

Mercado Inmobiliario

Región Metropolitana

| Cierre Junio 2023 - InfoInmobiliario

Daniel Serey

Gerente de Estudios TOCTOC

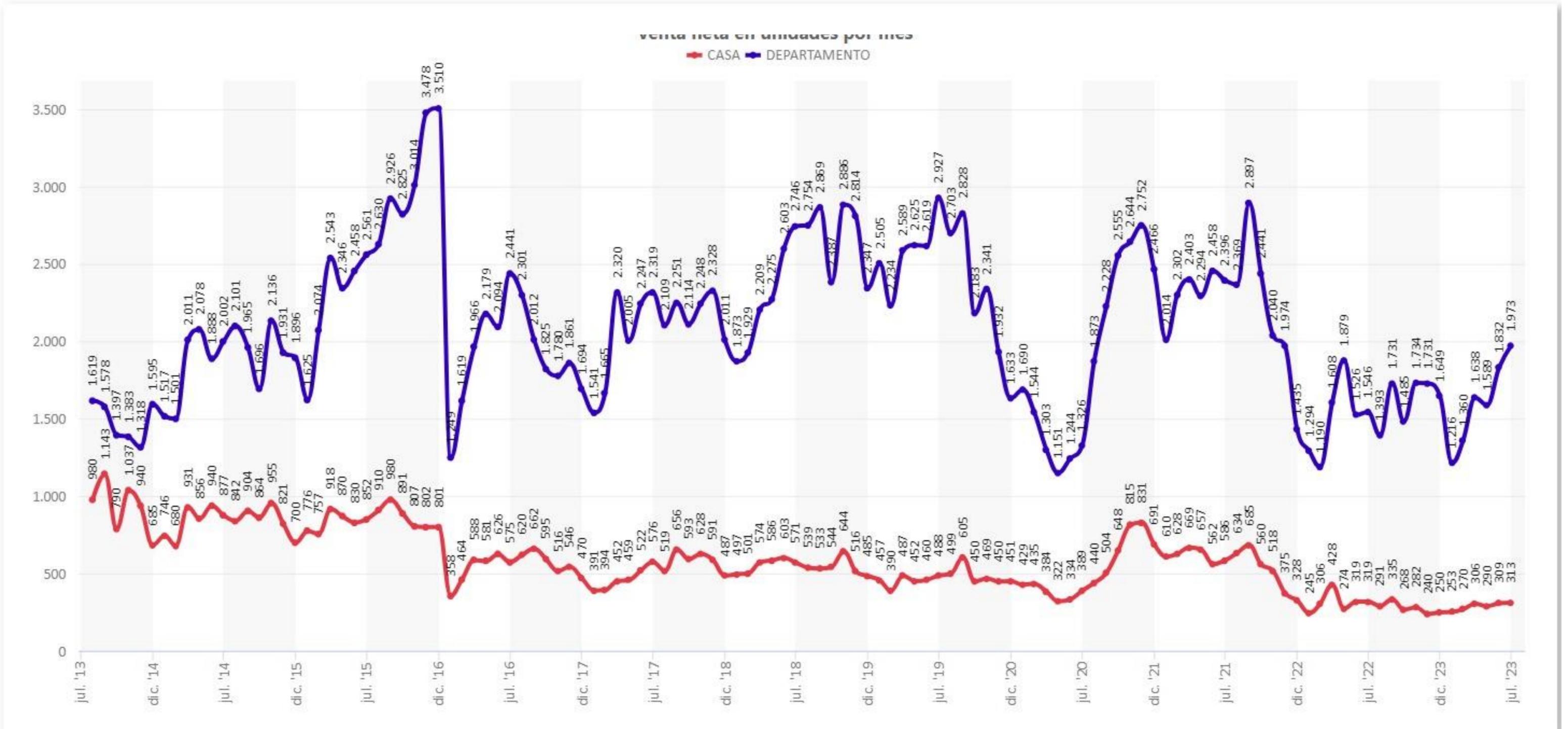
| Agosto, 2023 |

| ¿Qué ha pasado con la velocidad de venta, oferta y precios de vivienda en la región metropolitana?

| ¿Cuáles son los principales riesgos y proyecciones para 2023-2024?

