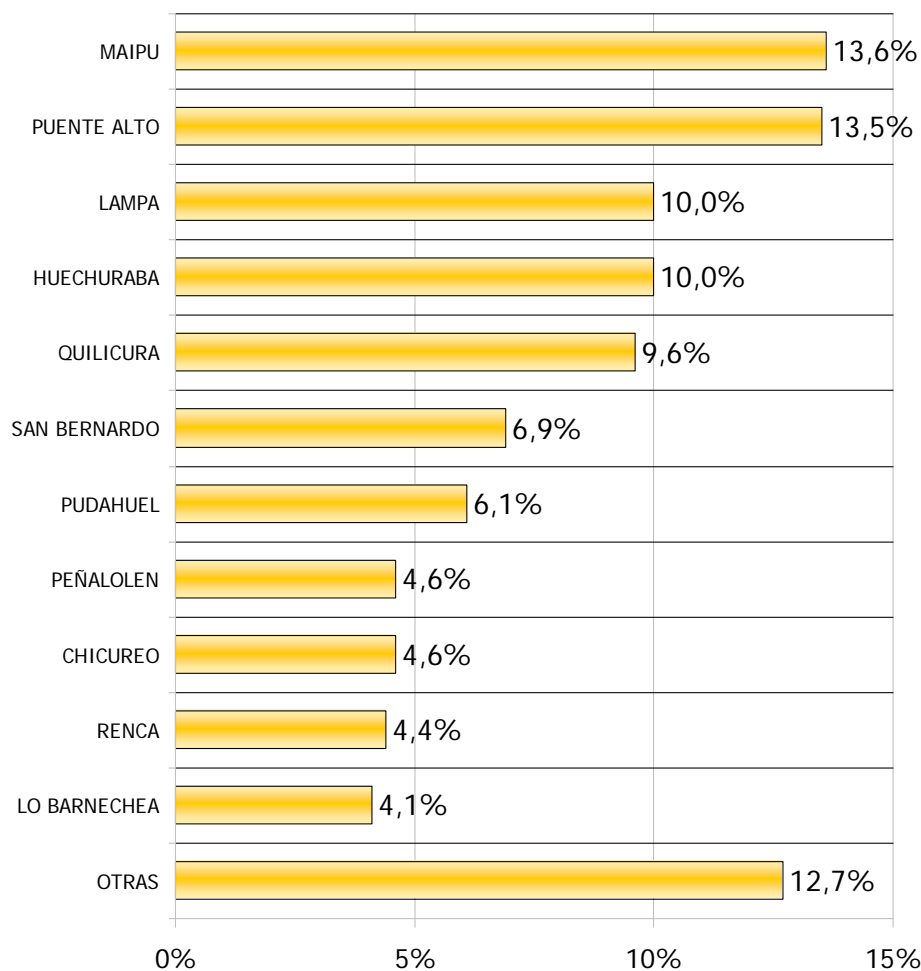
Ventas Acumuladas de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago Período Enero – Septiembre (Miles de UF)



Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

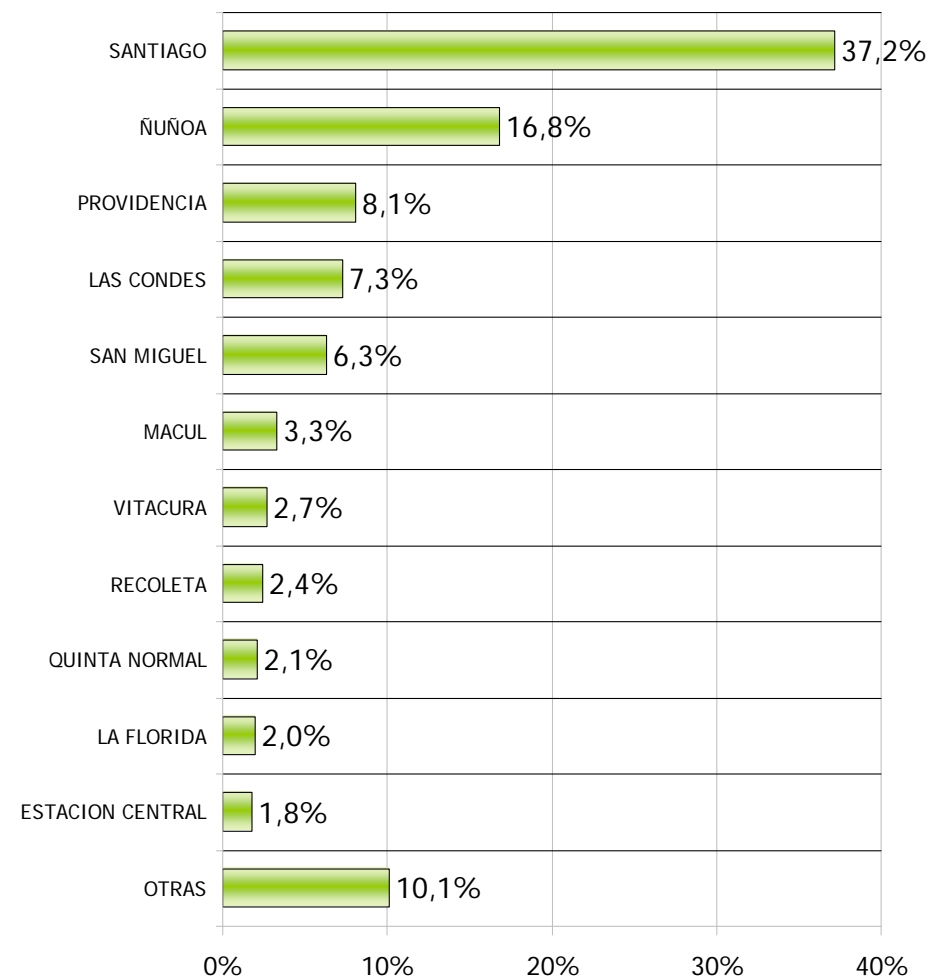
Concentración de la Oferta en Unidades según casas y departamentos por Comuna Tercer Trimestre 2007

