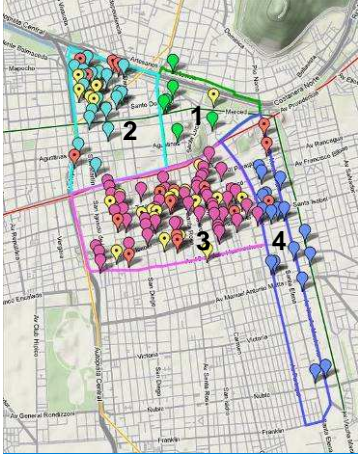


## SANTIAGO HABITACIONAL / JULIO 2011



### SECTORES DE ESTUDIO

#### Sector 1

Bellavista, Pza. Italia, Alameda, San Antonio.

#### Sector 2

Mapocho, San Antonio, Alameda, Norte- Sur

#### Sector 3

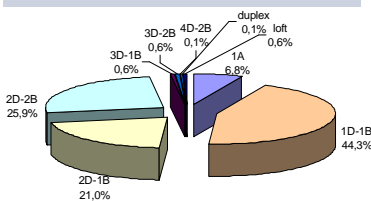
Alameda, Fray Camilo Henríquez, 10 de Julio, Norte-Sur

#### Sector 4

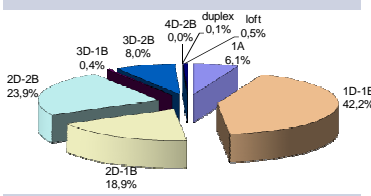
Marcoleta, Vicuña Mackenna, Av. Matta San Camilo

### Distribución de Oferta Total según Programa (\*)

#### 1º Cuatrimestre 2011



#### 2º Cuatrimestre 2011



### RESULTADOS DEL PERÍODO

El análisis del periodo estudiado, presenta como principales resultados, el ingreso de 10 nuevos proyectos a comercialización, los cuales traen consigo 2.492 unidades, 249 unidades promedio por proyecto, mix principalmente orientados a departamentos de 1 y 2 dormitorios.

El Sector 3, representan el 70% de los proyectos nuevos ingresados, todos iniciados a partir del vencimiento de los permisos de edificación otorgados, debido a la inminente entrada en vigencia del nuevo plano regulador para esta zona, que freno el otorgamiento de nuevos permisos, desde septiembre 2010.

La Velocidad de venta acumulada tuvo un promedio de 8,56 unid./mes, aumentando considerablemente respecto al índice anterior donde se registraban 6,77 unid./mes, esto se explica en parte, por el ingreso de un gran stock de unidades pequeñas, con buena velocidad de venta y que representan una buena porción del mix, mas menos el 50% de total de unidades de los edificios nuevos ingresados

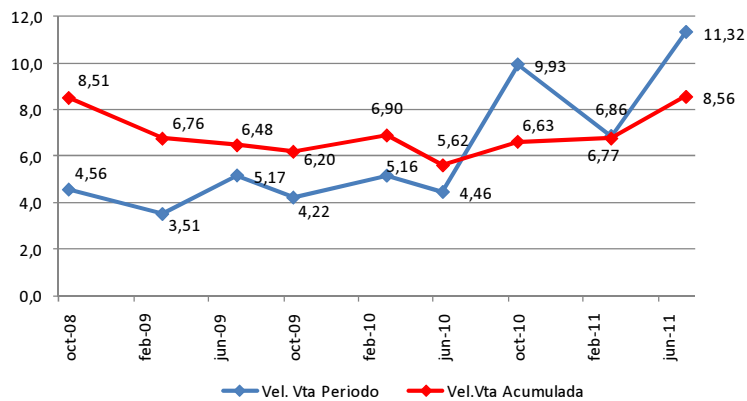
SECTORES	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SECTOR 4	TOTAL
Proyectos (edificios)	3 (4)	14 (15)	41 (41)	14 (16)	72 (76)
Oferta Total	826	4.586	12.636	4.172	22.220
Total Unidades Vendidas	594	3.241	7.417	2.752	14.004
Stock Disponible	232	1.345	5.218	1.420	8.215
% Vendido	71,9%	70,7%	58,7%	66,0%	63,0%
Valor Lista UF/m2	34,29	35,09	35,96	37,79	36,09
Valor con Dcto. UF/m2	32,50	32,61	33,84	35,15	33,83
Vel. Vta. Acumulada	10,03	6,61	8,55	9,22	8,56
Vel. Vta. Periodo	16,88	7,61	11,88	12,20	11,32
Meses en Venta	19,8	36,2	21,6	17,4	23,99
Meses para agotar Stock	5,8	13,6	14,9	9,6	12,63