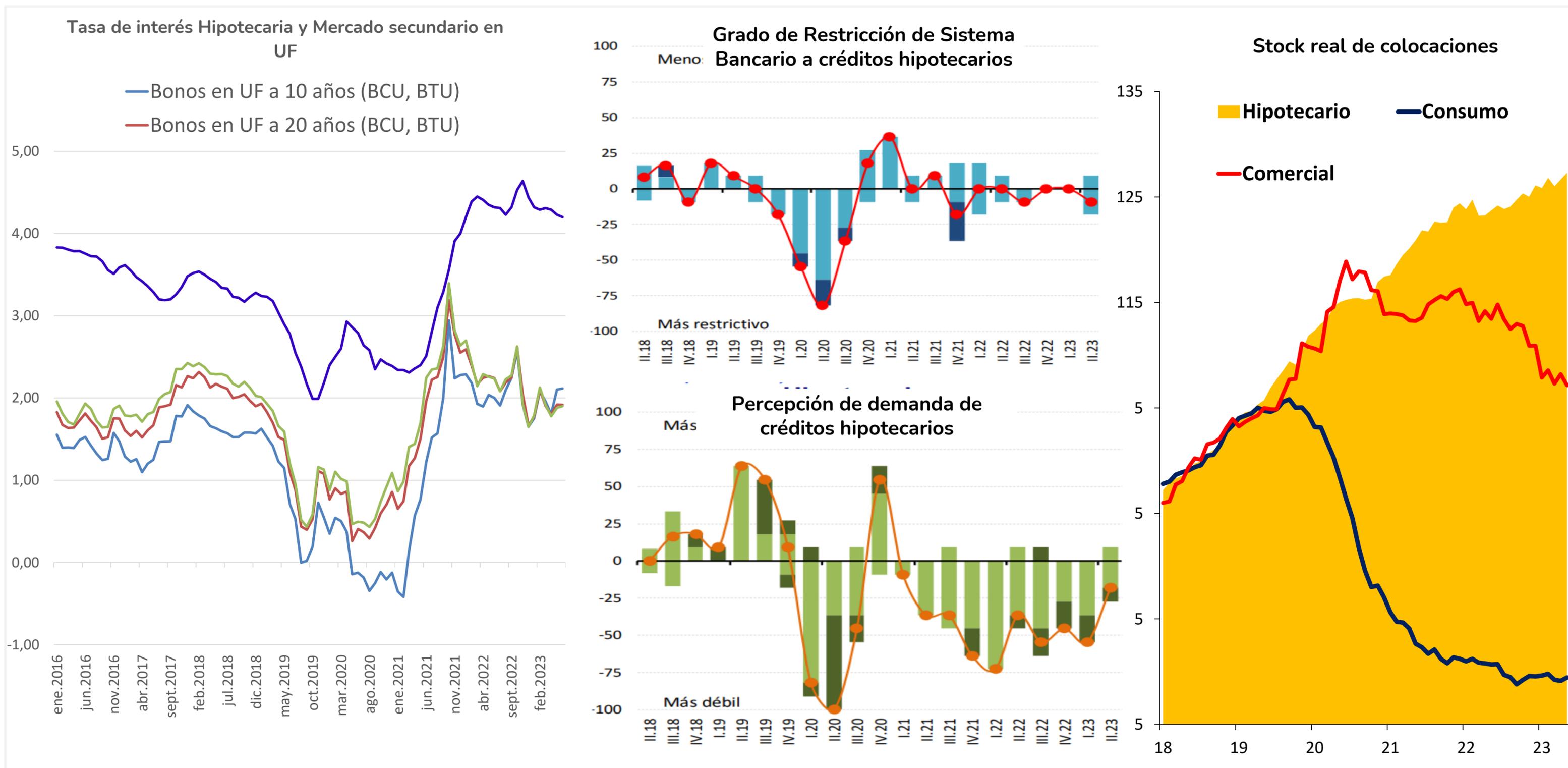
Resumen de mercado

Ventas Brutas



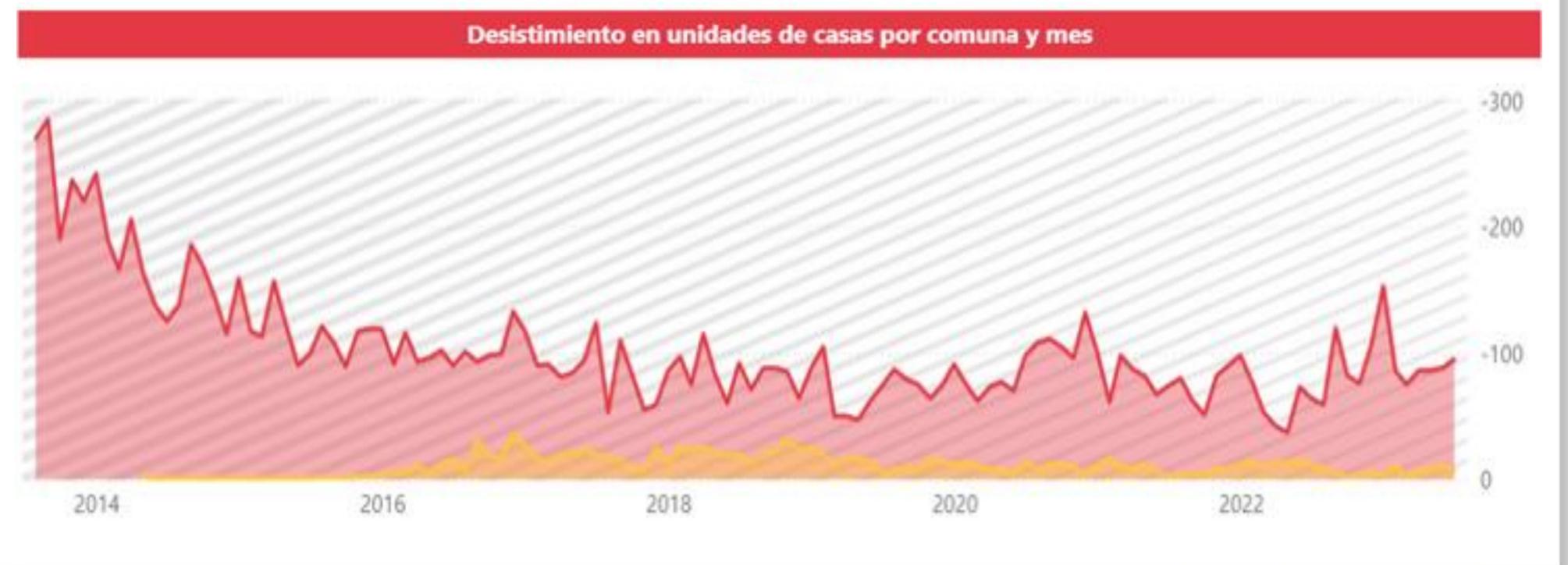
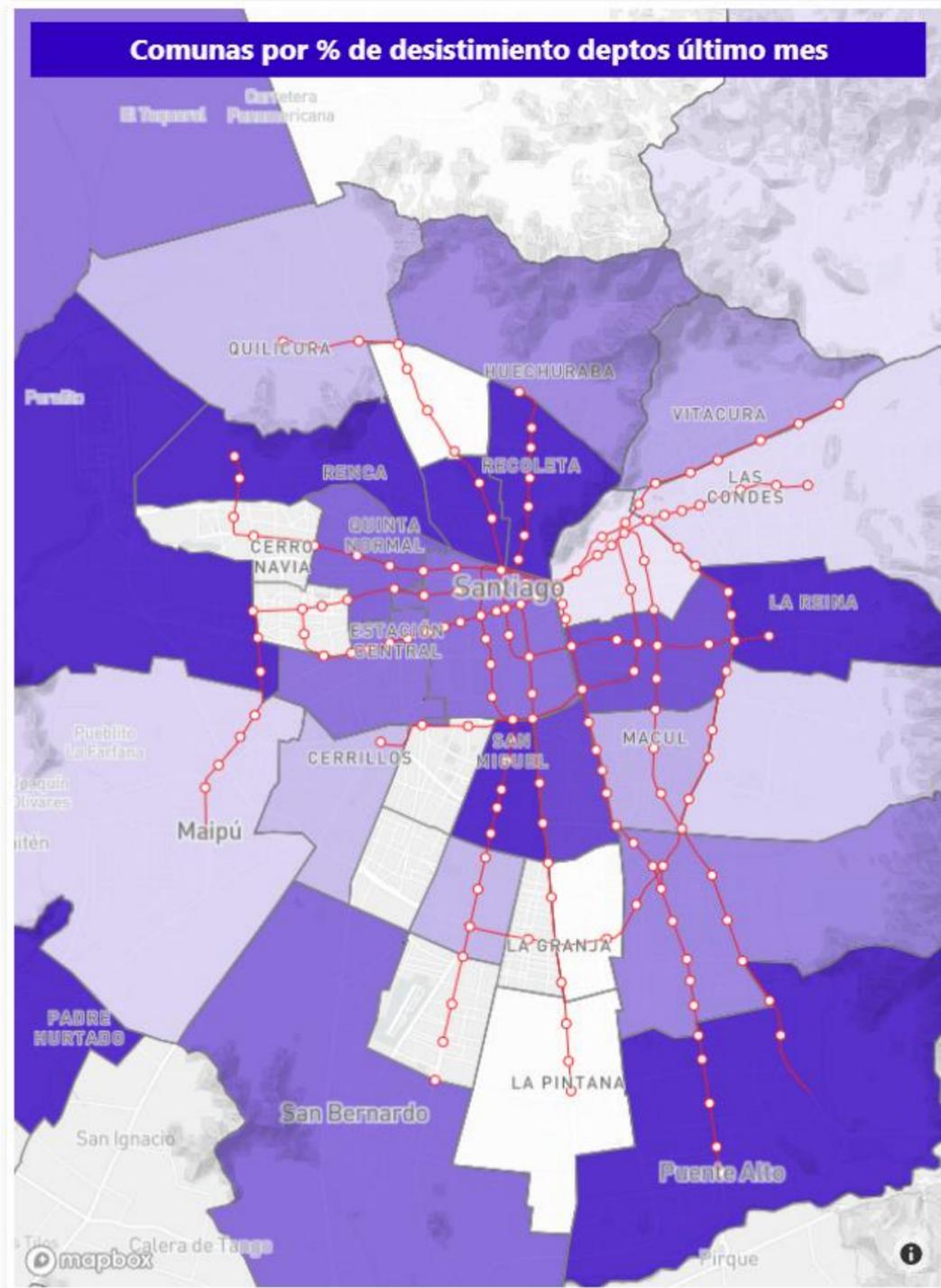
2023: Mejores condiciones de tasas

Evolución de tasas hipotecarias



Resumen de mercado

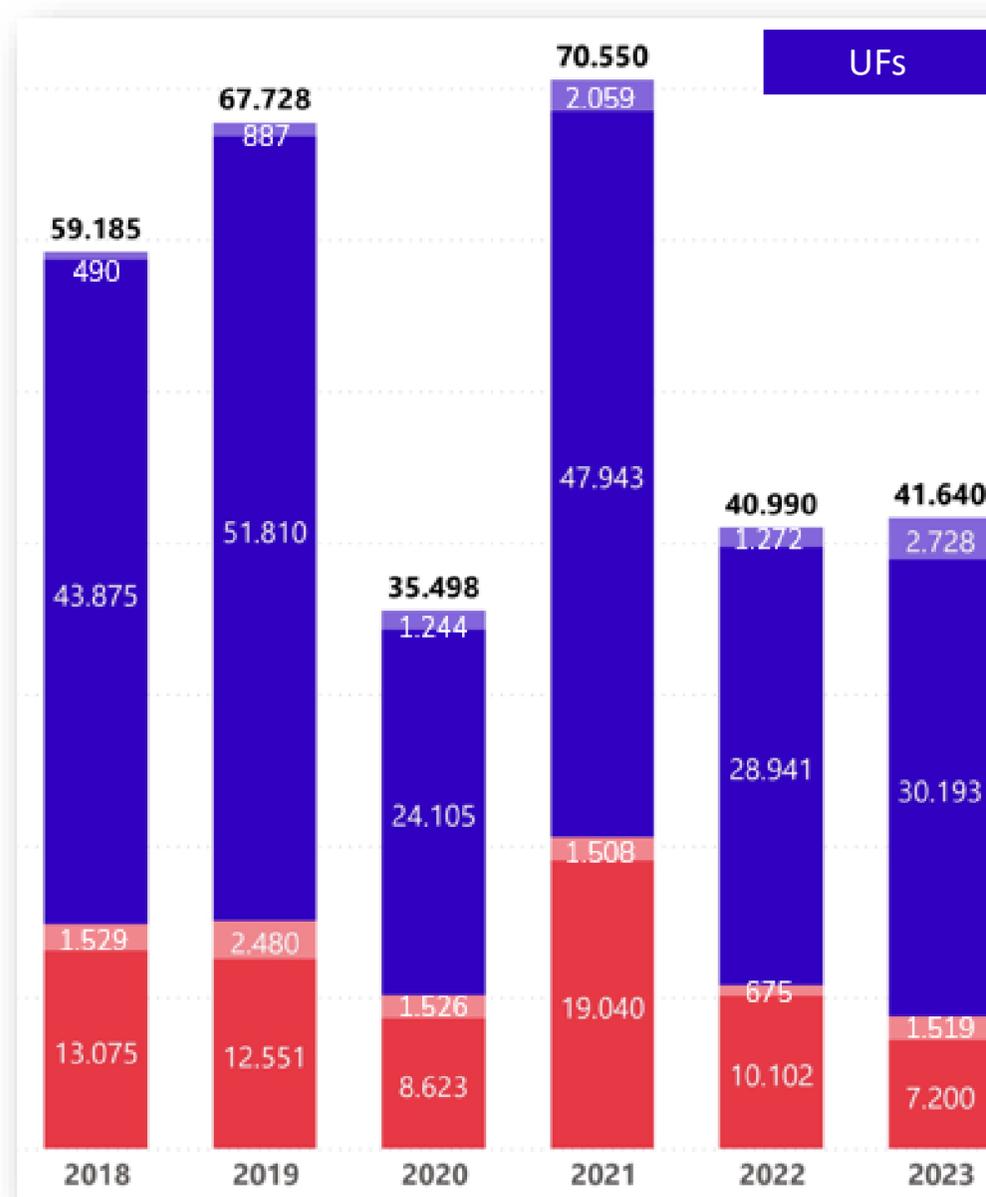
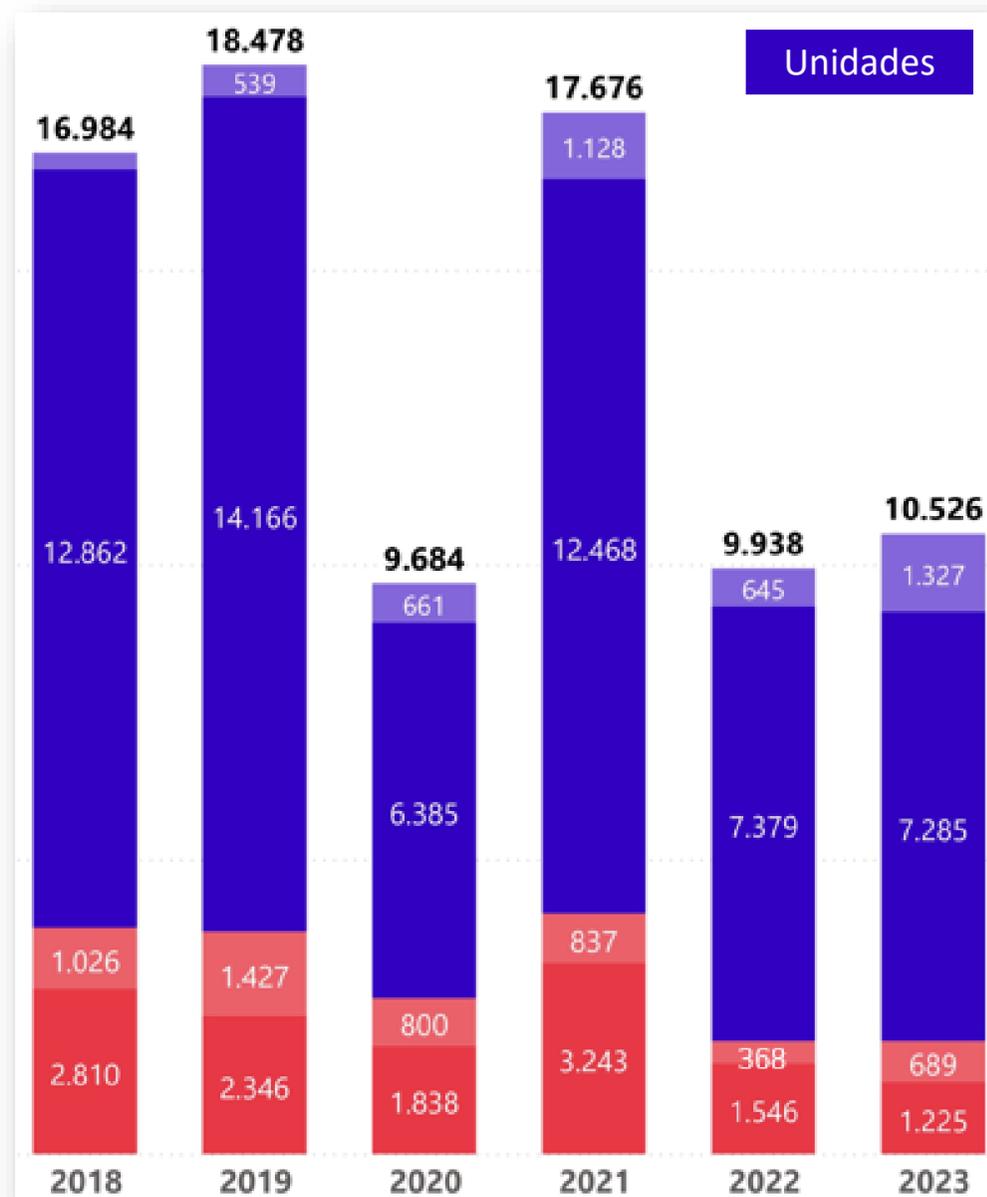
Desistimiento de unidades



Resumen de mercado

Ventas netas en unidades al mes acumulado

Ventas netas acumuladas al mes actual en unidades



● Casas ● Casas con DS ● Deptos ● Deptos con DS

Indicador	Var. % (2023-2022)	Var. % (2023-2022) sin DS
Casas	0,0 %	-20,8 %
Deptos	7,3 %	-1,3 %
Mercado	5,9 %	-4,6 %