Casas



Base : 7.915 Unidades

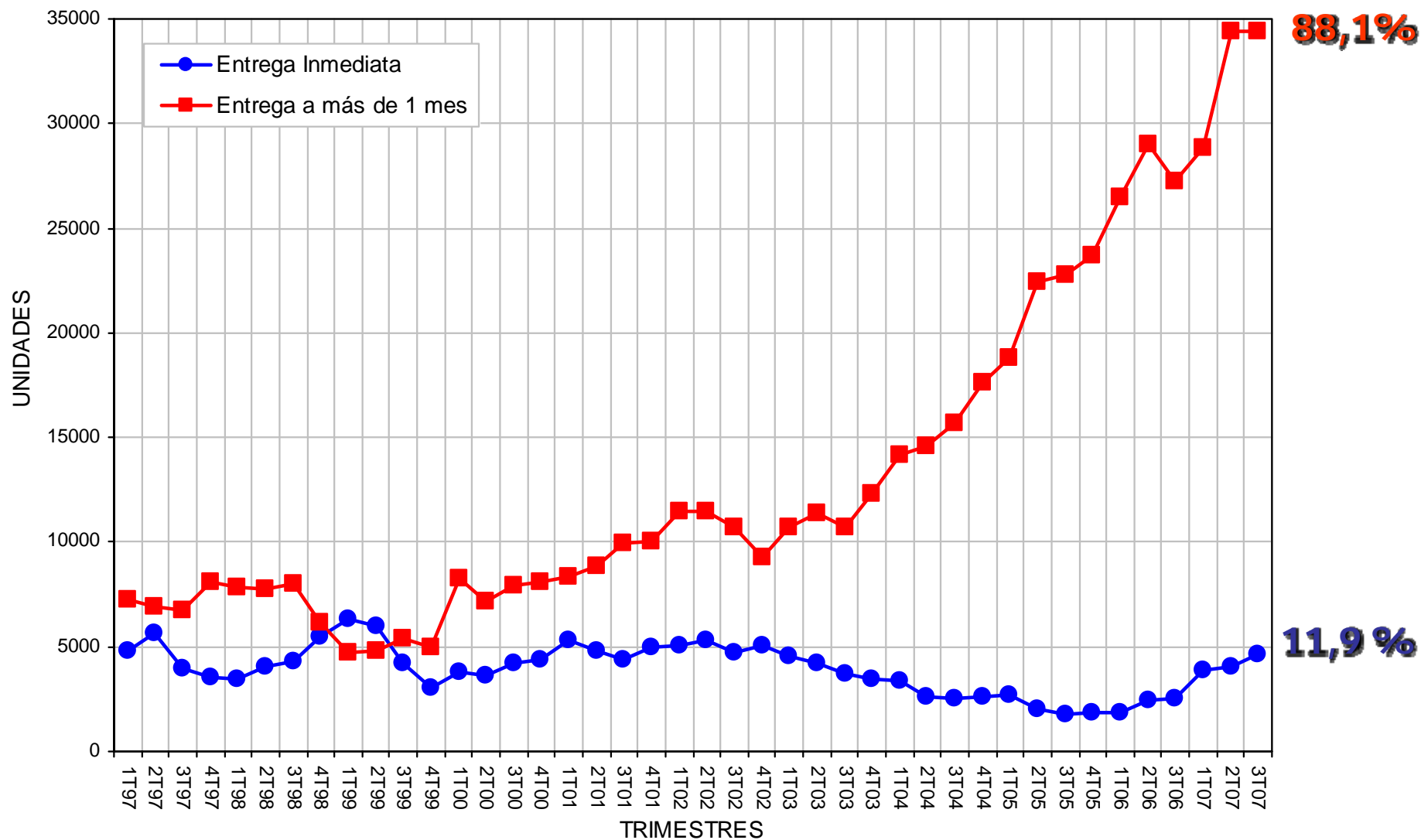
Departamentos



Base : 31.886 Unidades

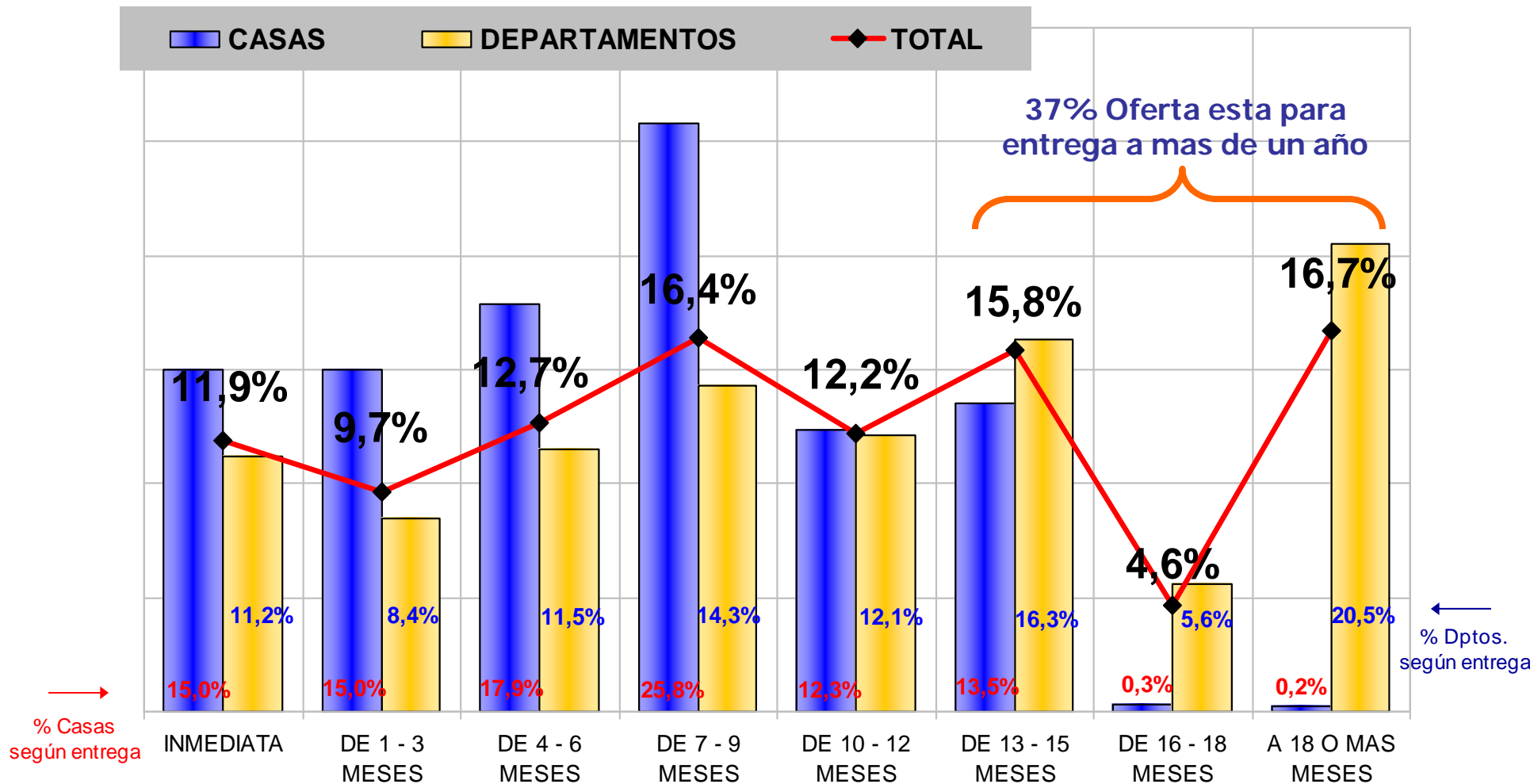
Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Oferta Según Fecha de Entrega (Marzo 1997 - Septiembre 2007)



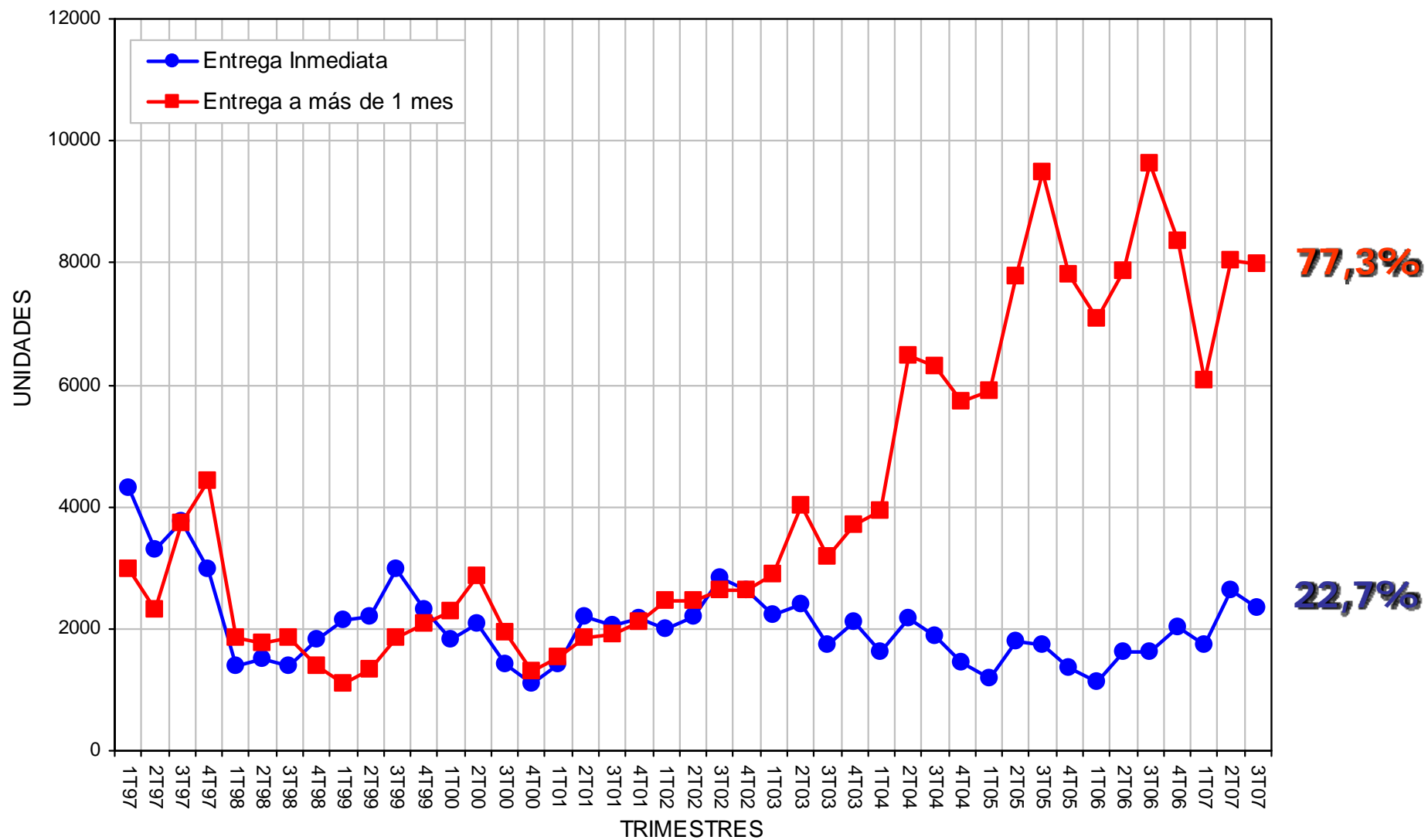
Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Fecha de Entrega de la Actual Oferta de Viviendas Tercer Trimestre 2007



Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

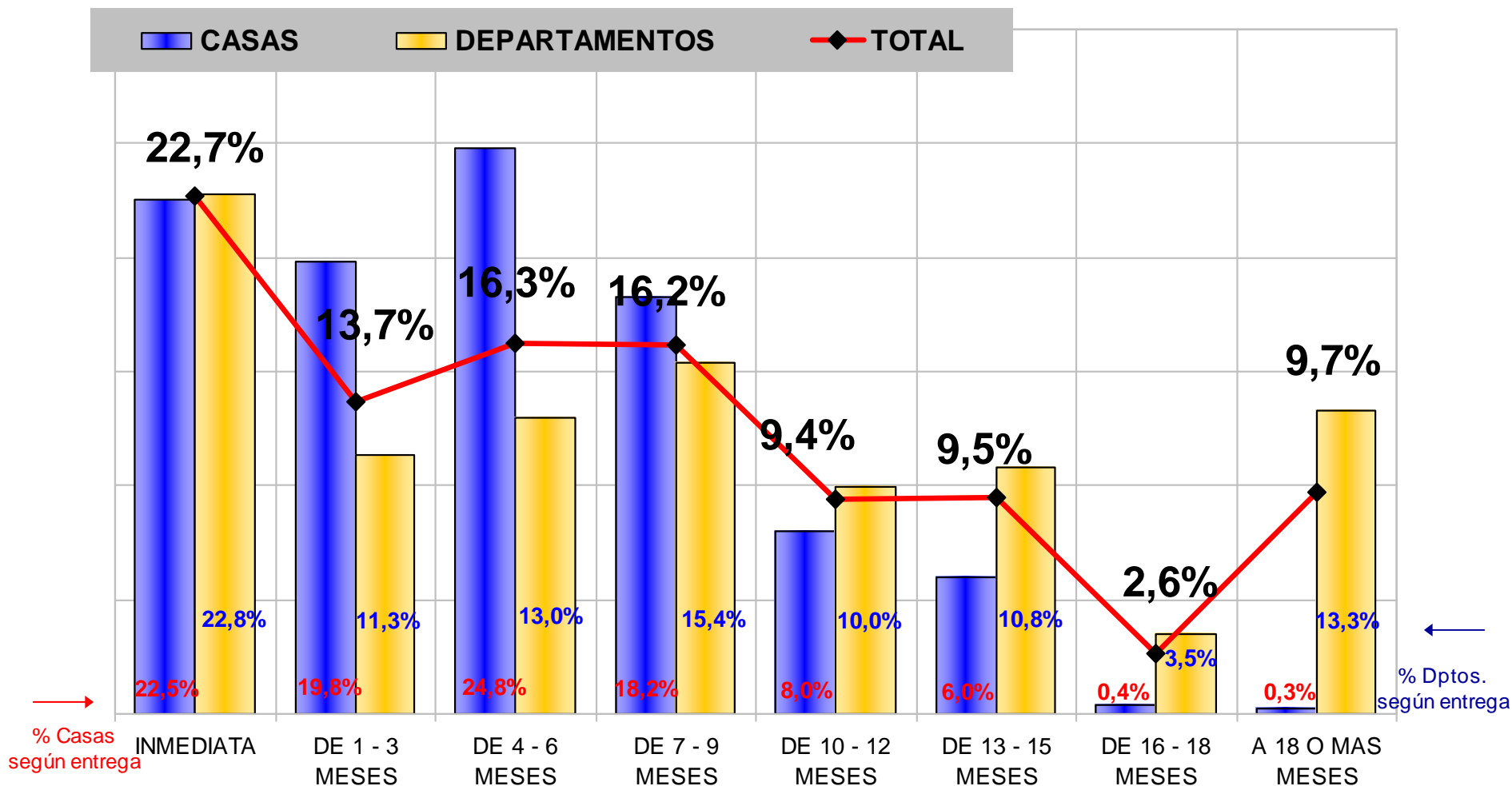
Ventas según fecha de entrega (Marzo 1997 - Septiembre 2007)