■ SECTOR 1 ■ SECTOR 2 ■ SECTOR 3 ■ SECTOR 4 N° = cant. Proyectos; (N°) = cant. Torres

### OFERTA Y DEMANDA POR SECTORES

Observando los gráficos de la izquierda (\*), se lee una clara distribución de las unidades hacia los programas mas pequeños, de uno y dos dormitorios. Respecto del periodo anterior, ingresan unidades de 3 dormitorios al mix, en menor porcentaje a periodos anteriores, reforzando la desaparición de los productos grandes, principalmente en los sectores 3 y 4.

En relación a la demanda por departamentos, los programas más pequeños siguen marcando la diferencia en cuanto a salida de stock respecto al resto de los programas. El periodo para agotar stock de estas unidades, con la velocidad de venta actual, corresponde a 2,28 unid./mes para los de 1A con 7,4 meses para agotar stock, y de 4,66 unid./mes para los de 1D1B con 9,8 meses para agotar stock.

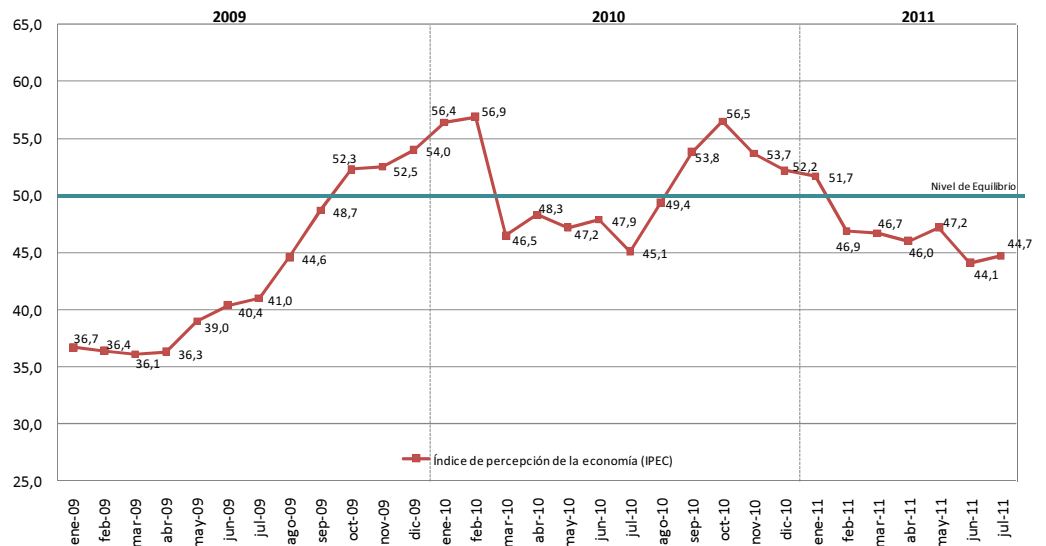


## SANTIAGO HABITACIONAL / JULIO 2011

### PANORAMA ACTUAL DEL ÁREA HABITACIONAL

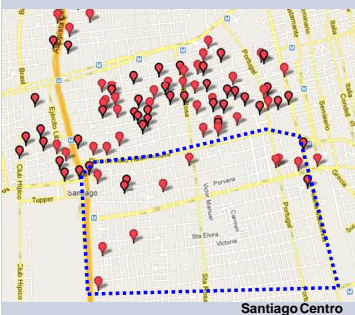
El 2do Cuatrimestre de 2011, visualiza la aparición de ciertos factores que podrían afectar directamente al mercado inmobiliario, tanto en la oferta y demanda de los productos en oferta, como en los valores y velocidades de venta de los mismos, entre los cuales podemos vislumbrar:

- La **Inestabilidad Económica Mundial**, que repercute en las principales bolsas bursátiles a través de una alta volatilidad, a causa de la elevada deuda soberana de **EEUU**, la disminución en su calificación crediticia y la situación que afecta a Europa, principalmente a **Grecia, Inglaterra, Italia y España**, donde los dos últimos poseen una deuda aproximada de un 30% de su PIB. De esta manera, los temores y especulaciones sobre la inestabilidad del mercado, podrían afectar el crecimiento económico de Chile, por el freno del gasto de los consumidores, quienes responden frente a estos fenómenos con una baja en la adquisición de productos. (Recesión económica)



Fuente: IPEC Banco Central

### Desplazamiento del desarrollo Inmobiliario



Santiago Centro



Comunas periféricas al centro

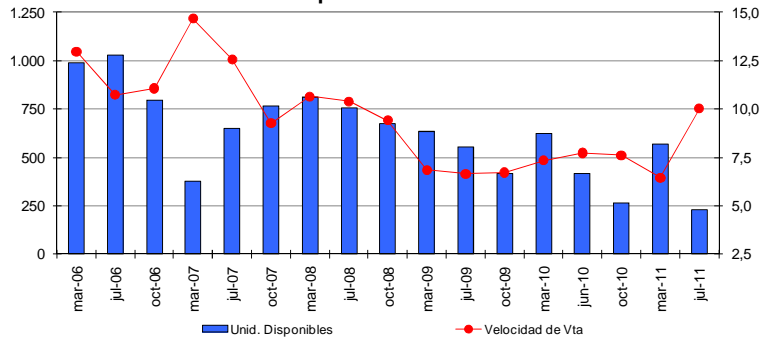
- A causa de los **cambios** realizados en el **Plano Regulador de Santiago**, se mantienen congelados los ingresos de nuevos proyectos, a la espera de la aplicación definitiva de las **nuevas reglas para la construcción de edificios en altura**. Por lo tanto, no debiese existir ingreso de nueva oferta en el mercado a excepción de aquellos permisos que están en carpeta y aún no se materializan, ya sean permisos de edificación aun vigentes o anteproyectos en proceso de aprobación de permisos.

- Por otro lado, las nuevas **restricciones que afectarán el cuadrante conformado por las calles: Alameda, Vicuña Mackenna, Bascuñan Guerrero y 10 de Julio/Blanco Encalada**, las cuales limitan la altura de edificación y las unidades pequeñas (menos de 50 m<sup>2</sup>), podrían repercutir en una **desvalorización de los terrenos del sector** y un **aumento en los precios de venta (UF/m<sup>2</sup>)**. De esta manera, el desarrollo inmobiliario podría desplazarse desde el eje 10 de Julio hacia el sur hasta Ñuble, pensando en la baja oferta de departamentos que actualmente existe en el sector, o ingresar a comunas periféricas al centro, tales como: Recoleta, Estación Central o Independencia.

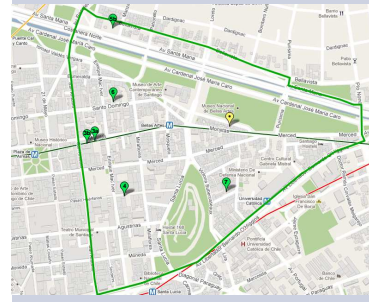
- En cuanto a las **tasas de interés** de créditos hipotecarios, la tasa base sugerida por el Banco Central, se espera que se mantengan estables **en torno al 4%** durante el año 2011.

- Respecto de las nuevas políticas habitacionales y el **subsidio DS1**, existen aun dudas respecto a su aplicación, cantidad de beneficiarios y nueva fecha de llamado a postulación, donde el rango de subsidio oscila entre las 300 a las 100 UF, para la adquisición de primera vivienda. Este subsidio, podría generar un incentivo en preferir la compra de unidades pequeñas, debido a que la fórmula otorga mayor monto de subsidio frente a menor precio de la vivienda. **(800 UF – (precio del departamento x 0,5) = Monto de Subsidio).**

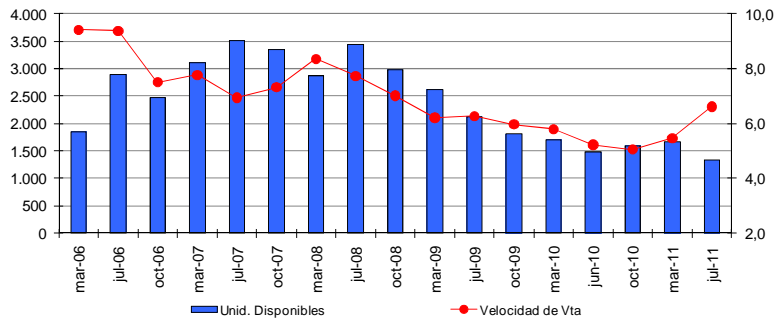
### Evolución Disponibles – Vel. De Venta