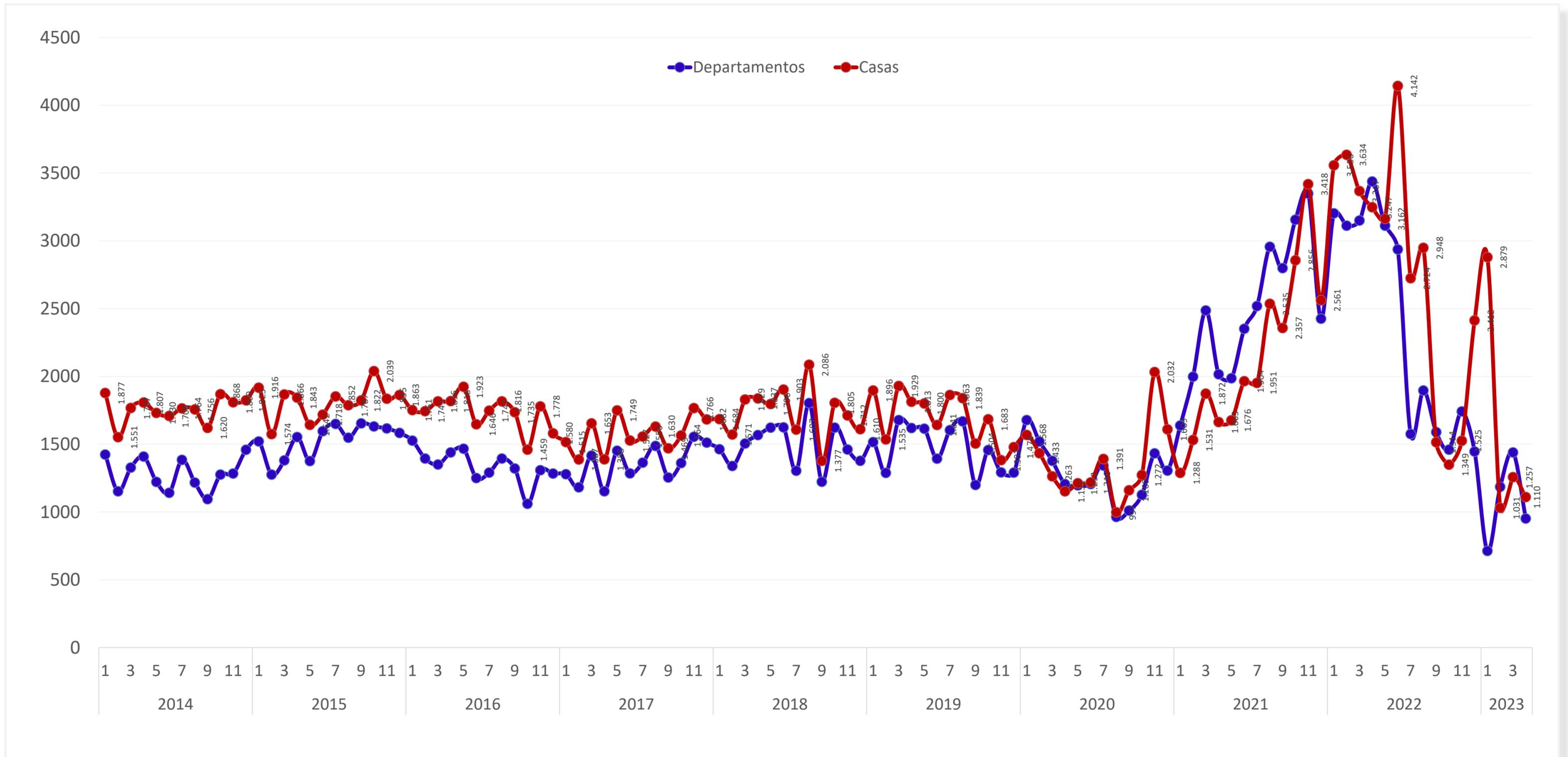
% DS por Año	2021	2022	2023
Casas	20,5 %	19,2 %	36,0 %
Deptos	8,3 %	8,0 %	15,4 %

Indicador	Var. % (2023-2022)	Var. % (2023-2022) sin DS
Casas	-19,1 %	-28,7 %
Deptos	9,0 %	4,3 %
Mercado	1,6 %	-4,2 %

% DS por Año	2021	2022	2023
Casas	7,3 %	6,3 %	17,4 %
Deptos	4,1 %	4,2 %	8,3 %

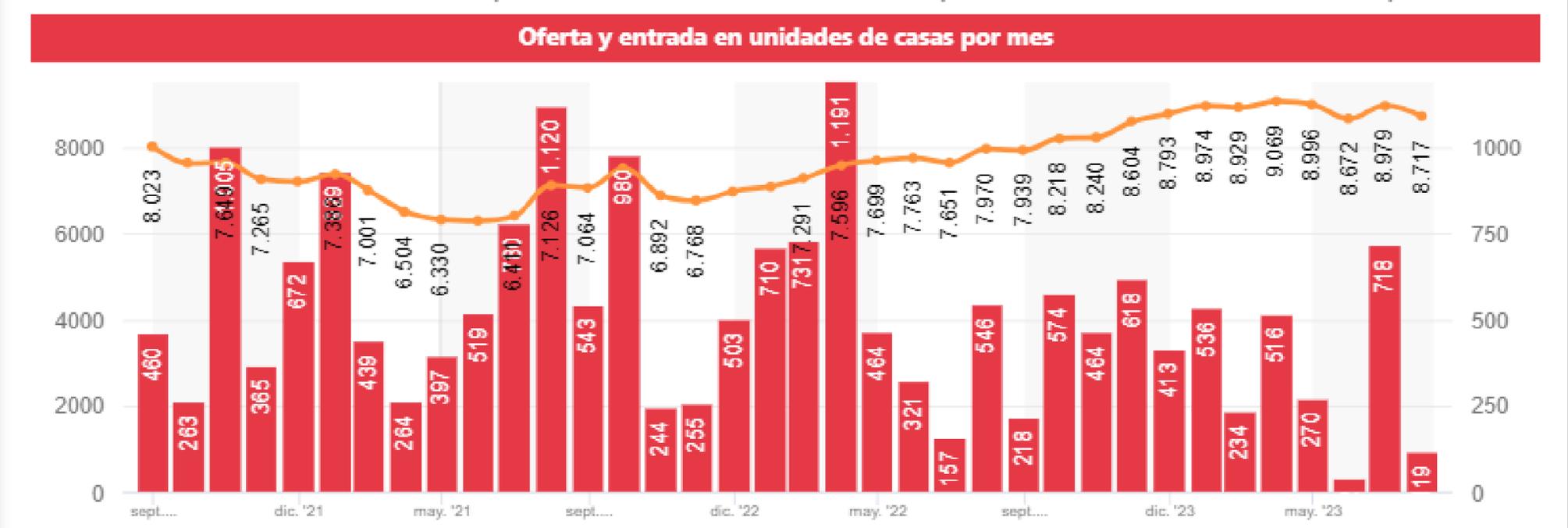
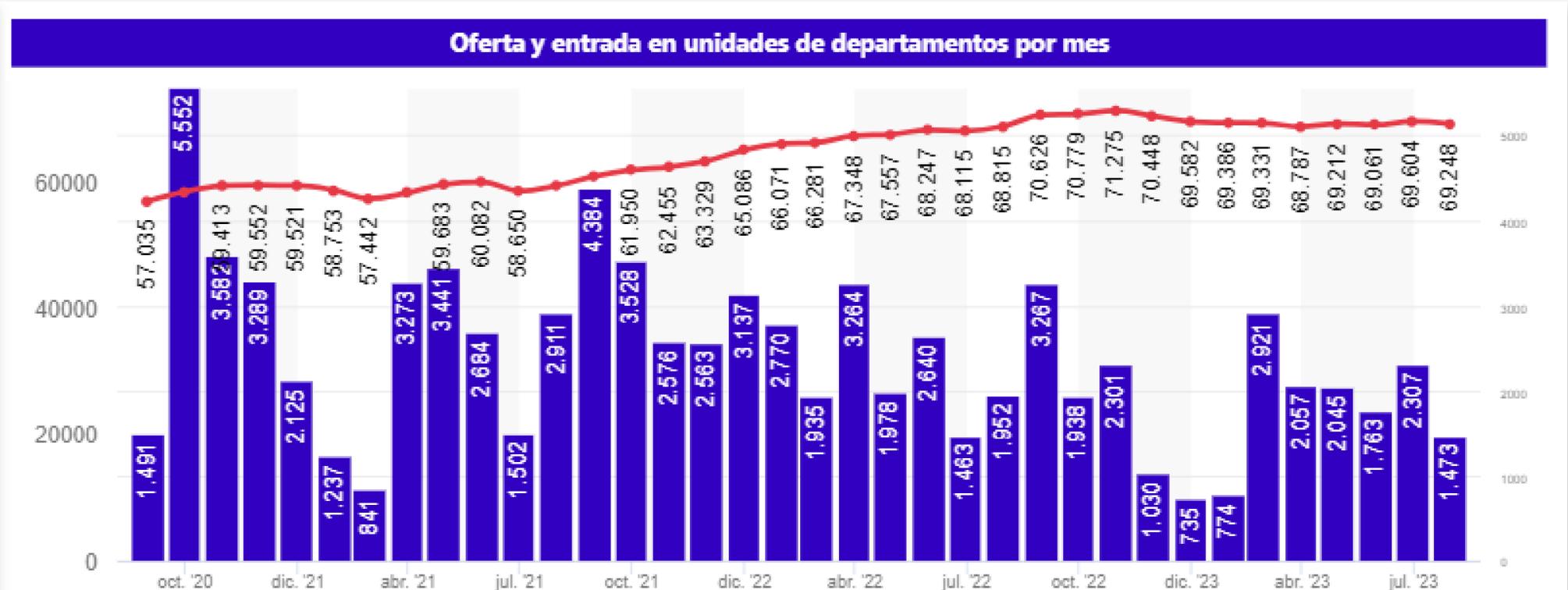
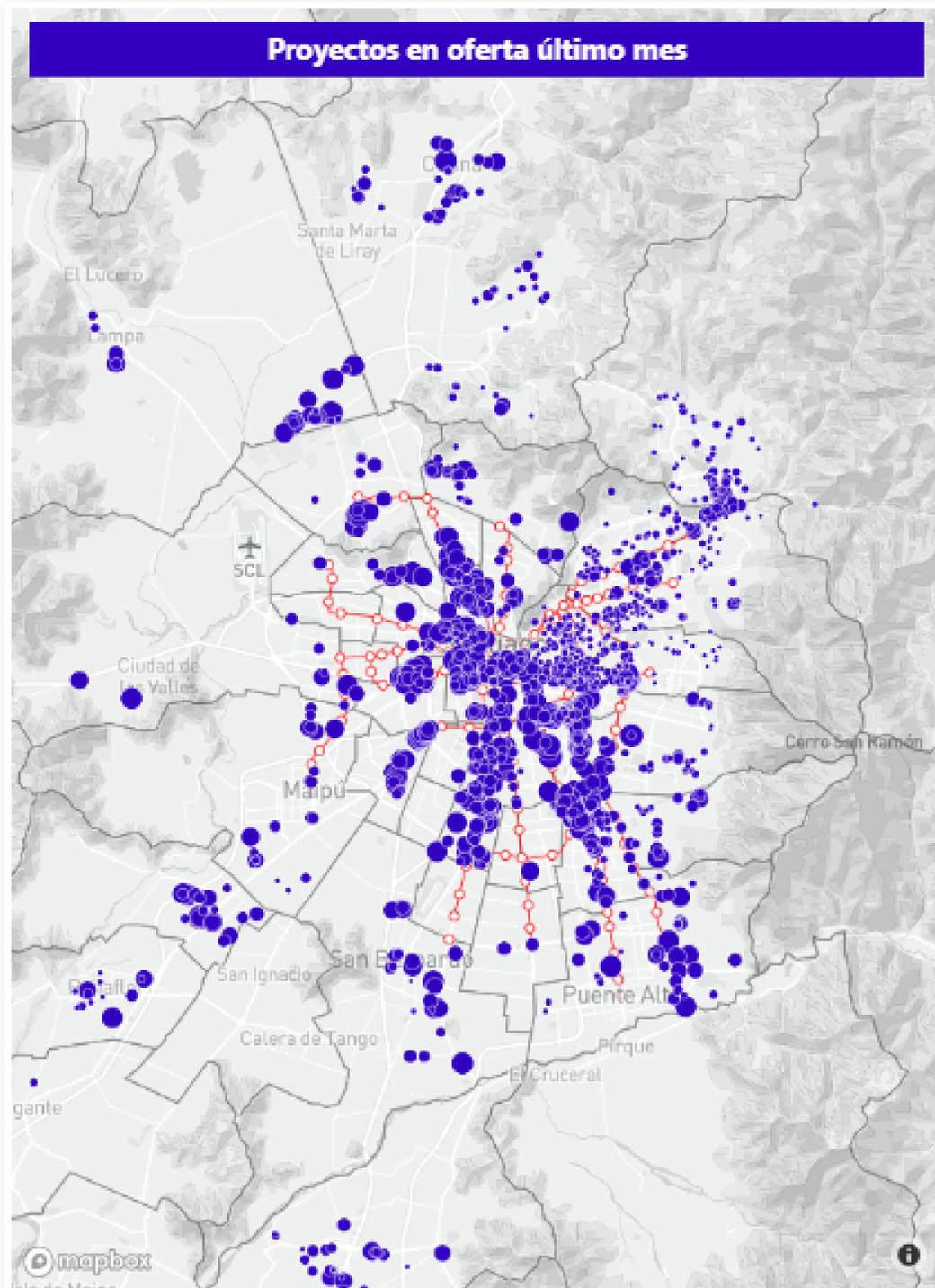
Resumen Mercado Usado