77,3%

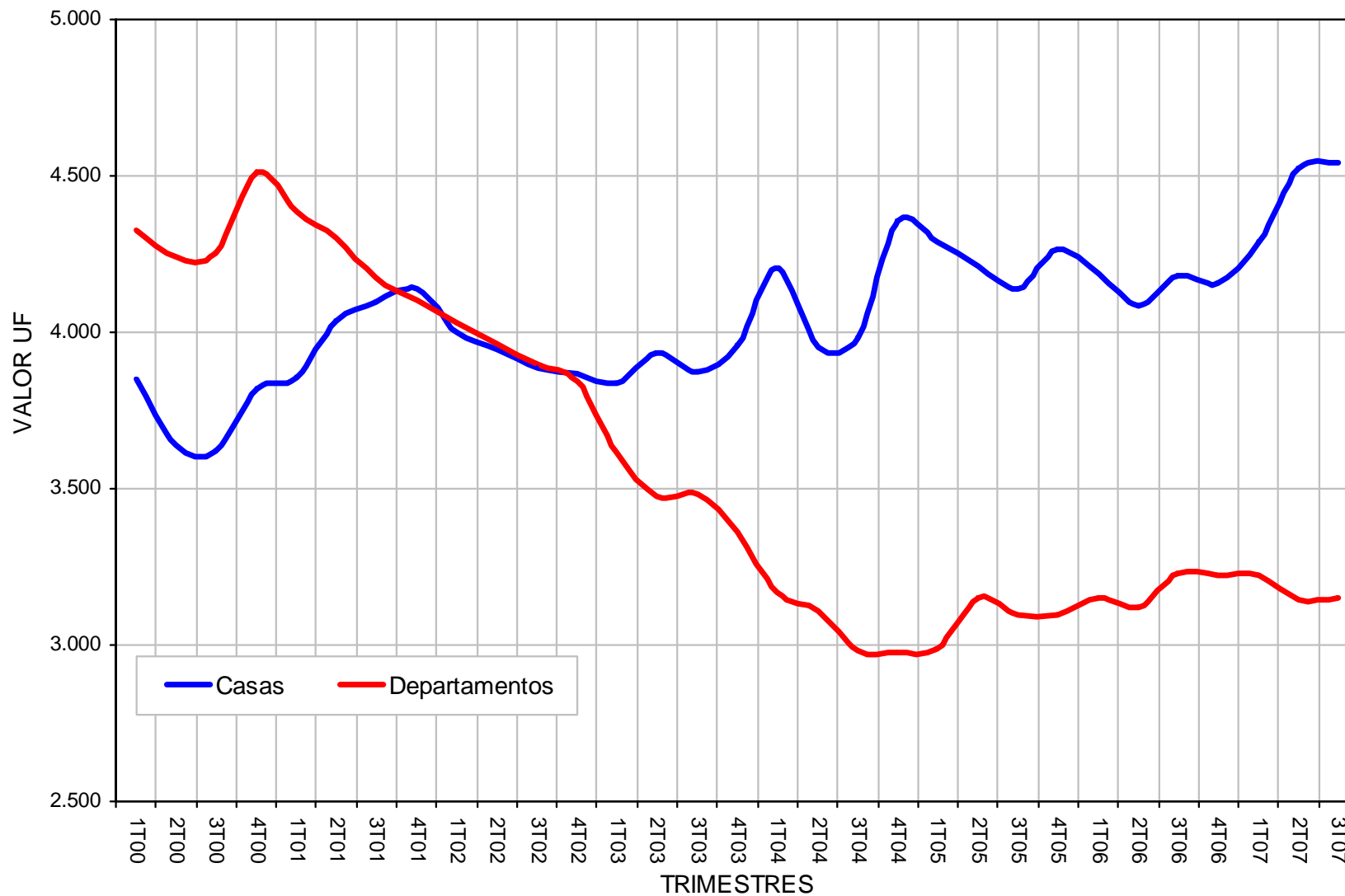
22,7%

Venta Total de Viviendas Nuevas Gran Santiago Según Fecha de Entrega Tercer Trimestre 2007



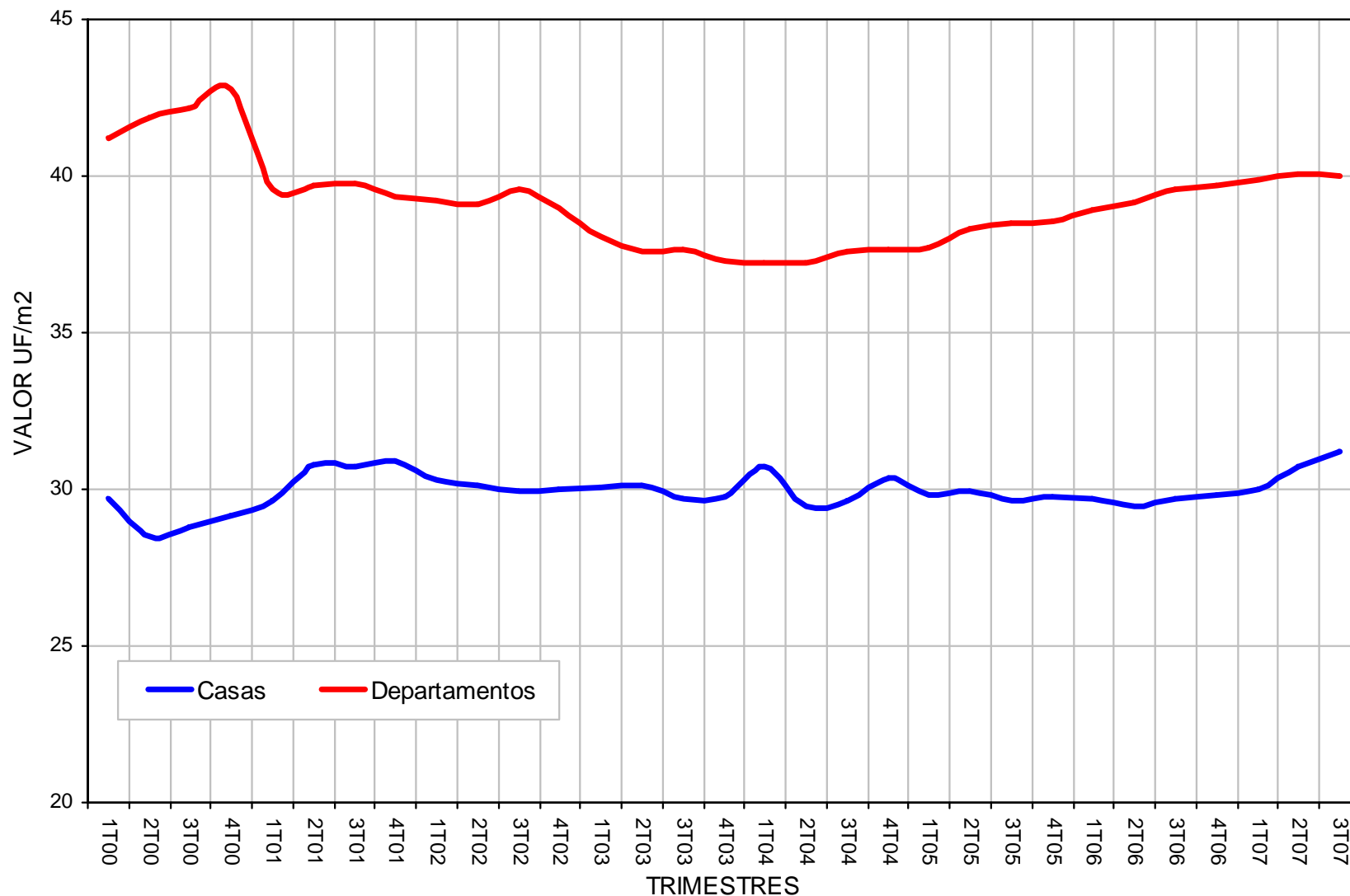
Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Evolución del Valor UF en Viviendas Nuevas en el Gran Santiago (Marzo 2000 - Septiembre 2007)



Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Evolución del Valor UF/m² en Viviendas Nuevas en el Gran Santiago (Marzo 2000 - Septiembre 2007)



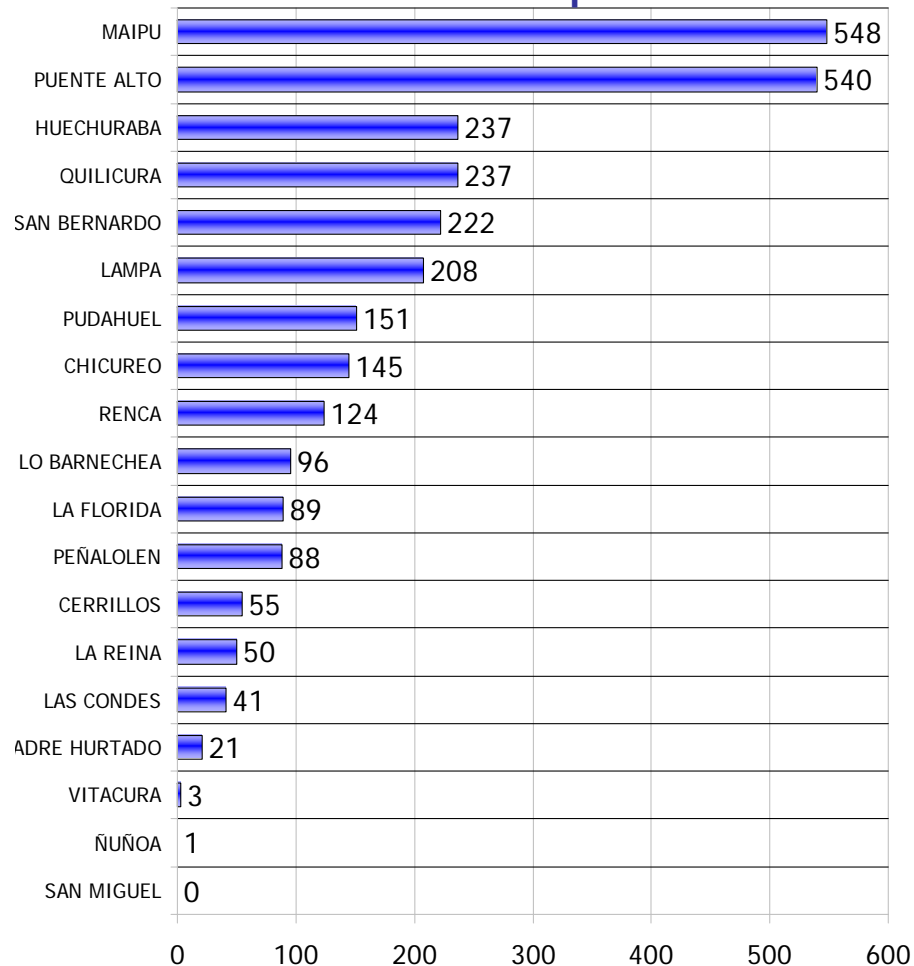
Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

2.- Análisis por Comuna



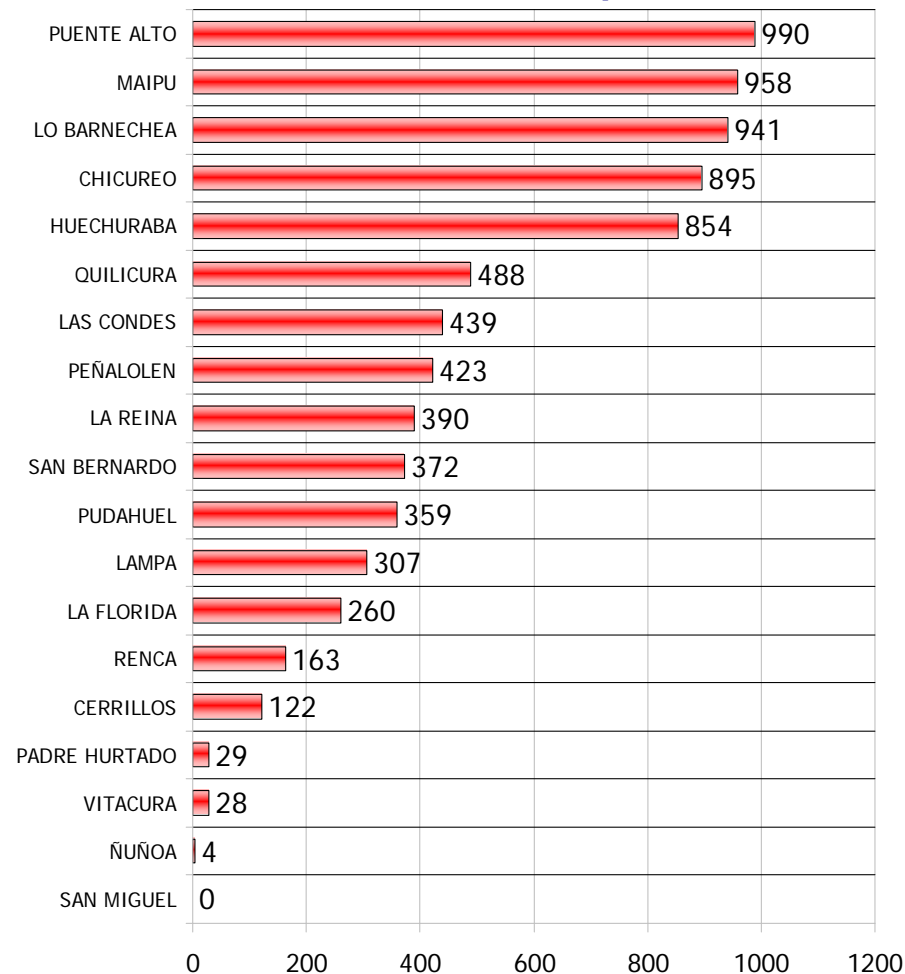
Distribución Comunal de Ventas Segmento Casas 3er. Trimestre 2007