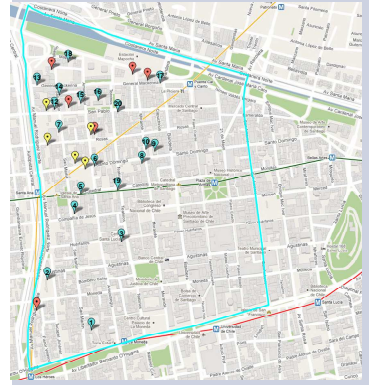
### SECTOR 1



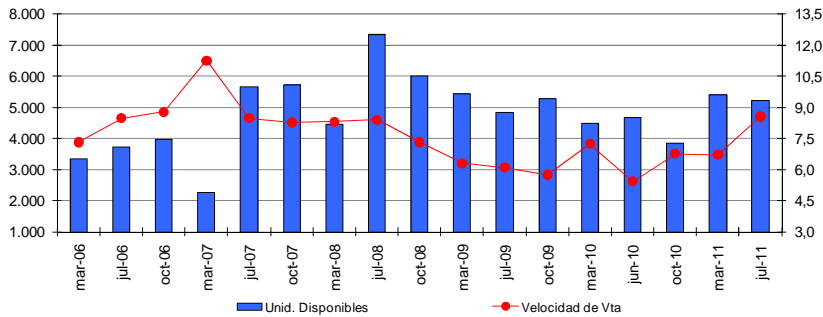
### Evolución Disponibles – Vel. De Venta



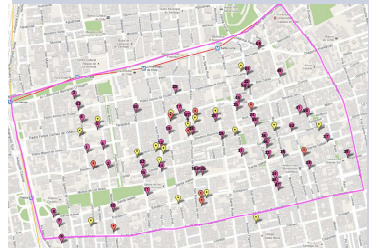
### SECTOR 2



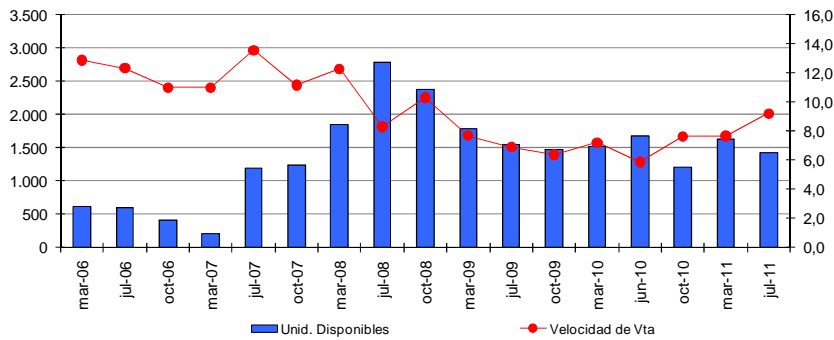
### Evolución Disponibles – Vel. De Venta