Evolución de Ventas



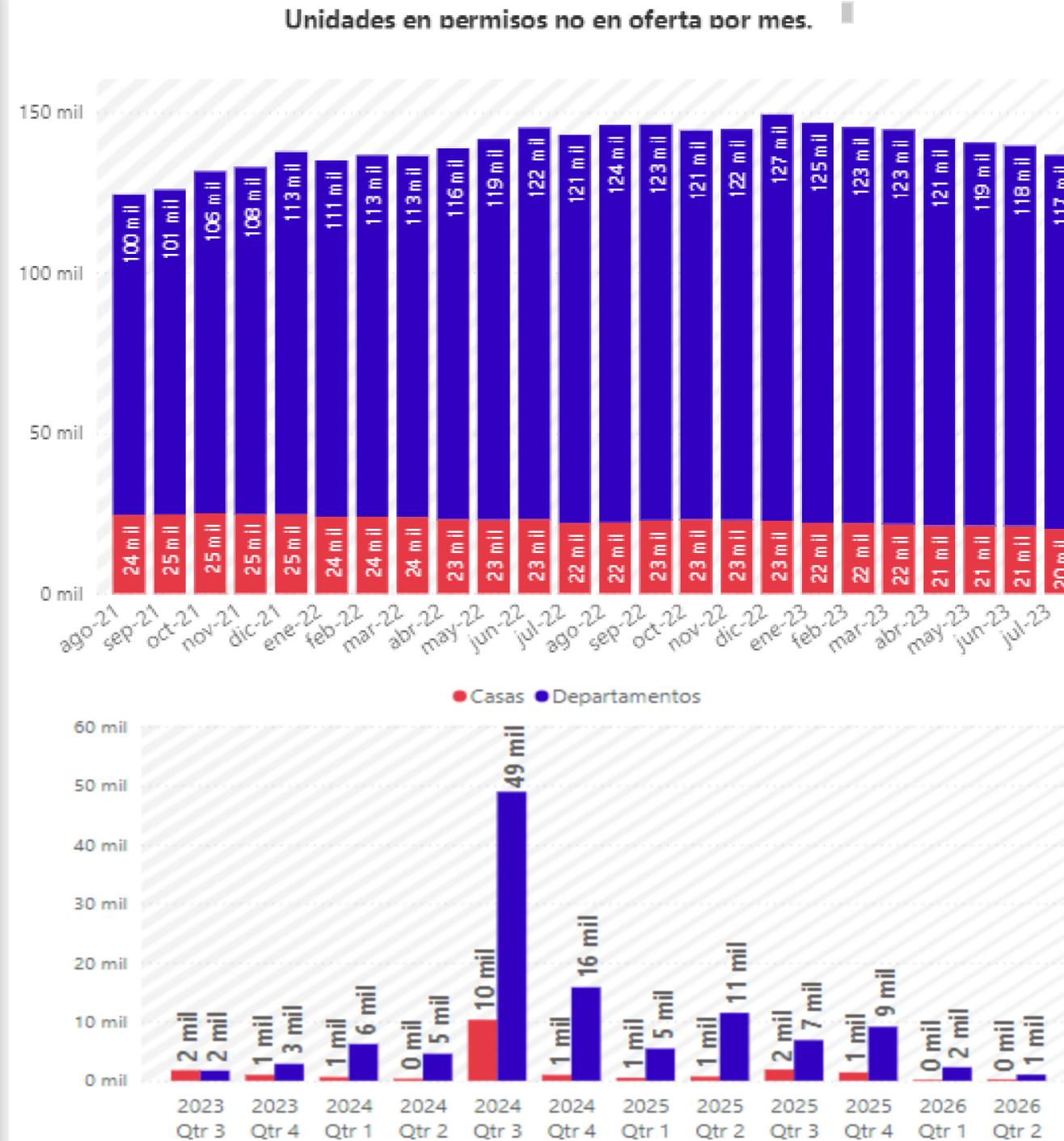
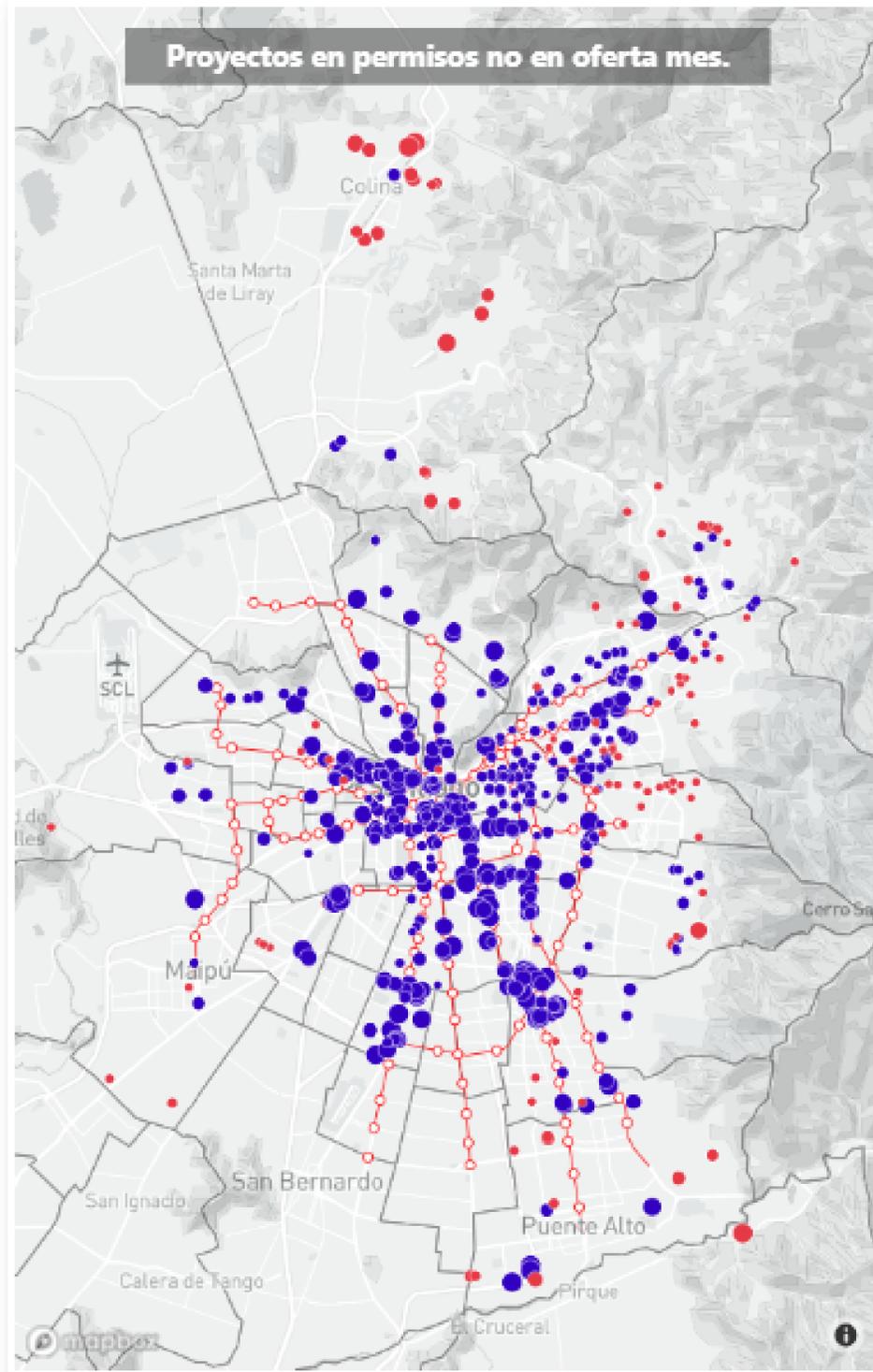
Resumen de mercado