Unidades Vendidas por Comuna



Base : 2.895 Unidades / Venta

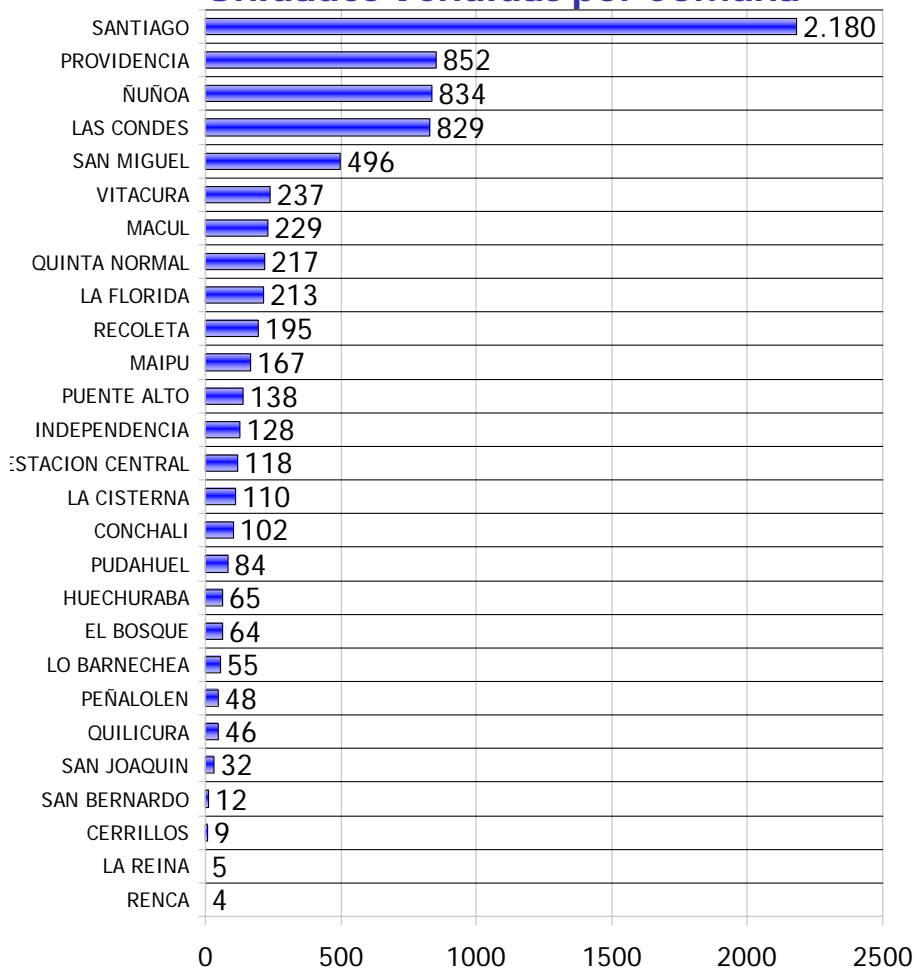
Miles de UF Vendidas por Comuna



Base : 8.021 MUF

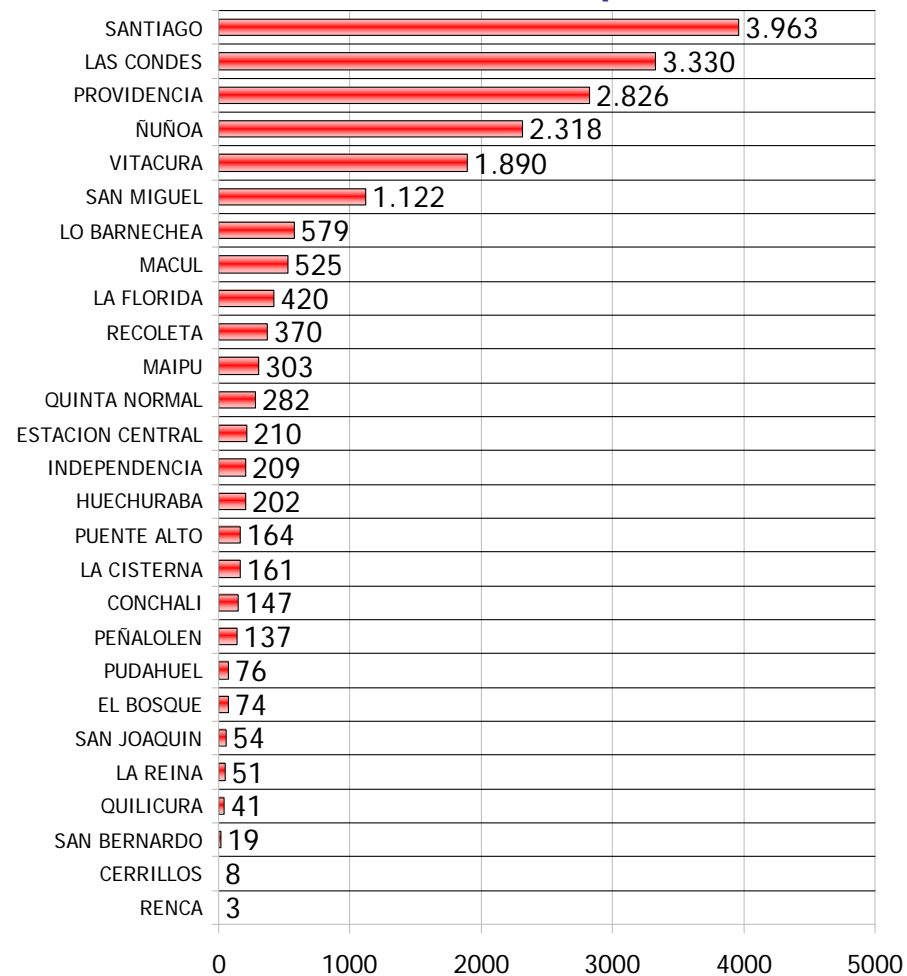
Distribución Comunal de Ventas Segmento Departamentos 3er. Trimestre 2007

