



MERCADO HABITACIONAL

COMUNA DE SANTIAGO · DEPARTAMENTOS

JUNIO 2015

01 HISTÓRICO

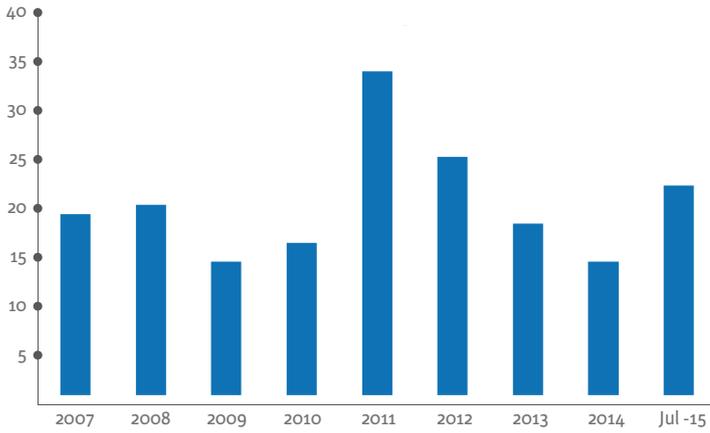


El mercado de departamentos en la comuna de Santiago, en los últimos periodos, mostro una desaceleración poco normal, debido a que los sectores con mayor desarrollo fueron paulatinamente saturados, condiciones particulares de la economía del país, entre otros. Lo que obligo a los desarrolladores a buscar nuevos sectores, los que empezaron a tomar importancia en el estudio del periodo anterior.

Observando la cantidad de proyectos vendidos, el año 2014 mostro una baja importante, sin embargo para este periodo ya muestra índices normales para la comuna.

24% Incremento en el stock total respecto del periodo anterior.
0,5% de incremento en los precios con respecto al periodo anterior, manteniéndose casi iguales.

PROYECTOS VENDIDOS



PROYECTOS VENDIDOS

MESES PARA AGOTAR STOCK



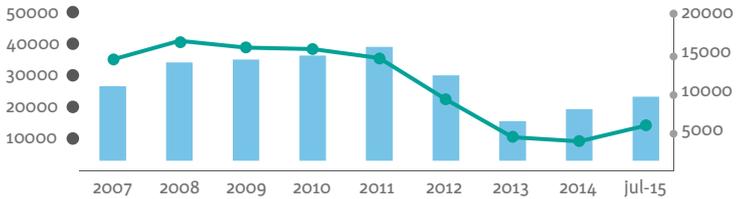
MESES PARA AGOTAR STOCK

SECTORES EN ESTUDIO



PROYECTOS VENDIDOS PROYECTOS FUTUROS OFERTA VIGENTES

STOCK TOTAL versus STOCK DISPONIBLE



STOCK TOTAL STOCK DISPONIBLE

HISTÓRICO de UF/M² versus VELOCIDAD DE VENTA



UF/M² · 1º SEMESTRE UF/M² · 2º SEMESTRE VEL. DE VENTA /UNID. X MES

02 OFERTA



La oferta presente en la comuna de Santiago, se compone de unidades desde estudios a 3 dormitorios, como históricamente se ha visto, son los de 1 y 2 dormitorios los que presentan la mayor participación en la oferta.

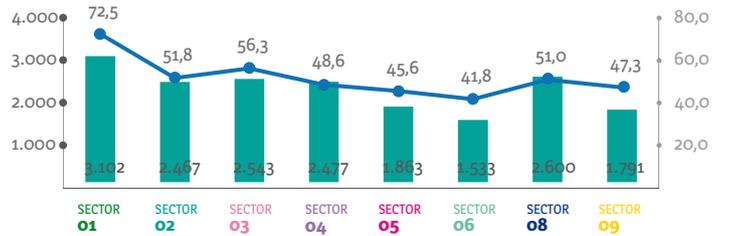
Las superficies oscilan entre los 18.9m² a los 110.2m². Alcanzando las 49.4 UF/m² promedio.

Como se dijo en el estudio anterior, la oferta en Santiago, se encuentra desplazándose a sectores nuevos de la comuna, situación rectificada en el presente estudio, registrándose importantes desarrollos en sectores 6 y 9.

Uno de los factores que toma importancia en este periodo es la puesta en marcha de la reforma tributaria, que como base central grava con IVA la venta de departamentos, por lo que las inmobiliarias están aprovechando el presente año para realizar la mayor cantidad de transacciones o promesas, sin ese costo adicional. Por otro lado, la demanda acelera su decisión de compra por el mismo motivo.