Unidades en oferta - Departamentos



Permisos no en oferta con congelamiento

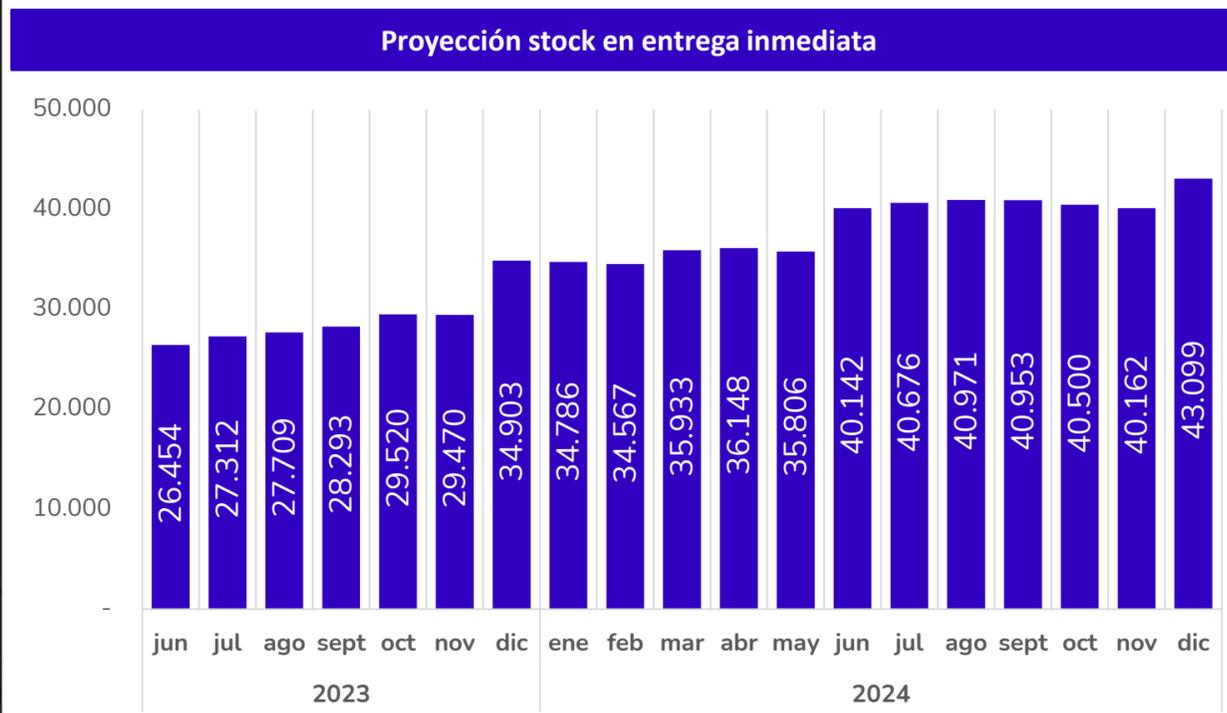
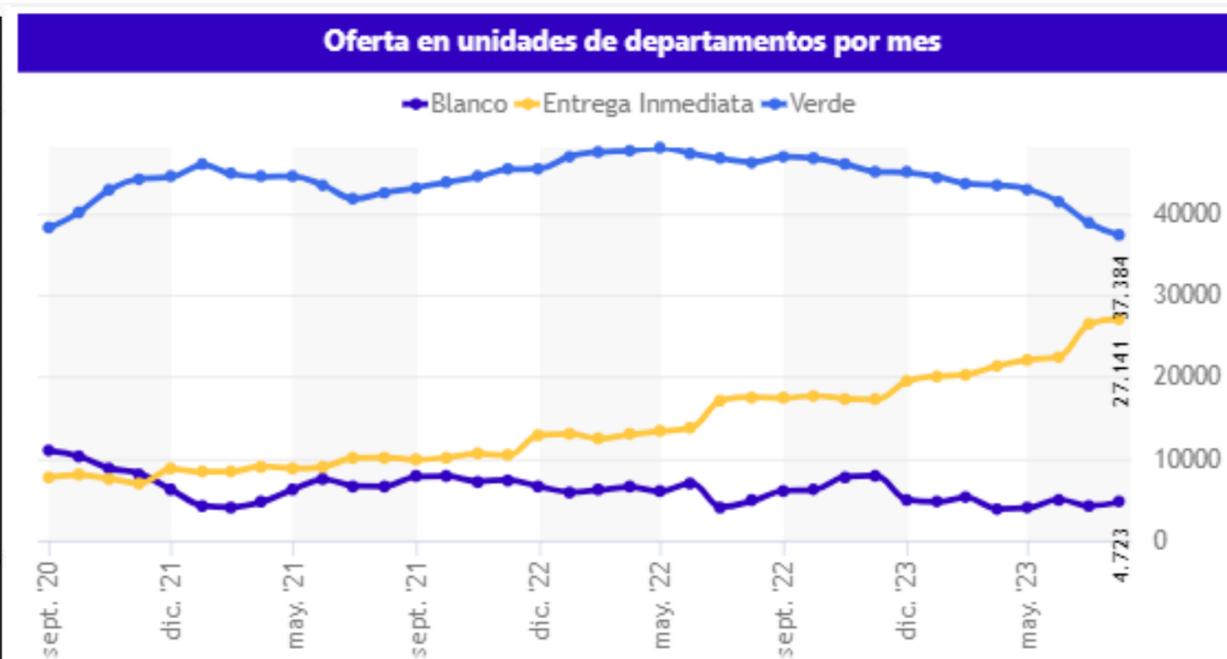
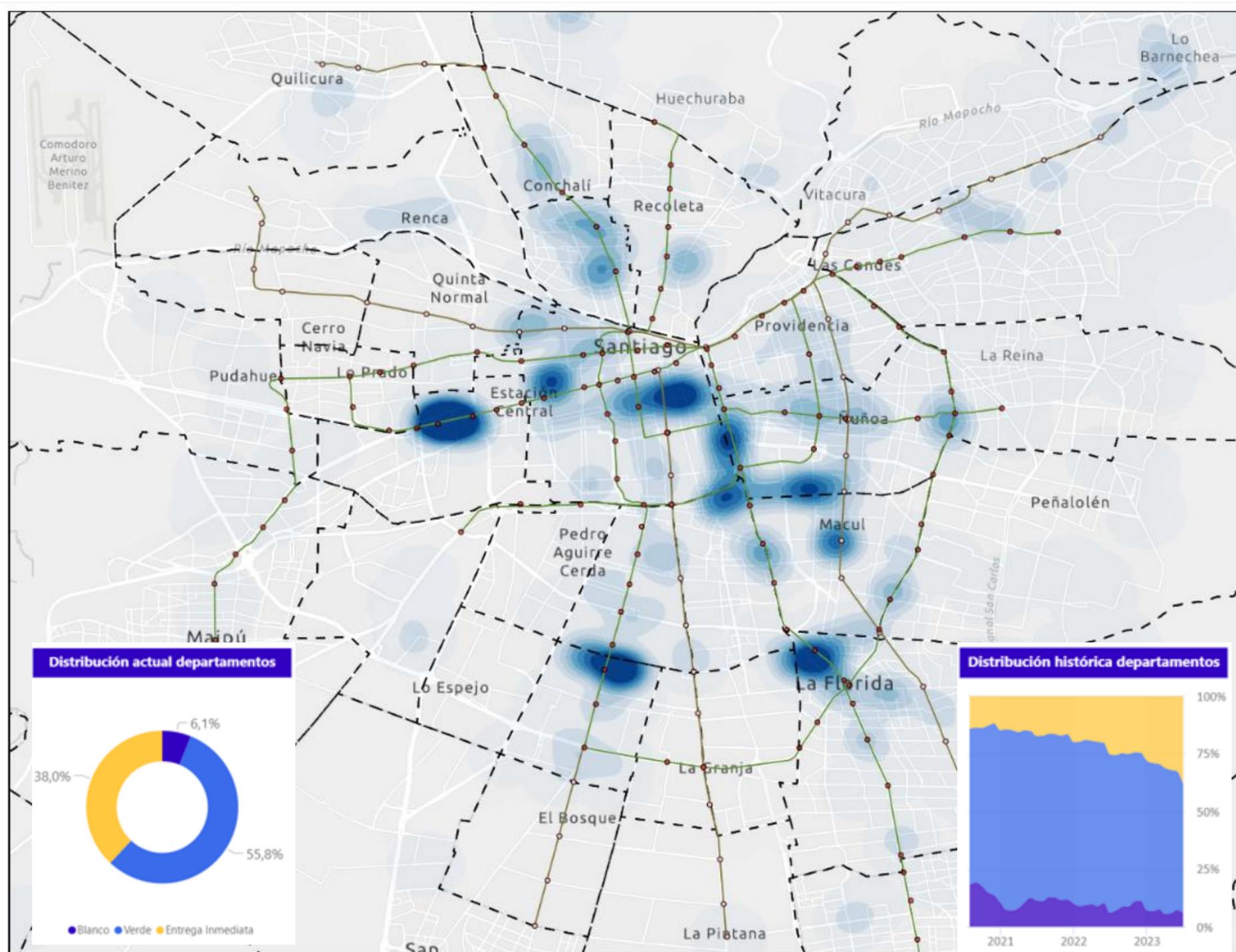
Permisos y unidades de proyectos de departamentos y casas



Comuna	Proyectos	Viviendas	% Viviendas	Densidad Promedio
La Florida	78	20.593	15,07%	264
Santiago	98	18.047	13,21%	184
Nuñoa	43	14.682	10,75%	341
Colina	55	7.235	5,30%	132
San Miguel	15	6.588	4,82%	439
Puente Alto	29	5.474	4,01%	189
Macul	15	5.242	3,84%	349
La Cisterna	24	4.810	3,52%	200
Las Condes	72	4.382	3,21%	61
Cerrillos	16	3.668	2,68%	229
Padre Hurtado	23	3.115	2,28%	135
Quilicura	15	3.107	2,27%	207
San Joaquín	11	3.080	2,25%	280
Lampa	18	2.888	2,11%	160
Huechuraba	11	2.561	1,87%	233
Providencia	44	2.342	1,71%	53
Estación Central	12	2.164	1,58%	180
Peñalolén	23	1.925	1,41%	84
Buín	21	1.906	1,40%	91
La Pintana	7	1.844	1,35%	263
Vitacura	27	1.781	1,30%	66
Recoleta	11	1.775	1,30%	161
Quinta Normal	13	1.740	1,27%	134
Cerro Navia	2	1.598	1,17%	799
Conchalí	4	1.583	1,16%	396
Talagante	9	1.498	1,10%	166
Renca	10	1.415	1,04%	142
Lo Bachea	28	1.213	0,89%	43
San Bernardo	7	1.161	0,85%	166
Maipú	10	1.124	0,82%	112
Melipilla	12	1.090	0,80%	91
Independencia	7	1.014	0,74%	145
La Reina	24	834	0,61%	35
Peñaflor	8	512	0,37%	64
La Granja	1	490	0,36%	490
Paine	2	484	0,35%	242
Pudahuel	7	417	0,31%	60
Isla de Maipo	2	304	0,22%	152
El Bosque	3	183	0,13%	61
Total	827	136.621	100,00%	165

Evolución de la oferta en entrega inmediata

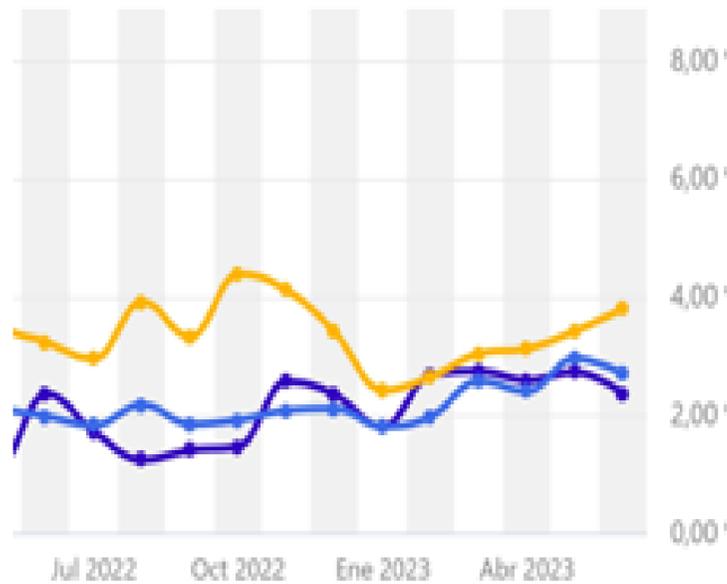
Flujo proyectado de oferta en entrega inmediata