Unidades Vendidas por Comuna



Base : 7.469 Unidades / Venta

Miles de UF Vendidas por Comuna



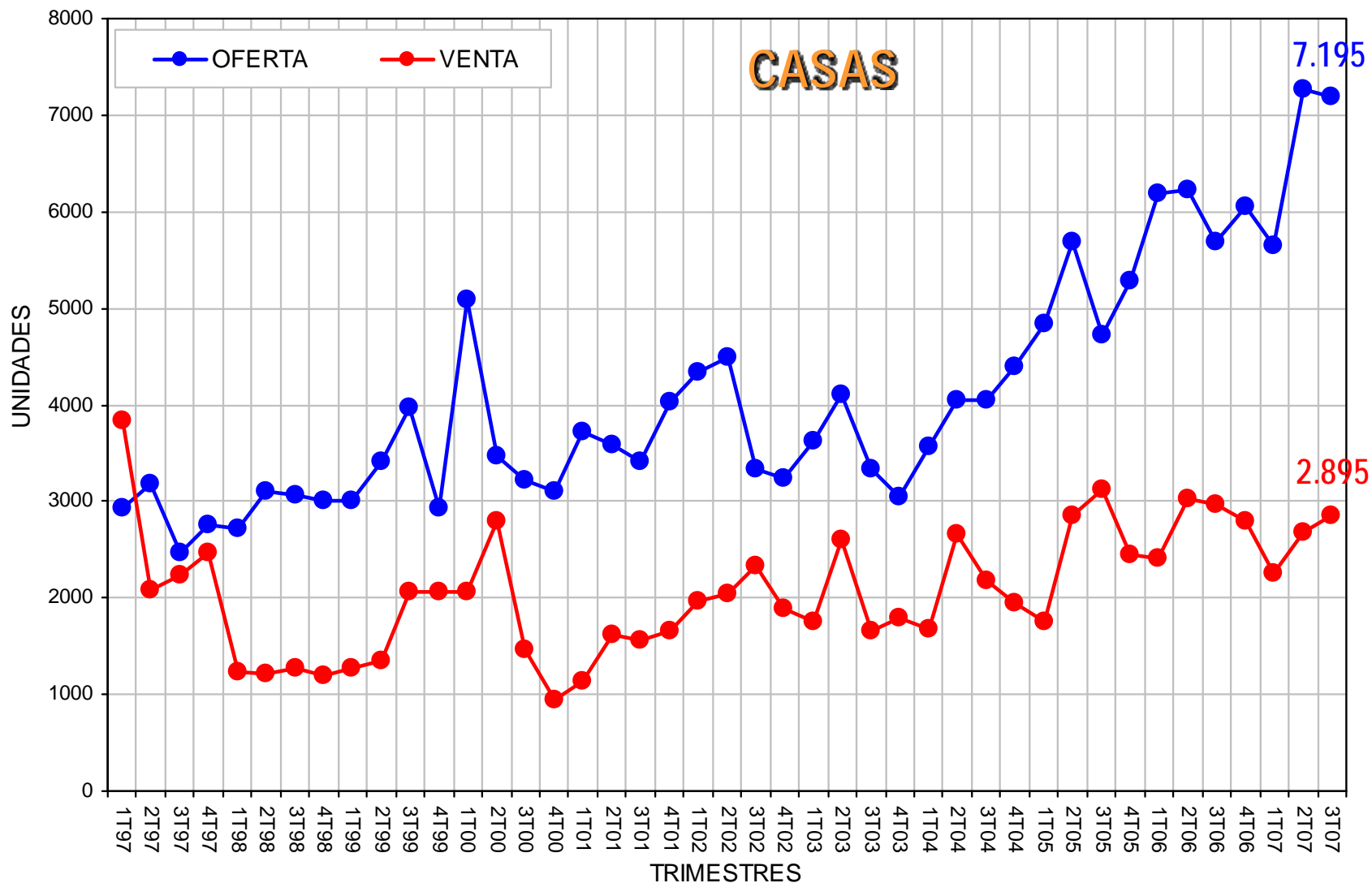
Base : 19.487 MUF

Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

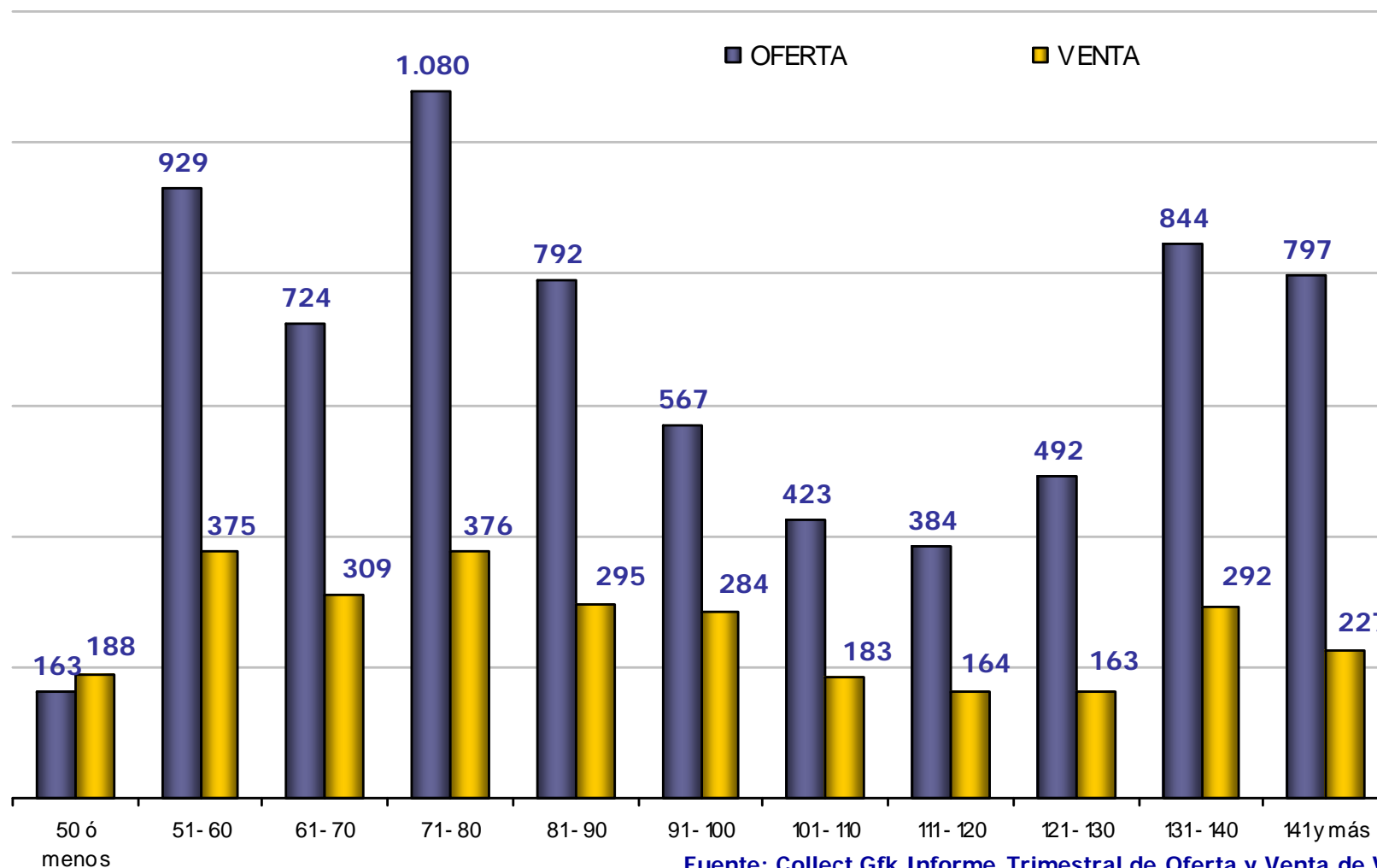
3.- Casas, Oferta - Venta



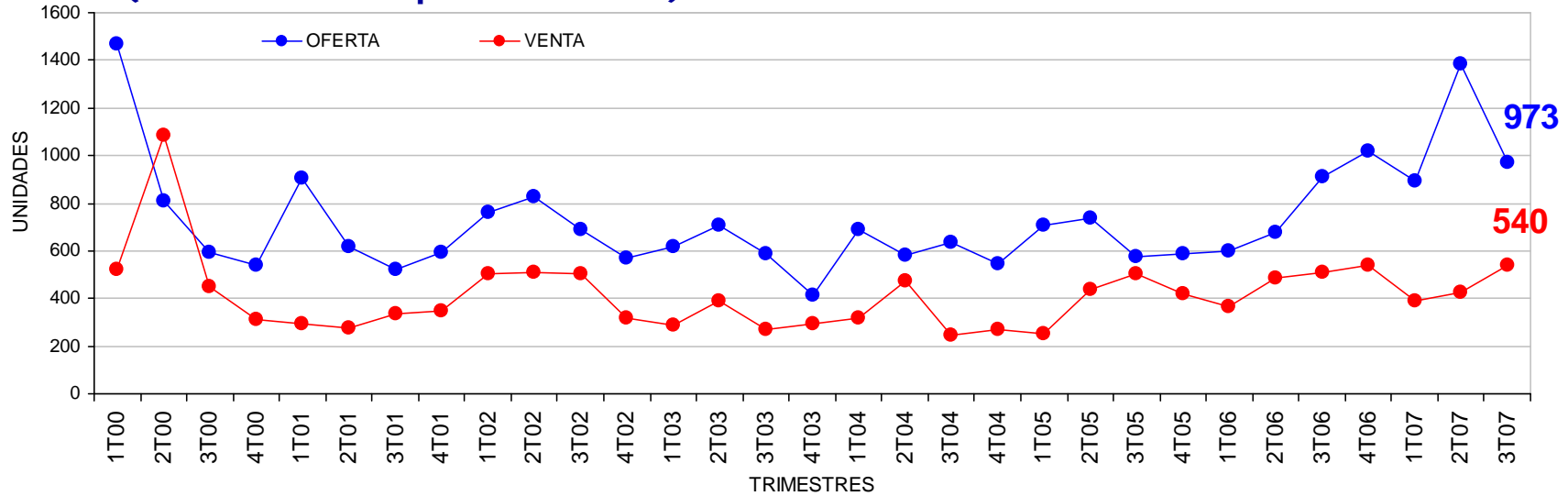
Oferta y Venta de Casas Nuevas en el Gran Santiago (Marzo 1997 - Septiembre 2007)



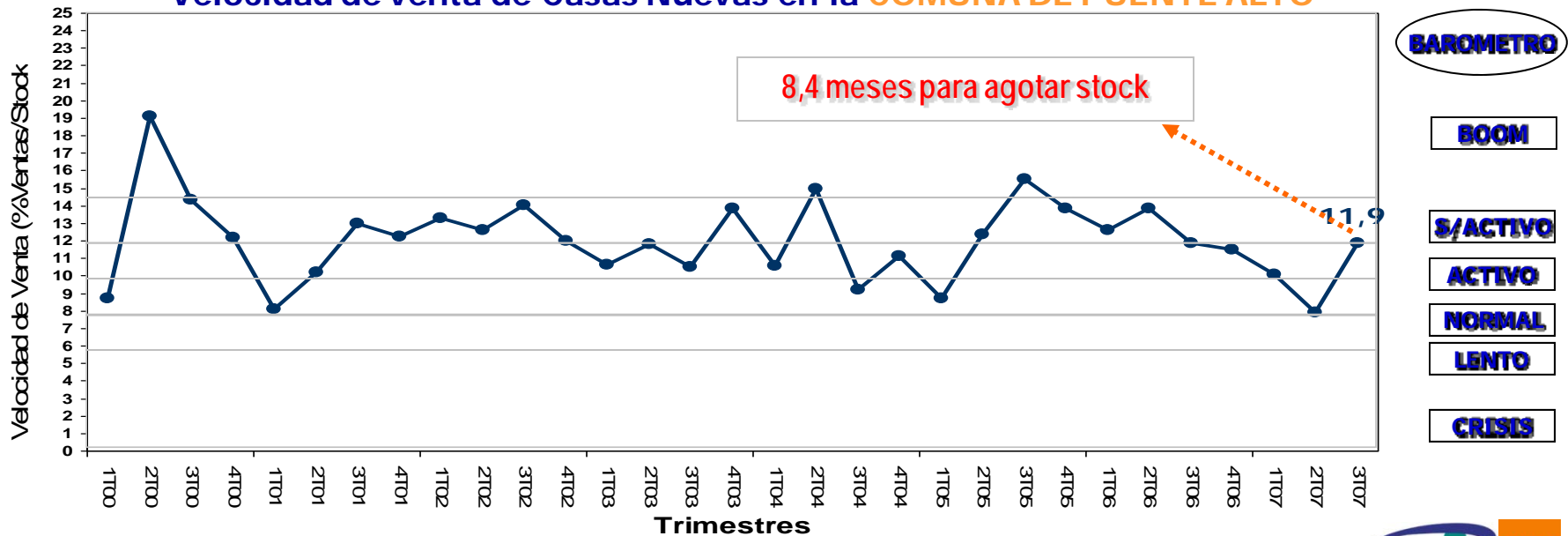
Oferta y Venta de Casas Nuevas en el Gran Santiago según Rangos de Superficie Útil (m²) Unidades – Tercer Trimestre 2007



Oferta y Venta de Casas Nuevas en la COMUNA DE PUENTE ALTO (Marzo 2000 - Septiembre 2007)

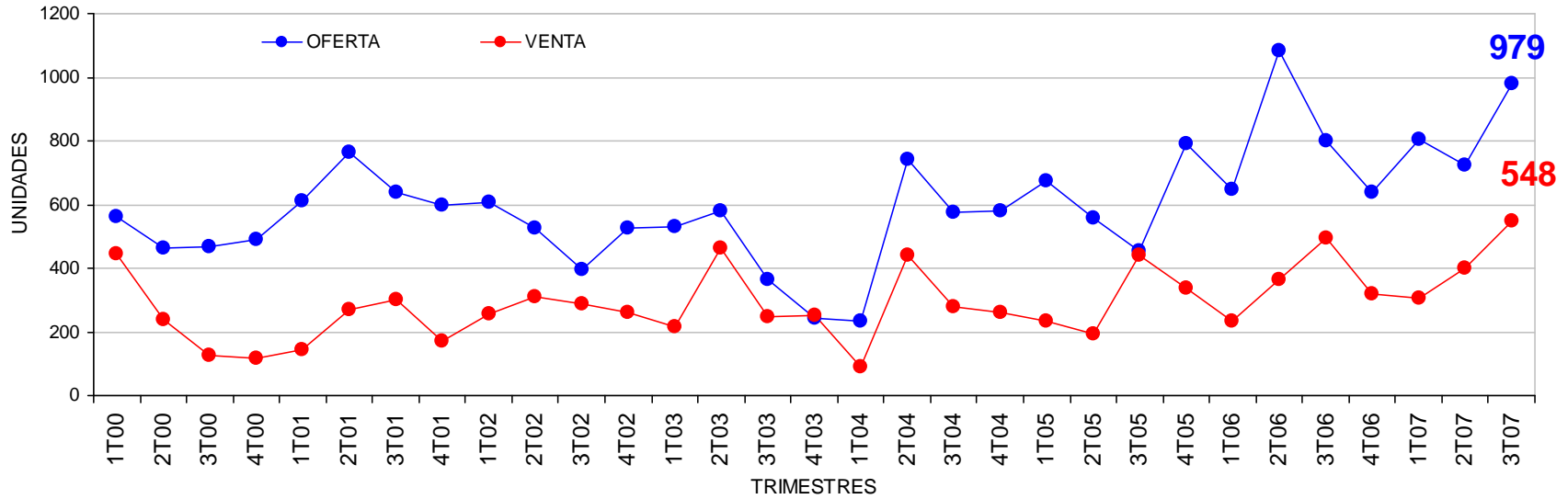


Velocidad de venta de Casas Nuevas en la COMUNA DE PUENTE ALTO

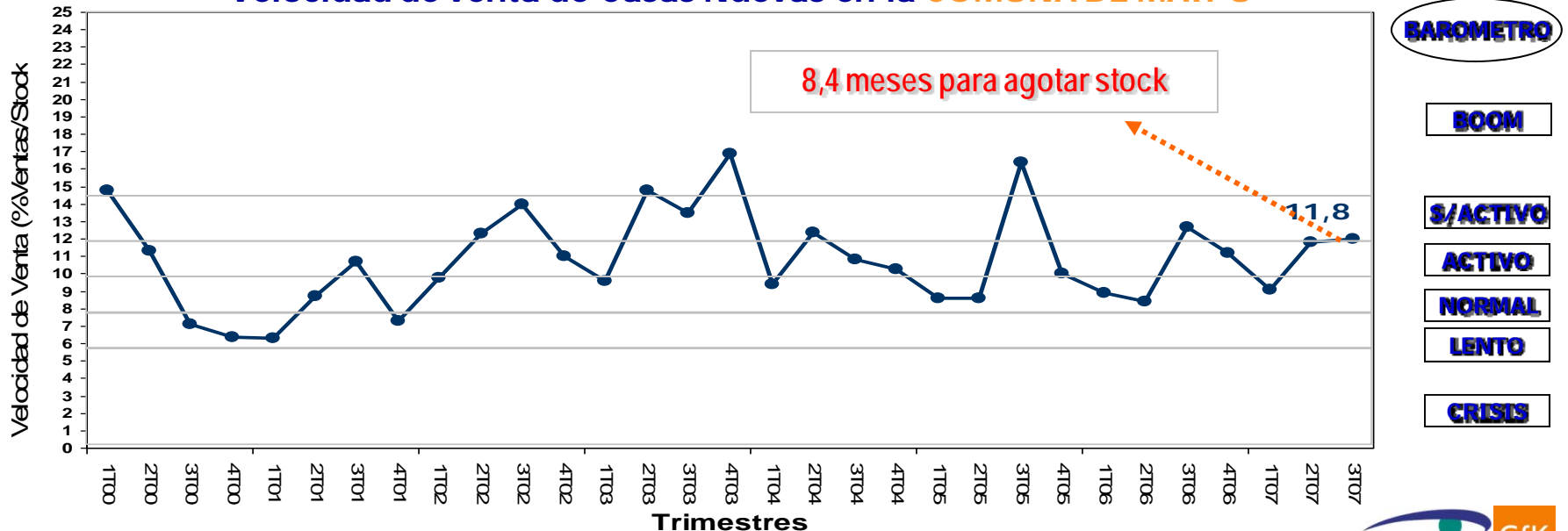


Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Oferta y Venta de Casas Nuevas en la COMUNA DE MAIPU (Marzo 2000 - Septiembre 2007)