RELACIÓN PRECIO versus VALOR UF/M²

Para referencia sobre sectores de la comuna, vea el Mapa de Santiago en la página anterior

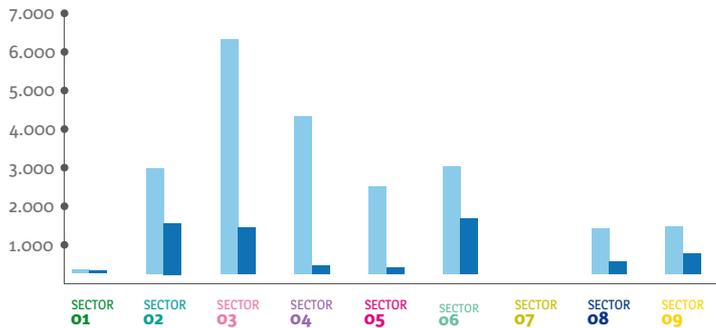


PRECIO PISO MEDIO CON DSCTO.

VALOR UF/M² CON DSCTO.

UNID. TOTALES / UNID. DISPONIBLES / UNID. ENTREGA INMEDIATA

Para referencia sobre sectores de la comuna, vea el Mapa de Santiago en la página anterior



UNID. TOTALES

UNID. DISPONIBLES

ENTREGA INMEDIATA

RELACIÓN UNID. VENDIDAS versus VELOCIDAD DE VENTA

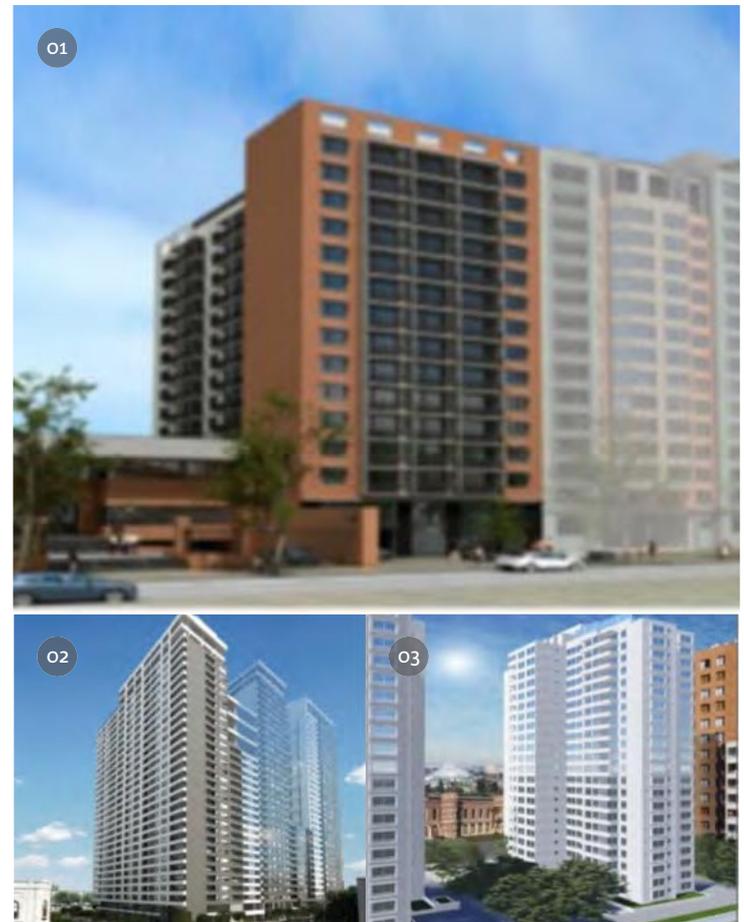
Para referencia sobre sectores de la comuna, vea el Mapa de Santiago en la página anterior



UNIDADES VENDIDAS

VELOCIDAD DE VENTA

OFERTA



1. Edificio Nueva Forestal
2. Edificio Moneda II
3. Plaza Blanco 1739

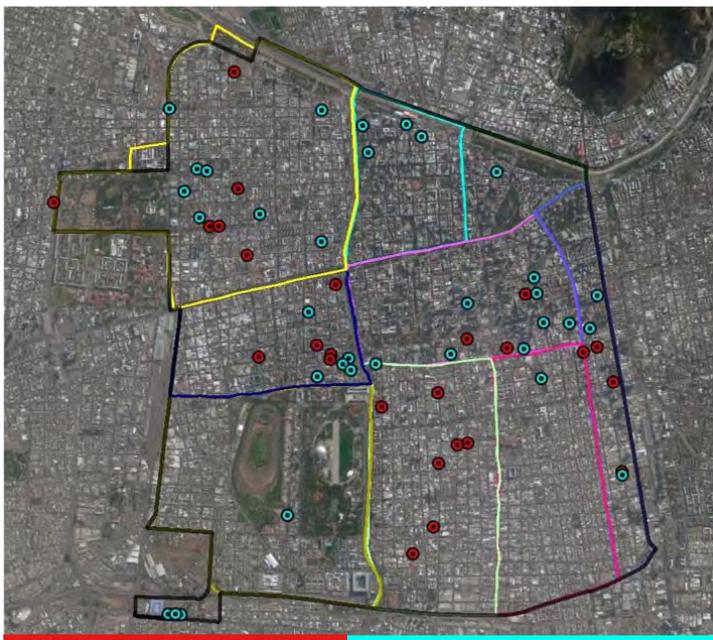
03 PROYECCIÓN ESPERADA



El comportamiento que se observa al analizar los permisos de edificación y anteproyectos vigentes, ratifican lo indicado en el estudio anterior, el desplazamiento de los proyectos a sectores como el 6 y el 9, sin embargo el sector 8 es otro que demuestra un aumento considerable.