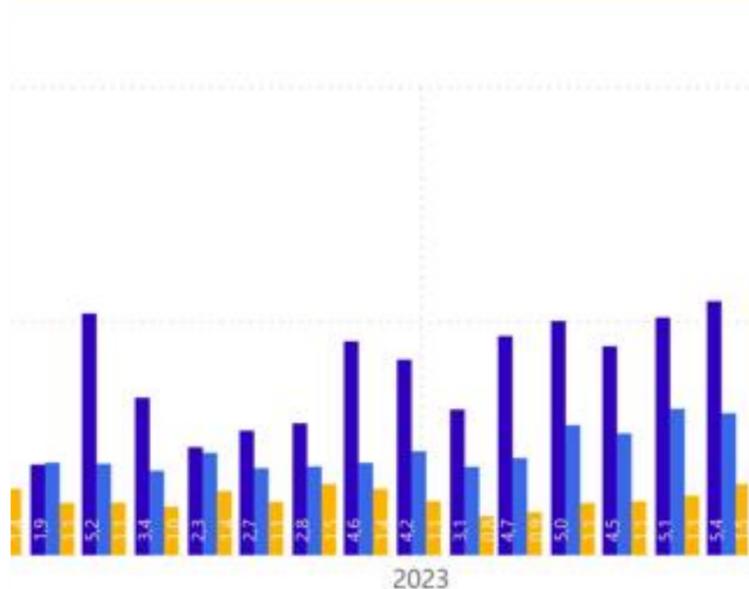
Evolución tipo de venta - Departamentos

Unidades vendidas según tipo de oferta / número de proyectos

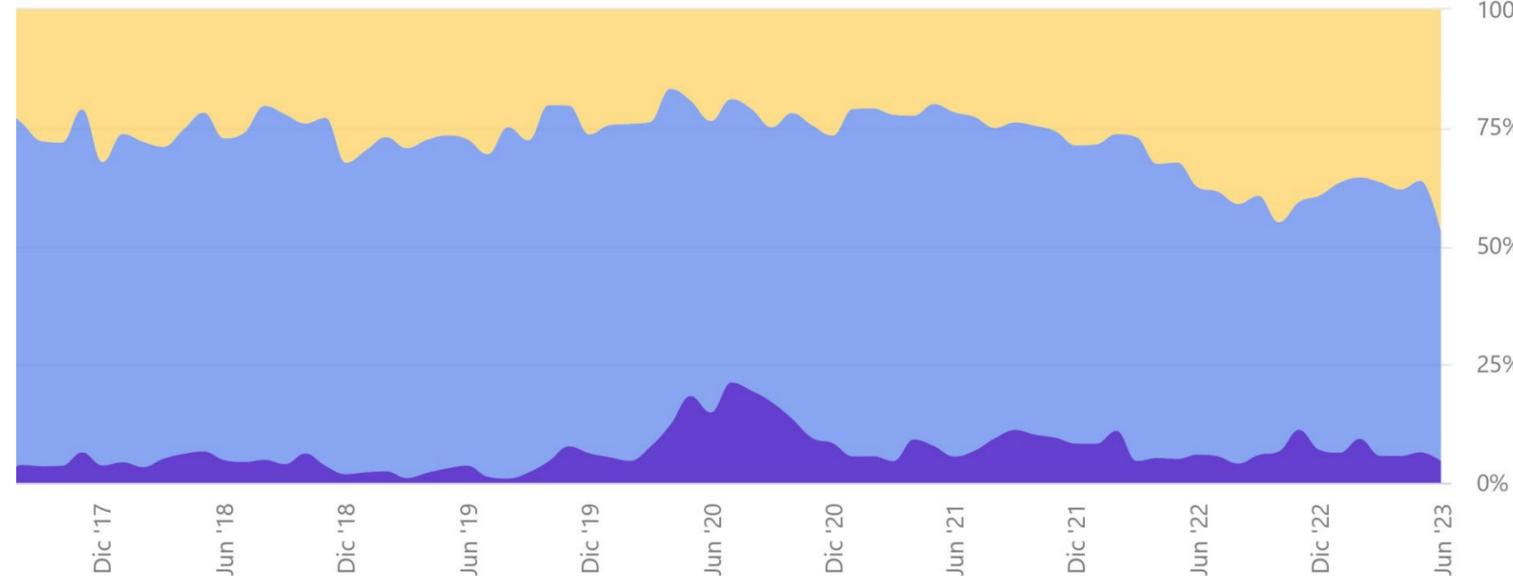
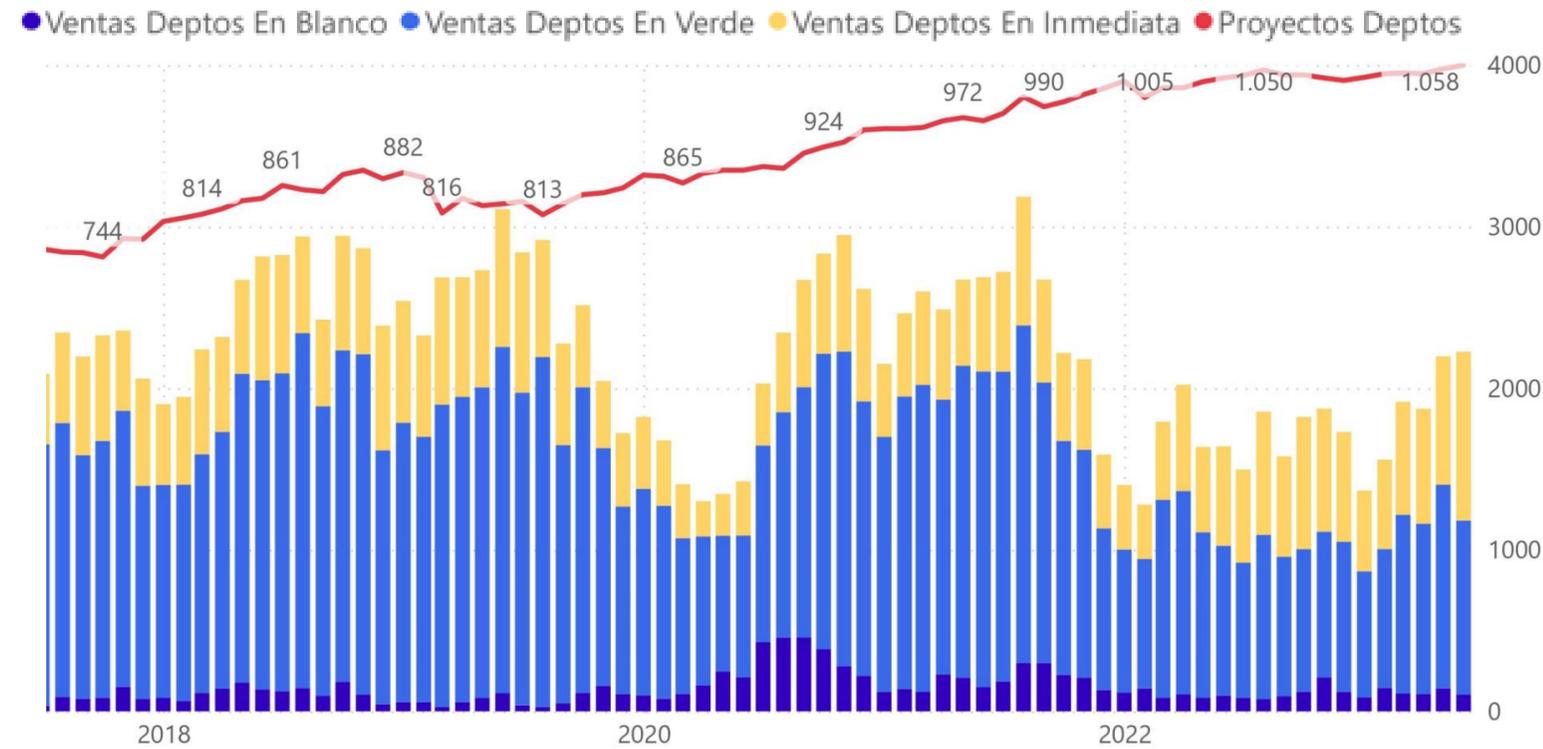
Absorción por tipo de oferta



Velocidad de venta por proyecto y tipo de oferta



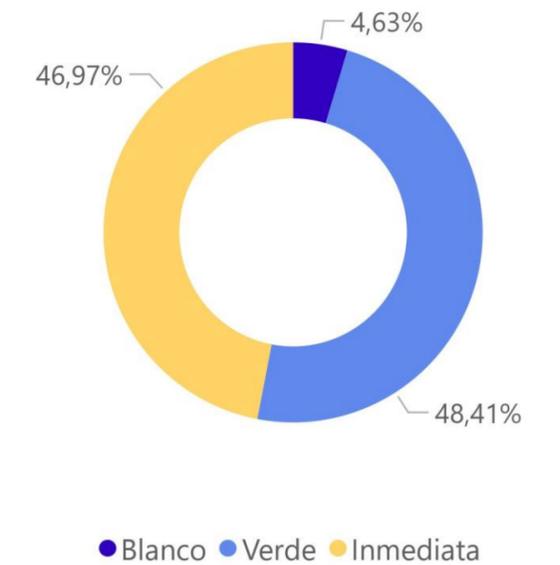
Ventas en unidades de departamentos por tipo y mes



2,227
Ventas Último Mes

1,058
Proyectos Último Mes

Distribución último mes por tipo.