Velocidad de venta de Casas Nuevas en la COMUNA DE MAIPU

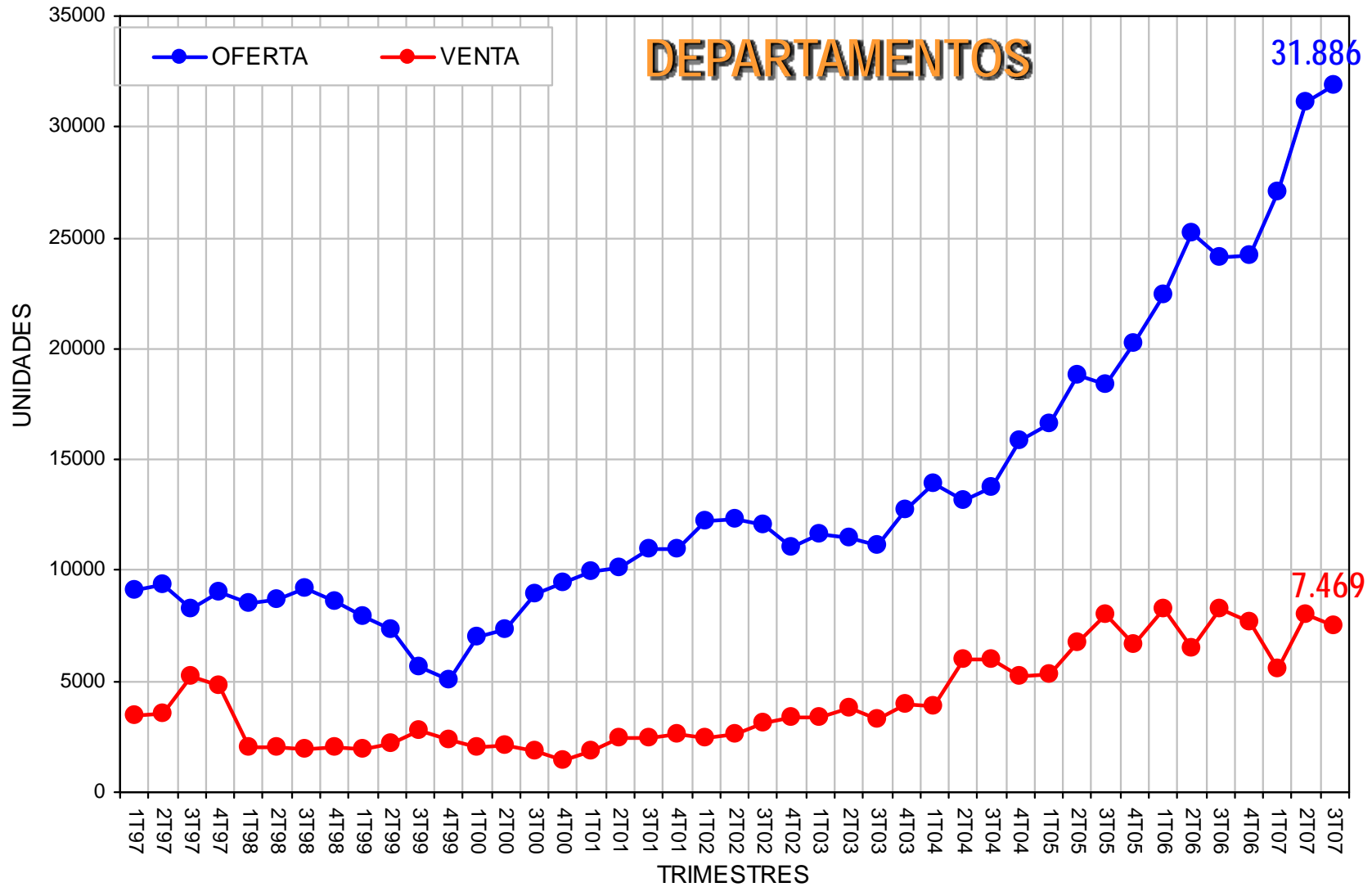


Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

4.- Departamentos, Oferta - Venta

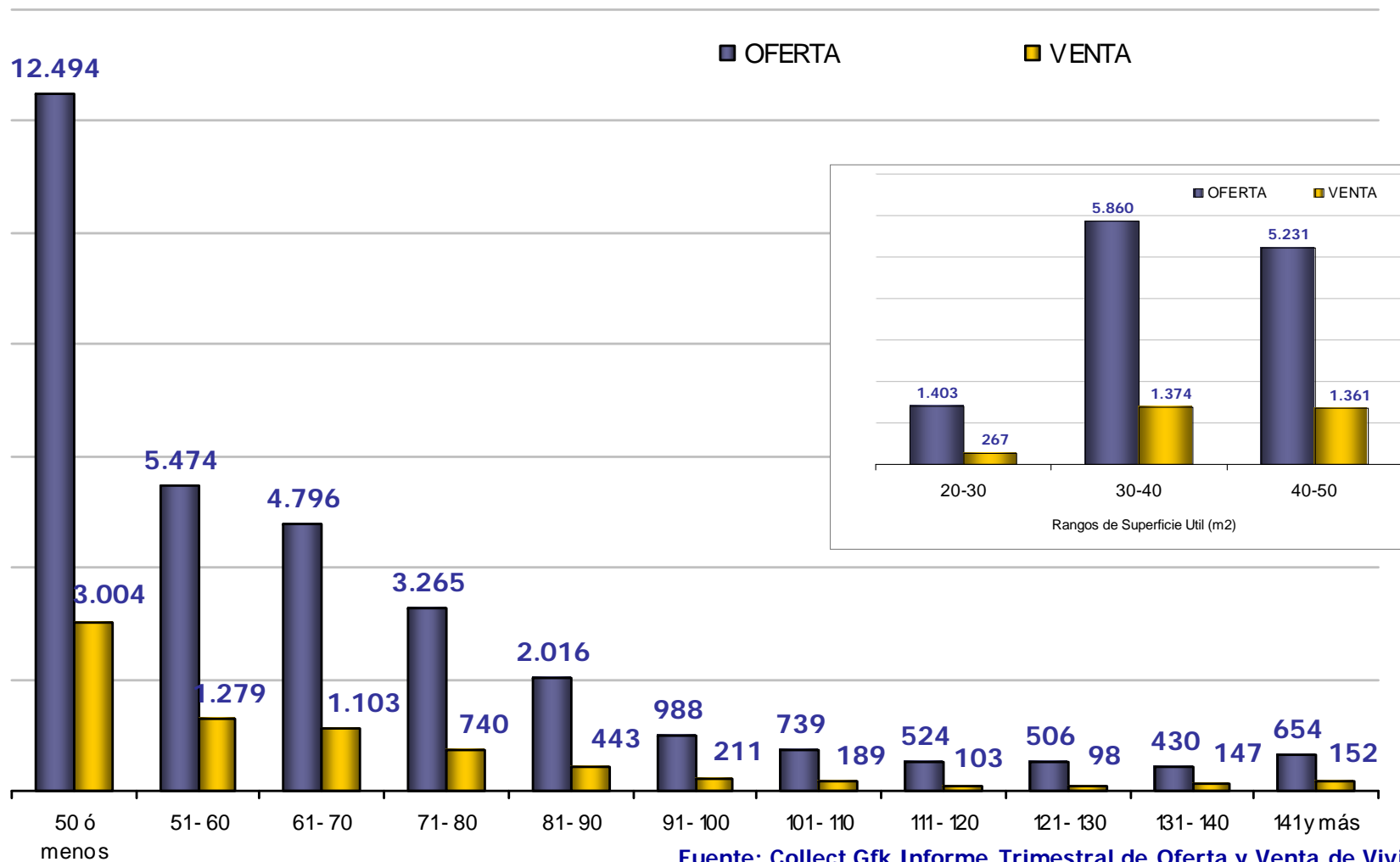


Oferta y Venta de Departamentos Nuevas en el Gran Santiago (Marzo 1997 - Septiembre 2007)



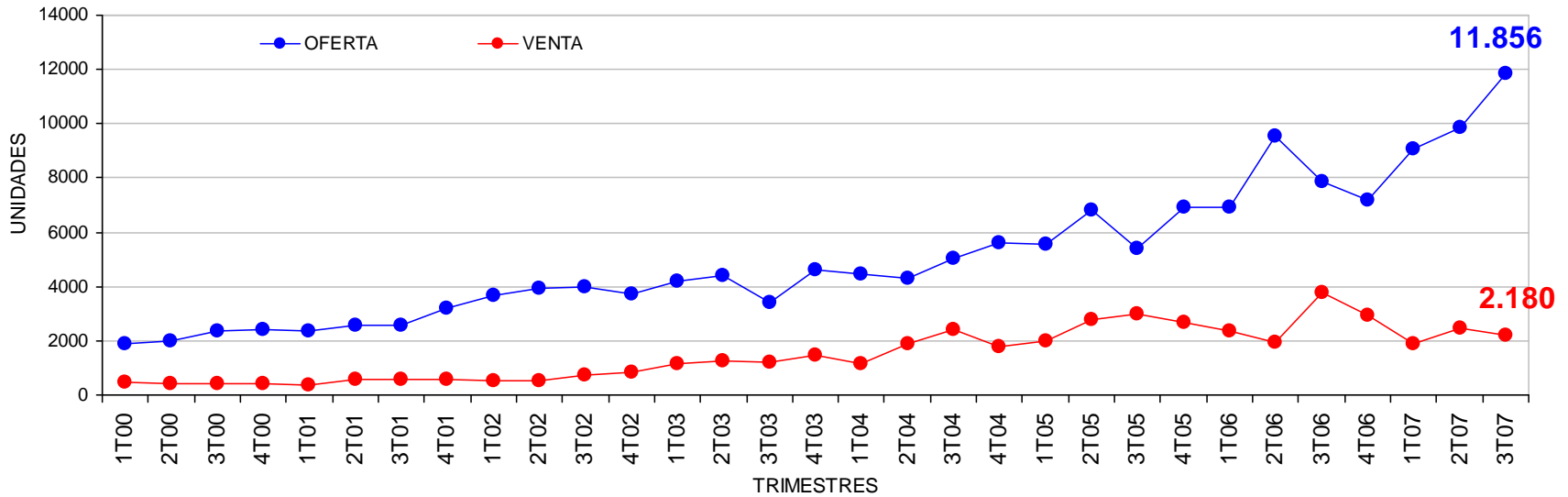
Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Oferta y Venta de Departamentos Nuevos en el Gran Santiago según Rangos de Superficie Útil (m²) Unidades – Tercer Trimestre 2007