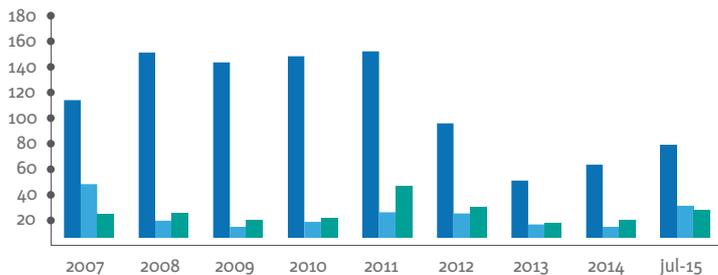
Se observa una explosión en el ingreso de permisos y esto se podría deber a que los proyectos que queden ingresados este año, y se promesen el 2016, quedaran exentos de IVA, factor que sin lugar a dudas resultara mucho más conveniente y atractivo para el comprador. Conforme a esto podríamos esperar que en los años 2015 y 2016, las ventas se aceleren con el objetivo de aprovechar al máximo las unidades que queden exentas de IVA.

PROYECCIÓN ESPERADA



PERMISOS ANTEPROYECTOS

(1) Bellavista - Plaza Italia - Alameda - San Antonio (2) Mapocho - San Antonio - Alameda Norte-Sur (3) Alameda - Fray Camilo Henríquez - 10 de Julio - Norte-Sur (4) Marcoleta - Vicuña Mackenna - Av. Matta - San Camilo (5) 10 de Julio - Huamachuco - Sta. María - Portugal - Sta Rosa (6) 10 de Julio - Huamachuco - Placer - Sta Rosa - Autopista Central (7) Alameda - Isabel Riquelme - Ramón Subercaseaux - Autopista Central - Exposición al Poniente (8) Presidente Balmaceda - Alameda - Ricardo Cumming - Matucana (9) Presidente Balmaceda - Alameda - Autopista Central - Ricardo Cumming



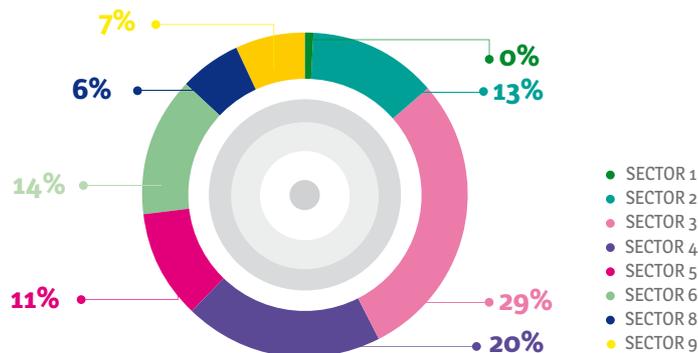
TOTAL PROYECTOS TOTAL NUEVOS TOTAL VENDIDOS

PROYECCIONES

En este periodo, se observa como explota el ingreso de nuevos permisos y anteproyectos, contraponiéndose a lo registrado en los periodos anteriores, potenciando sectores que antes no contaban con oferta y reafirmando los sectores ya consolidados.

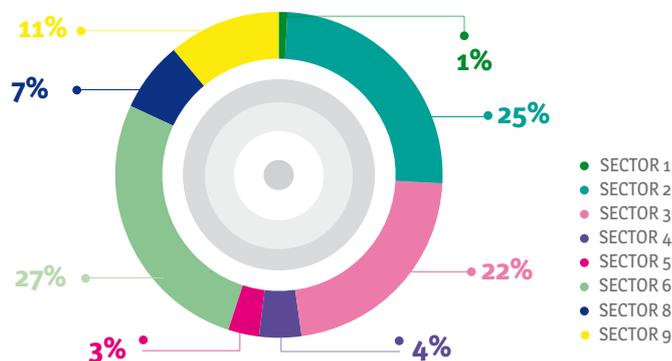
DISTRIBUCIÓN OFERTA TOTAL POR SECTOR

1er Semestre



DISTRIBUCIÓN UNID. DISPONIBLE POR SECTOR

1er Semestre



Para mayor INFORMACIÓN

Sobre el informe, ventas y suscripciones, contactar a:



Carla Tapia
Gerente estudios inmobiliarios

✉ ctapia@mq.cl

Leonardo Andrade
Analista Inmobiliario

✉ landrade@mq.cl

ÁREA DE ESTUDIOS Y ASESORÍAS
MONTALVA QUINDOS
www.mq.cl

Tel: (56-2) 345 41 38
Fax: (56-2) 345 41 21