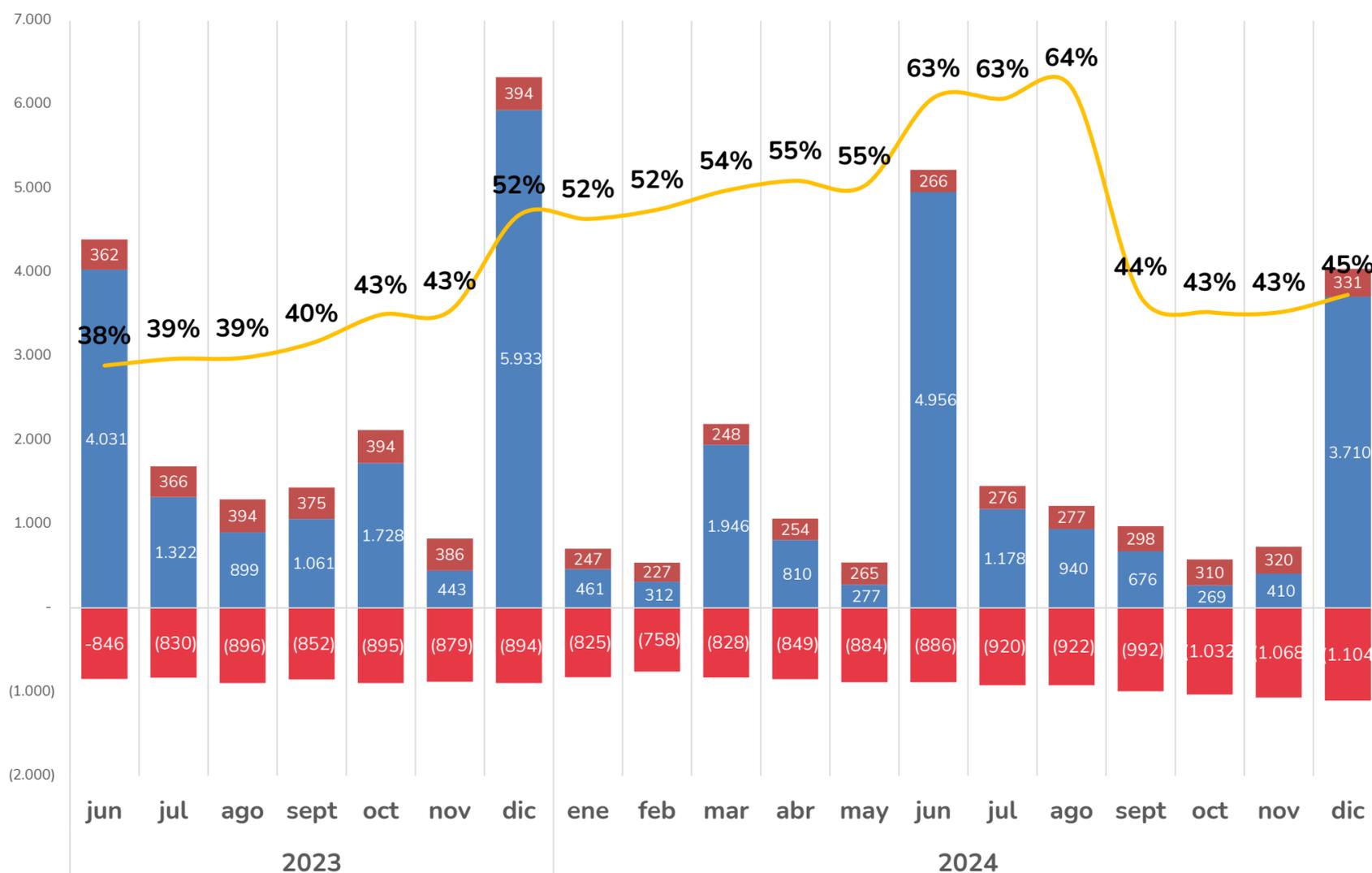
Evolución de la oferta en entrega inmediata

Flujo proyectado de oferta en entrega inmediata

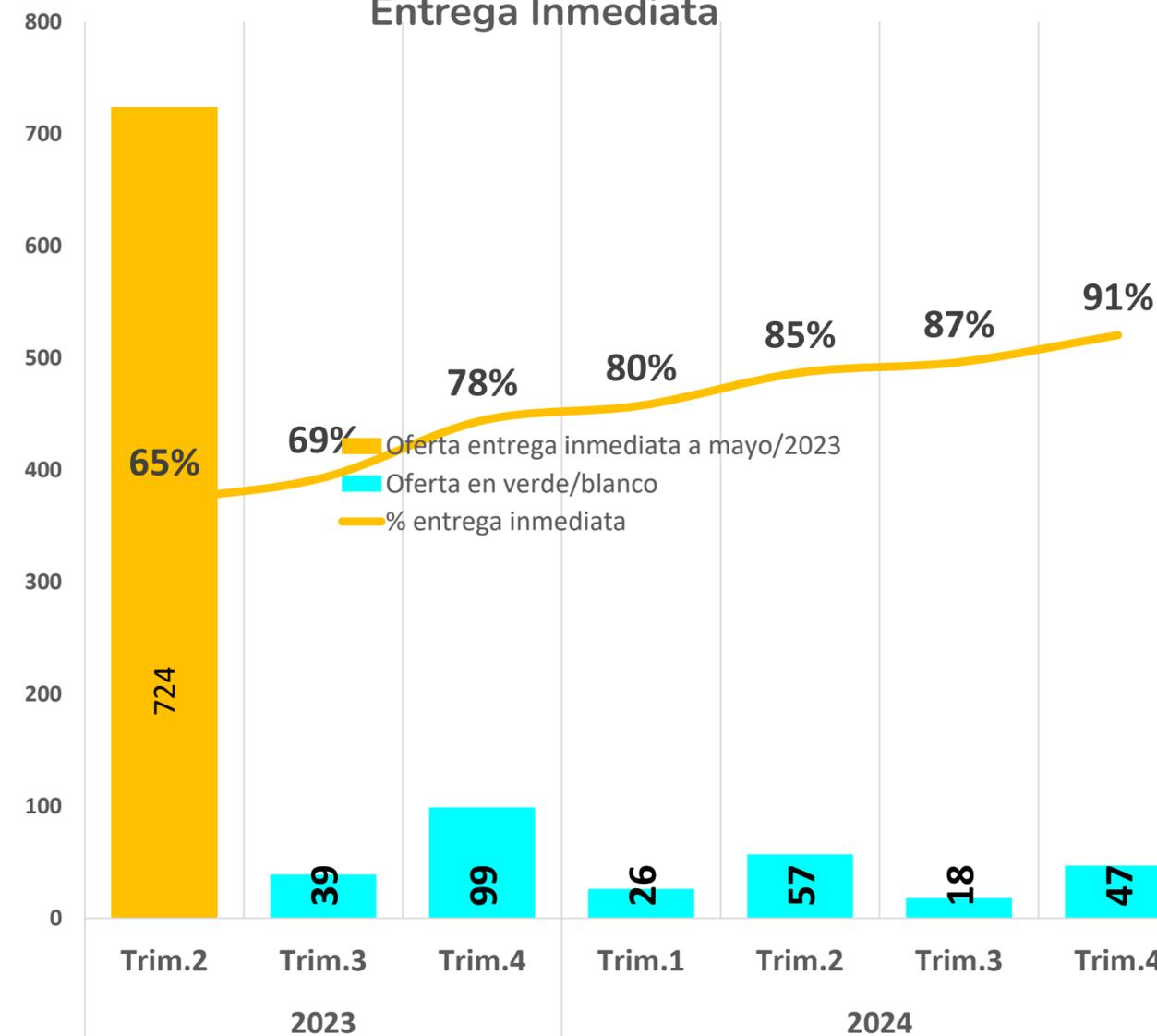
Proyección participación de unidades en entrega inmediata

Evolución % unidades de departamentos Entrega Inmediata

(+) nueva oferta Ent. Inmediata (+) desestimientos



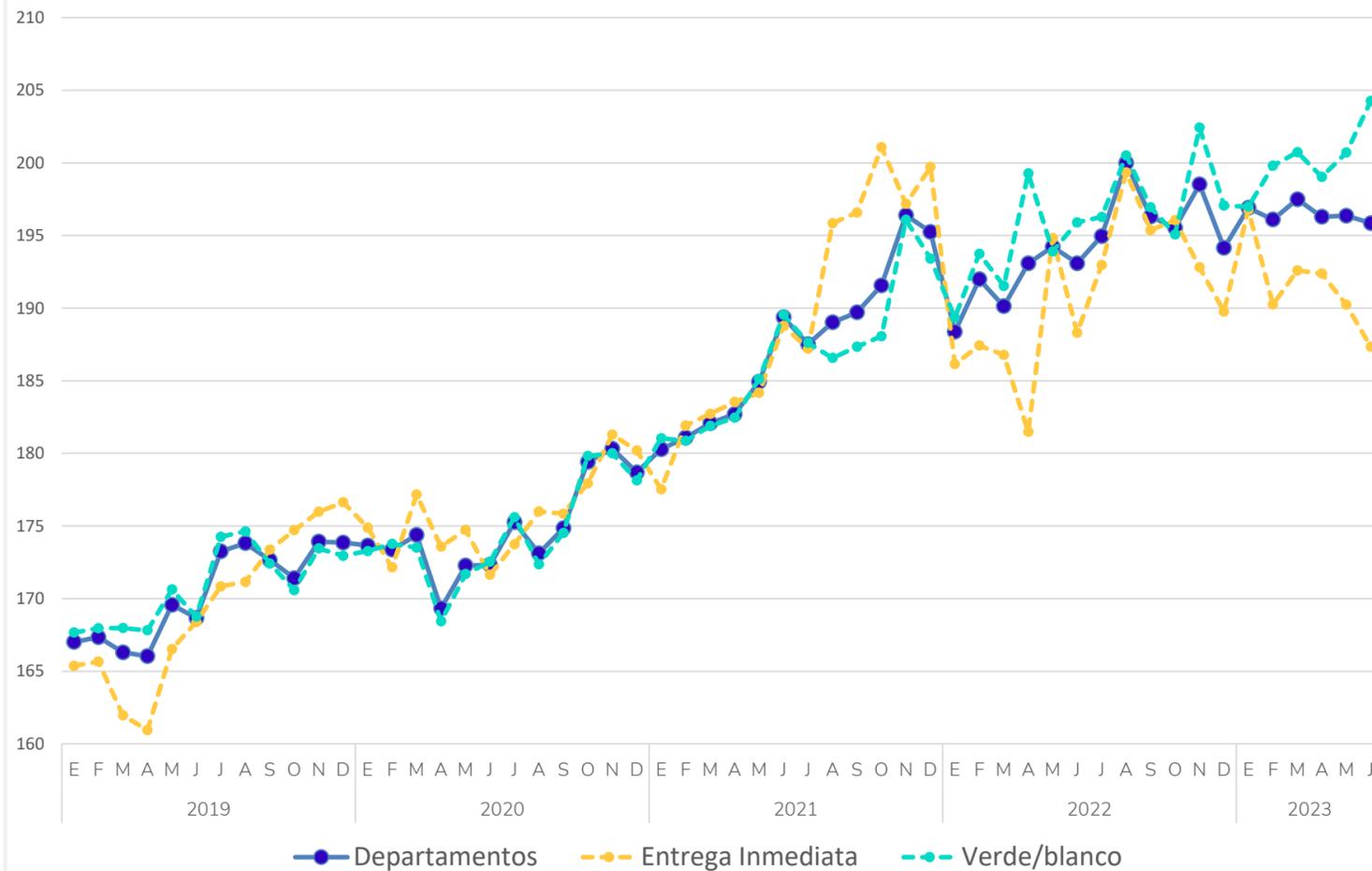
Evolución de proyectos de departamentos Entrega Inmediata