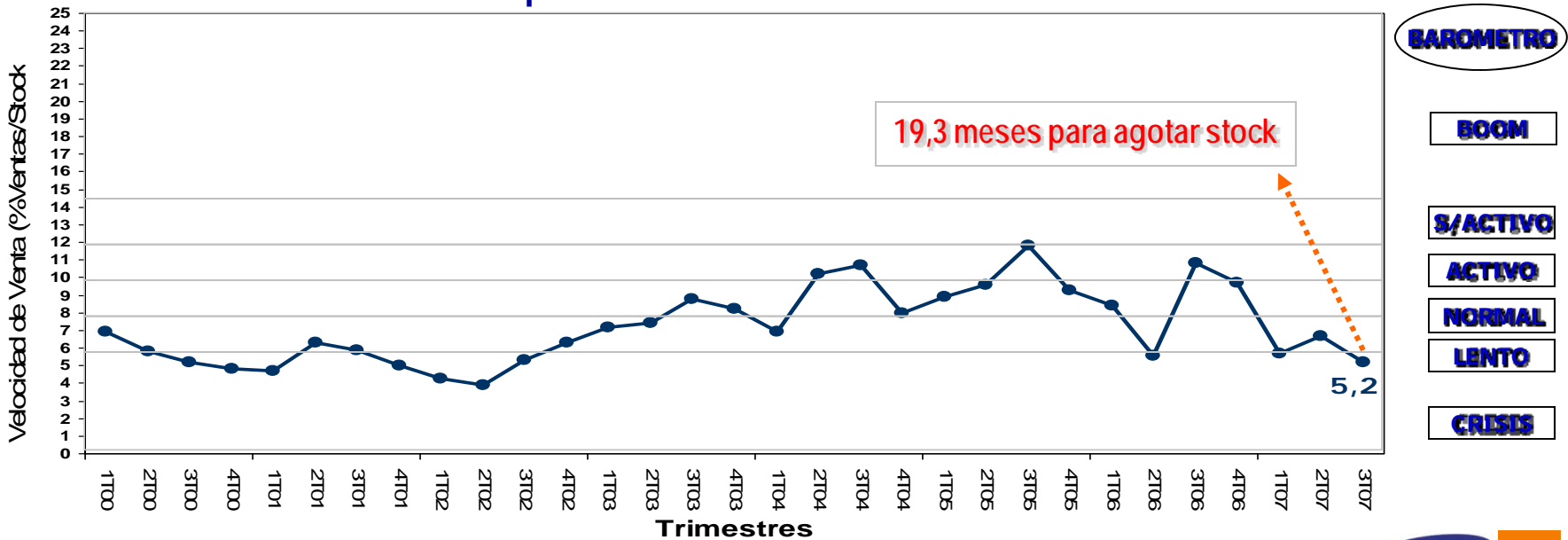


Rangos de Superficie Útil (m²)

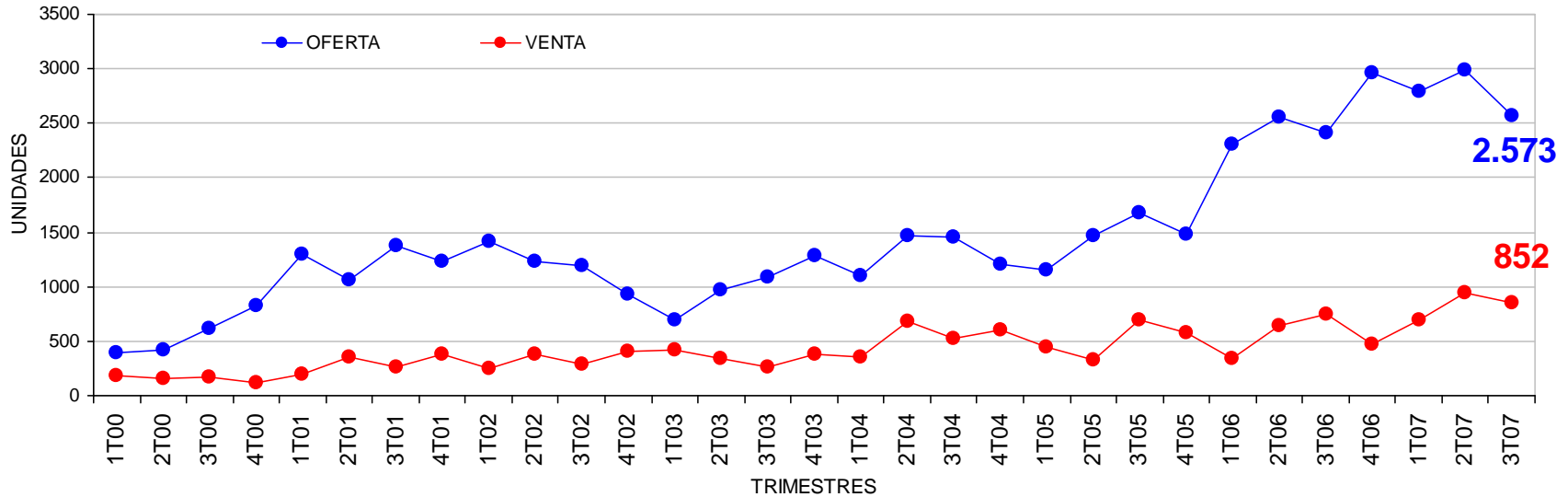
Oferta y Venta de Departamentos Nuevos en la COMUNA DE SANTIAGO (Marzo 2000 – Septiembre 2007)



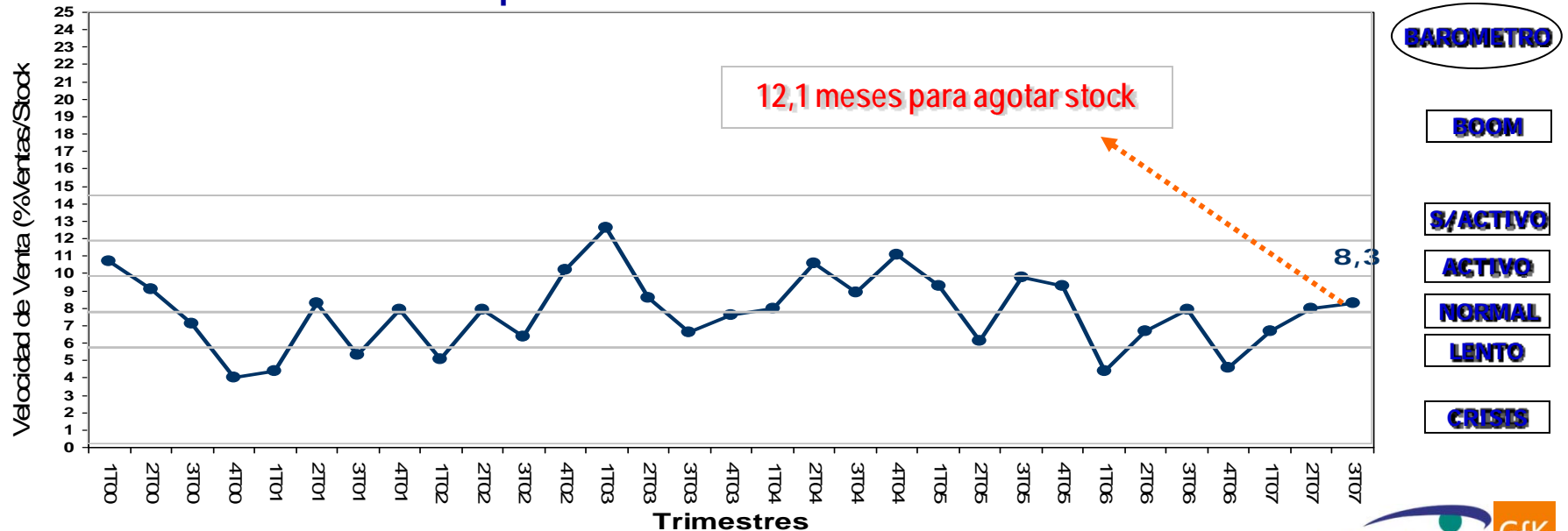
Velocidad de venta de Departamentos Nuevos en la COMUNA DE SANTIAGO



Oferta y Venta de Departamentos Nuevos en la COMUNA DE PROVIDENCIA (Marzo 2000 - Septiembre 2007)