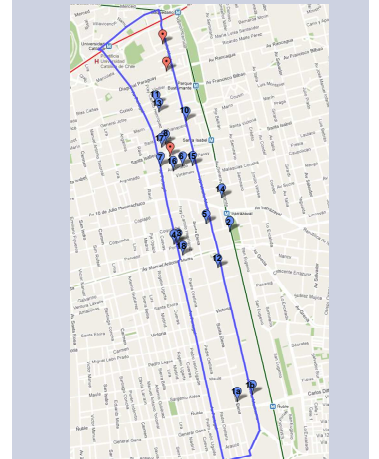
### SECTOR 3



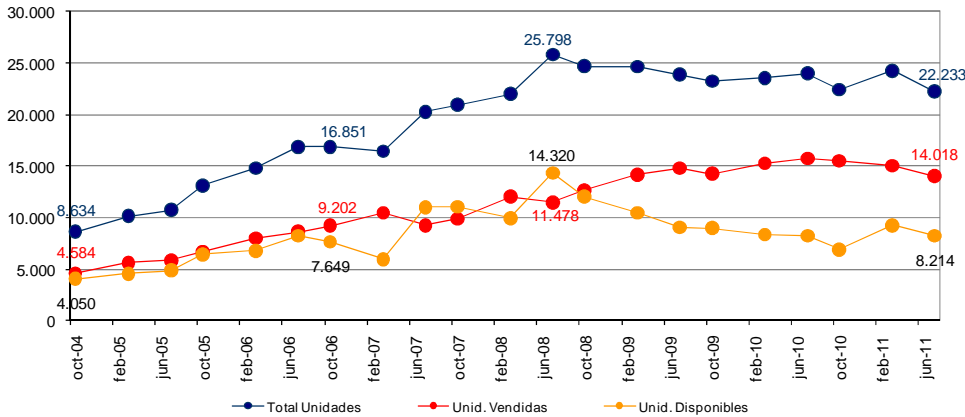
### Evolución Disponibles – Vel. De Venta



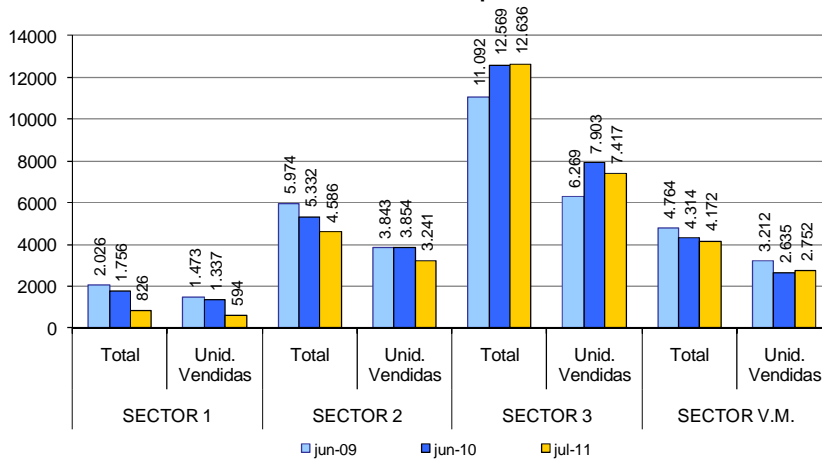
### SECTOR 4



**Stock Muestra Total v/s Ventas Muestra Total**  
**Evolución Octubre 2004 – Octubre 2010 (1)**



**Unidades Totales v/s Unidades Vendidas**  
**Evolución Comparativa**



**CONCLUSIONES**

El gráfico(1) muestra una leve disminución en la brecha entre oferta total y unidades vendidas, las cuales alcanzan las 14.018 unidades. El stock disponible determina un promedio de 114 departamentos por vender en los 72 proyectos levantados y donde el total de departamentos es de 308 unidades promedio por edificio. Las unidades disponibles disminuyen en un 22%, respecto al numero registrado en el periodo anterior, 9.252 en marzo 2011 v/s 8.215 registradas actualmente.

En comparación al cuatrimestre anterior, el nivel de ventas aumenta, alcanzando el 63,1% del total versus el 61,9% de Marzo, debido principalmente al ingreso de un buen número de nuevos proyectos, con unidades con velocidades de venta atractivas, principalmente para inversión y rentabilidades.

En este estudio se contabilizan 72 proyectos en venta y 18 proyectos con Permiso de Edificación aprobados al 31 de junio del presente año, recordando que existe una congelación de ingresos de los mismos hasta mediados de este año por el cambio al plano regulador en los sectores 3 y 4 del presente estudio, que debiera entrar en vigencia a mediados del segundo semestre de 2011.



**MONTALVA QUINDOS**  
 SERVICIOS INMOBILIARIOS

Para mayor información sobre el Informe, ventas y suscripción, contactar a:

Matías Gajardo S.  
*Gerente de Negocios*  
[mgajardo@mq.cl](mailto:mgajardo@mq.cl)

Claudia Cavieres A.  
*Analista Inmobiliario*  
[ccavieres@mq.cl](mailto:ccavieres@mq.cl)

Ricardo Montercino S.  
*Analista Inmobiliario*  
[rmontecino@mq.cl](mailto:rmontecino@mq.cl)

AREA DE ESTUDIOS Y ASESORÍAS  
 Tel: (56-2) 345 41 38  
 Fax: (56-2) 345 41 21  
 Web: [www.mq.cl](http://www.mq.cl)