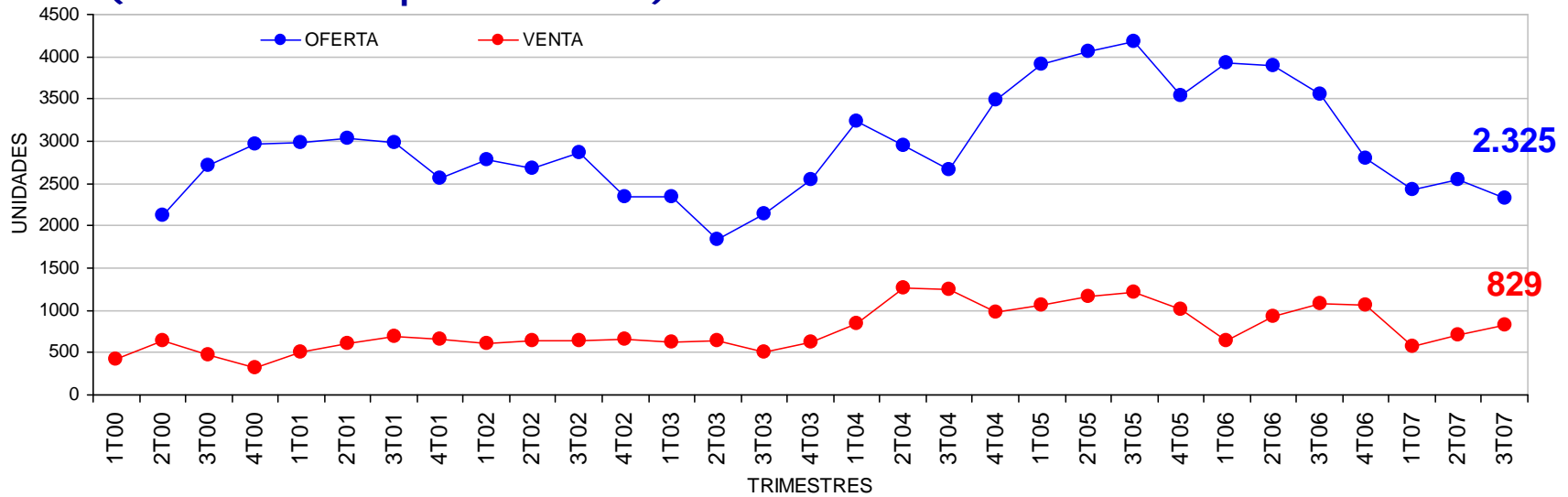


Velocidad de venta de Departamentos Nuevos en la COMUNA DE PROVIDENCIA

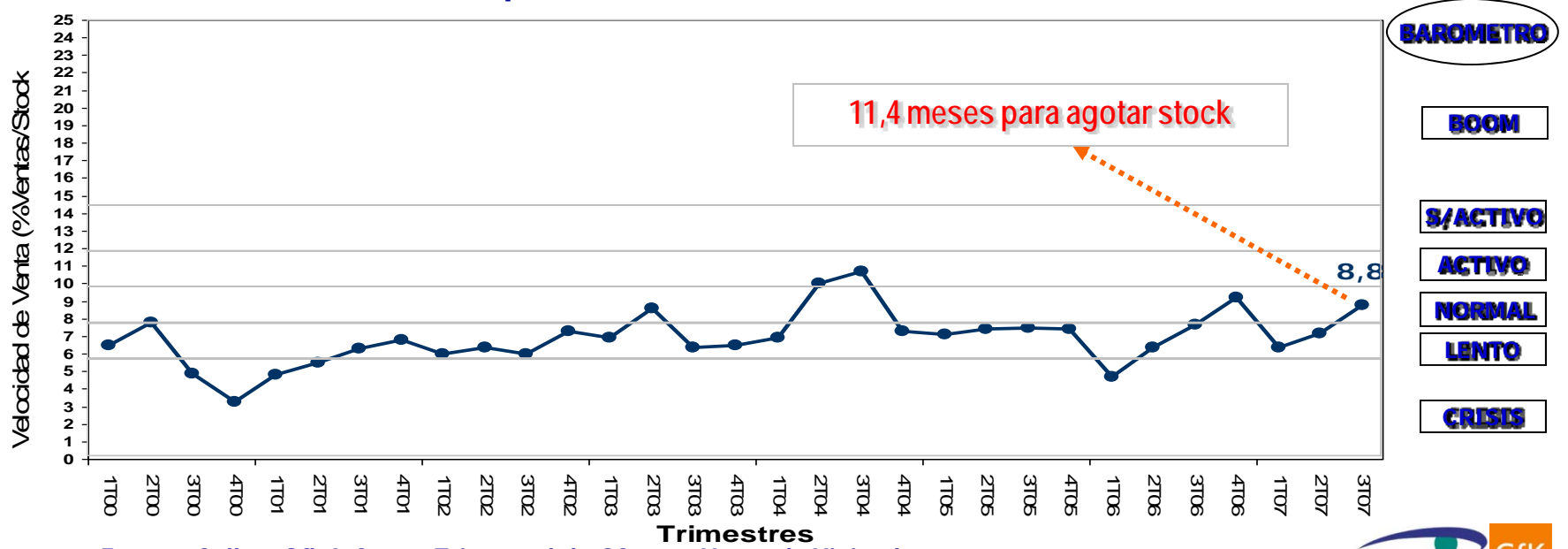


Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Oferta y Venta de Departamentos Nuevos en la COMUNA DE LAS CONDES (Marzo 2000 - Septiembre 2007)

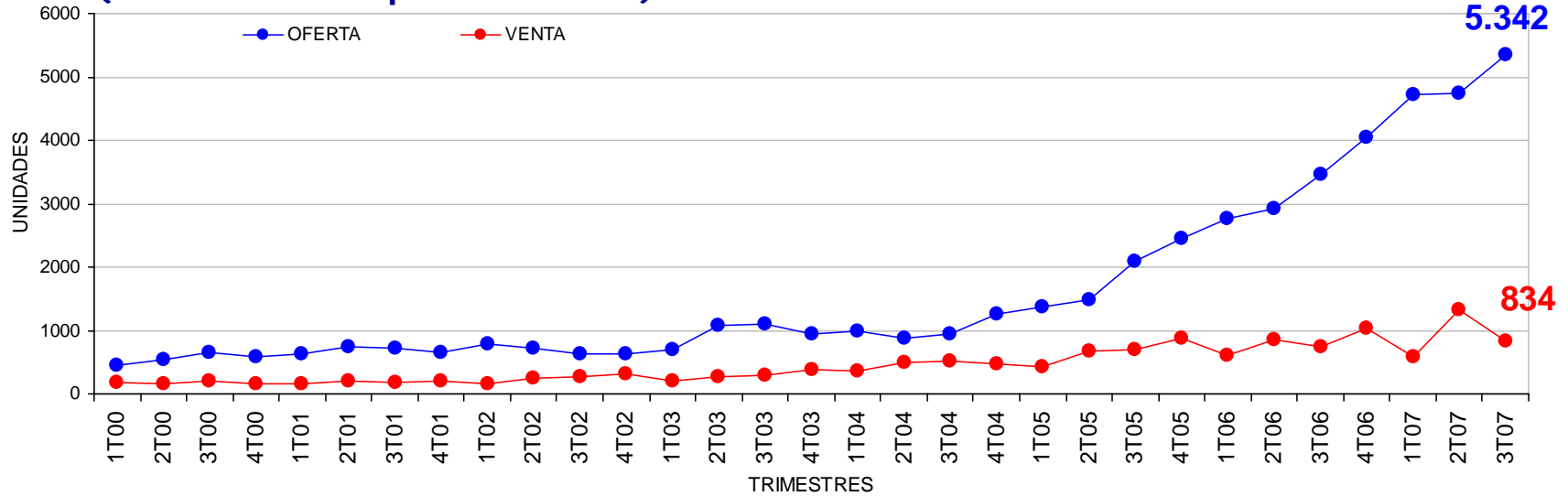


Velocidad de venta de Departamentos Nuevos en la COMUNA DE LAS CONDES

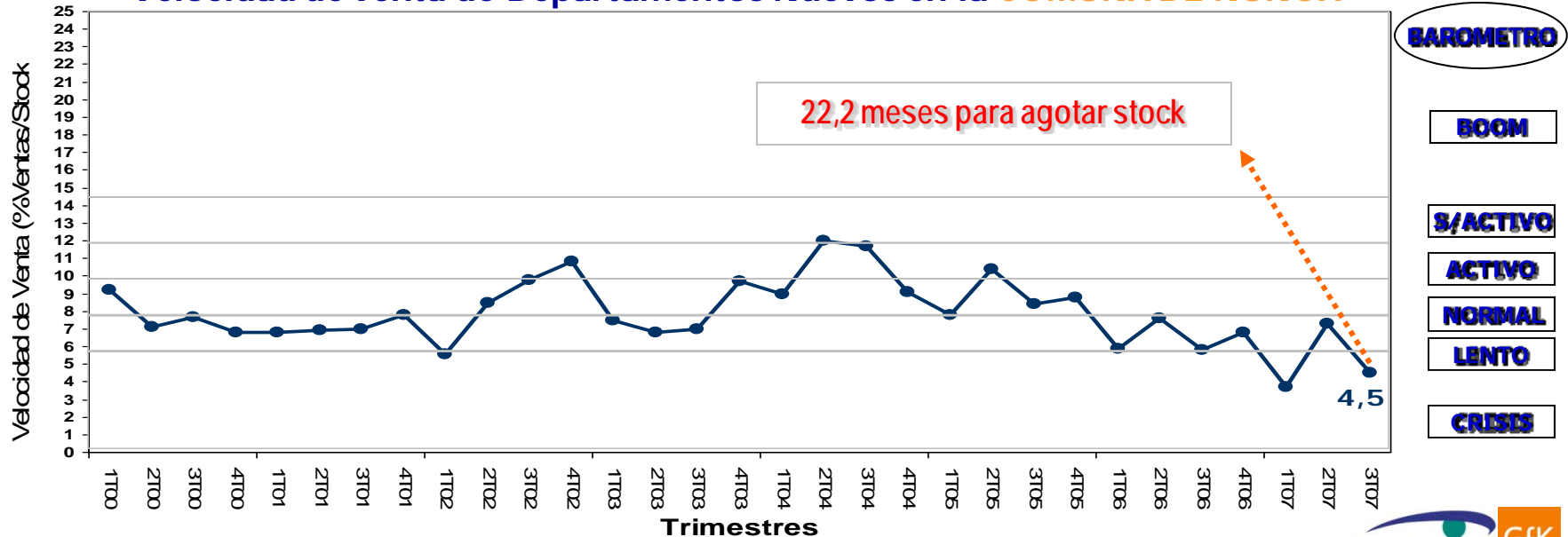


Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Oferta y Venta de Departamentos Nuevos en la **COMUNA DE ÑUÑOÁ** (Marzo 2000 - Septiembre 2007)



Velocidad de venta de Departamentos Nuevos en la **COMUNA DE ÑUÑOÁ**



Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

Resumen y Observaciones



En el último trimestre existe una pequeña alza (marginal) en las expectativas de los consumidores, quedando el IPEC en 42,5 puntos. Sin embargo, continúa estando bajo los 50 puntos (punto de equilibrio entre las percepciones positivas y las negativas) y además se encuentra en el nivel más bajo al compararlo con los últimos tres años.

La oferta bate un nuevo record histórico situándose en 39.081 unidades disponibles para los compradores al 3er. Trimestre 2007, estimándose que las cifras sobrepasaran las 40.000 unidades a diciembre 2007.

Hasta septiembre 2007 el mercado de las viviendas nuevas en el Gran Santiago baten un record histórico de ventas en miles de UF, llegando a tener un alza de un 6,1% en relación al mismo periodo del 2006. En relación a las unidades, a septiembre 2007 había una leve baja de 0,5% a igual periodo 2006.

Las comunas de Santiago, Ñuñoa, Providencia, Las Condes y San Miguel presentan los crecimientos más importantes en los últimos trimestres en el segmento departamentos y en el caso de las casas, Maipú, Puente Alto y Lampa.

Finalmente, como cierre del año 2007 se debería esperar un crecimiento “plano”, del orden del 3% en **UF vendidas**; dado que los nuevos proyectos son más caros que los antiguos y ya se observa un traspaso de costos a los consumidores (precio piloto).

En cuanto a las unidades, esperamos cerrar el año 2007 con un baja del orden del -5% en relación al año 2006.

Incertidumbres en el Mercado Inmobiliario para el año 2008

- **Inflación**
- **Expectativas**
- **Ingresos**
- **Inflación**
- **Tasas de interés**
- **Restricción de los bancos a los créditos Hipotecarios.**

Mercado de Viviendas en el Gran Concepción

El último informe del Gran Concepción, se catastraron un total de 152 proyectos, correspondiente a 9.969 unidades, entre casas (5.078 unidades) y (7.097 unidades) departamentos.

La velocidad de ventas muestra que el 5,45% del stock se vendió en forma mensual durante el último cuatrimestre. Esta cifra se compara desfavorablemente con los registros históricos que posee Collect referente a distintos mercados en Chile y con el registro del cuatrimestre anterior (8,2%).

Mercado de Viviendas en Concepción

El mercado de **casas**, para el total de proyectos (81), registra una venta cuatrimestral de 486 unidades y una oferta disponible de 1.390 unidades.

COMUNAS	VENTA CUATRIMESTRAL	PARTICIPACION DE VENTAS (%)	OFERTA DISPONIBLE	PARTICIPACION DE OFERTA (%)
CHIGUAYANTE	56	11,5%	340	24,5%
CONCEPCION	114	23,5%	339	24,4%
HUALPEN	48	9,9%	127	9,1%
SAN PEDRO	194	39,9%	472	34,0%
TALCAHUANO	74	15,2%	112	8,1%

El mercado de **departamentos**, para el total de proyectos (71), registra una venta cuatrimestral de 683 unidades y una oferta disponible de 2.806 unidades.

COMUNAS	VENTA CUATRIMESTRAL	PARTICIPACION DE VENTAS (%)	OFERTA DISPONIBLE	PARTICIPACION DE OFERTA (%)
CHIGUAYANTE	9	1,3%	62	2,2%
CONCEPCION	425	62,2%	1660	59,2%
HUALPEN	0	0,0%	71	2,5%
SAN PEDRO	207	30,3%	594	21,2%
TALCAHUANO	42	6,1%	419	14,9%