Índice de Precios Hedónico

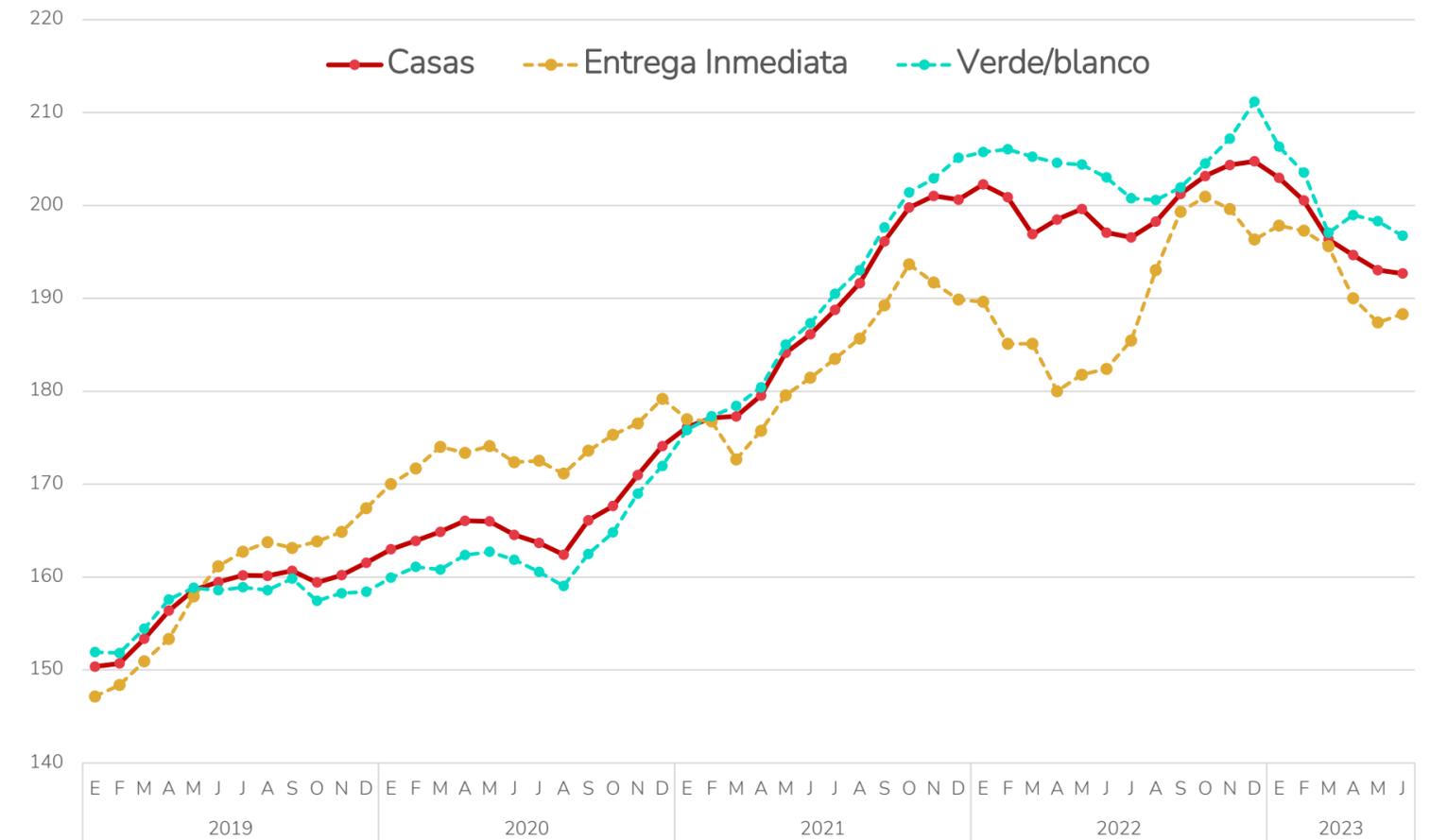
Departamentos

Índice de Precios Hedónico – Indicador General Departamentos



	Estado de Obra	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23
Variación Anual	Entrega Inmediata	5,7%	1,5%	3,1%	6,0%	-2,4%	-0,5%
	Verde	4,0%	3,1%	4,8%	-0,1%	3,5%	4,3%
	Indicador general	4,5%	2,1%	3,9%	1,7%	1,1%	1,4%
Variación Mensual	Entrega Inmediata	3,7%	-3,3%	1,2%	-0,1%	-1,1%	-1,5%
	Verde	0,0%	1,4%	0,5%	-0,8%	0,8%	1,8%
	Indicador general	1,4%	-0,4%	0,7%	-0,6%	0,0%	-0,3%

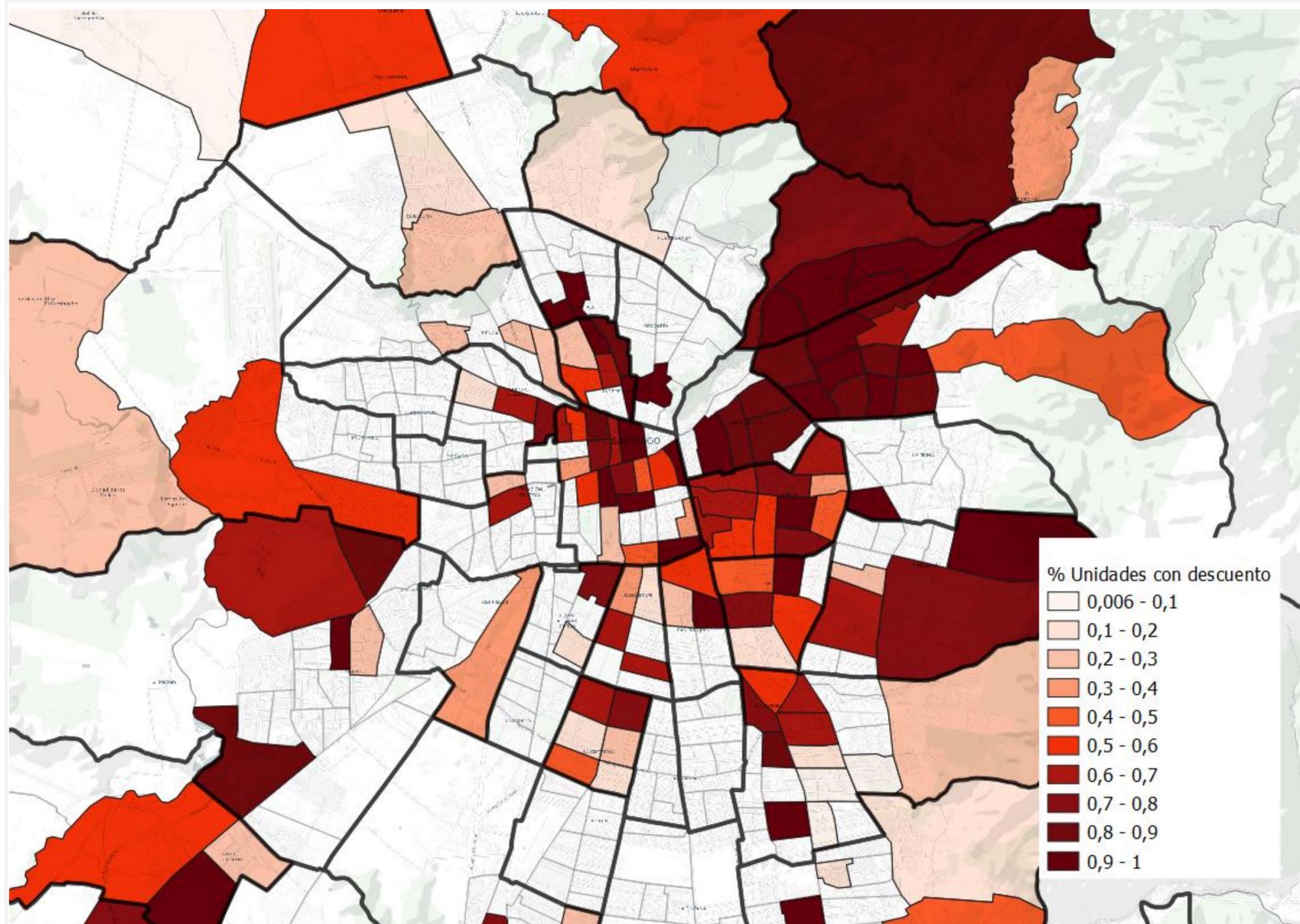
Índice de Precios Hedónico – Indicador General Casas



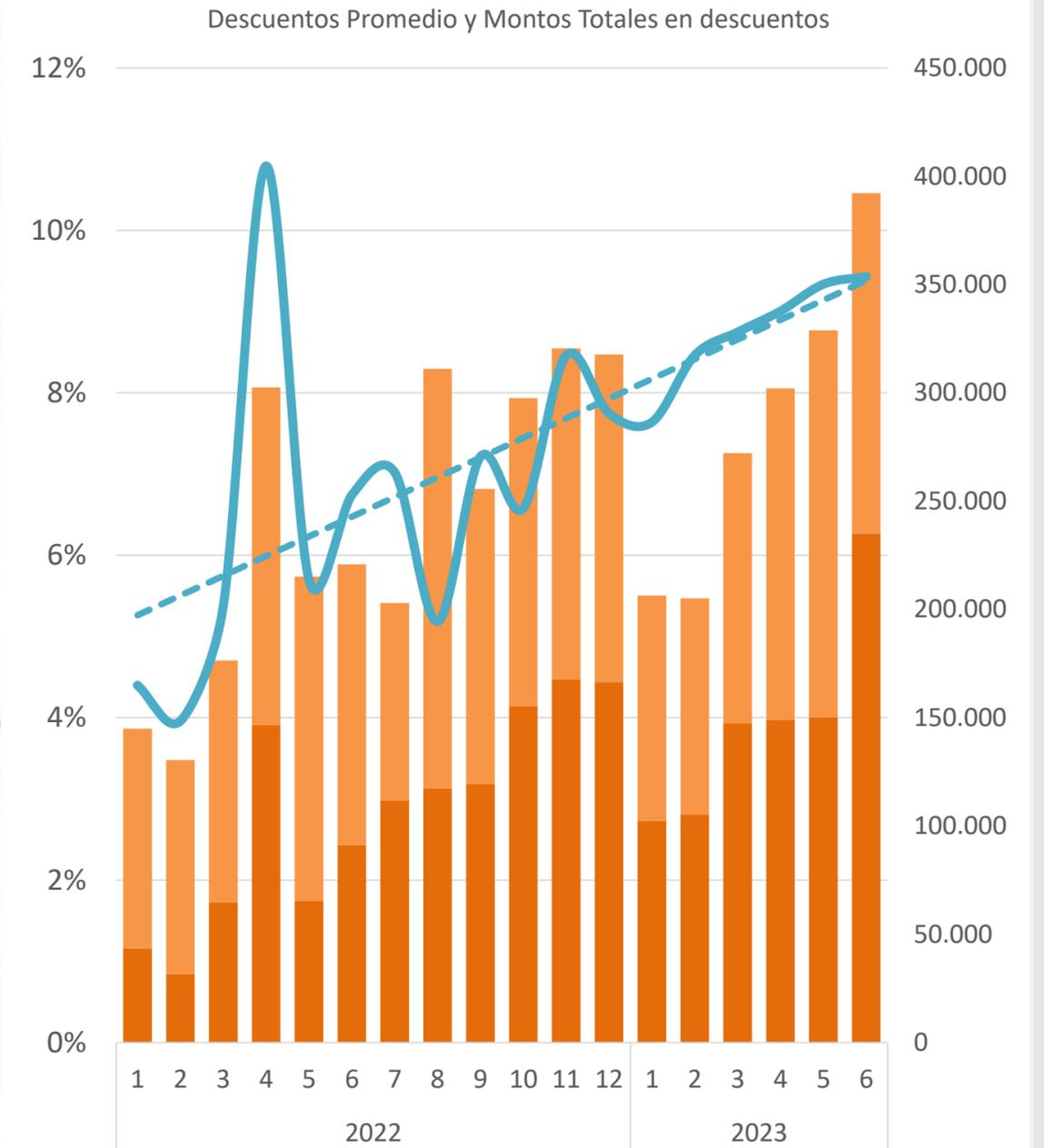
	Estado de Obra	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23
Variación Anual	Entrega Inmediata	4,3%	6,6%	5,7%	5,6%	3,1%	3,2%
	Verde	0,3%	-1,2%	-4,0%	-2,7%	-3,0%	-3,1%
	Indicador general	0,3%	-0,2%	-0,3%	-1,9%	-3,3%	-2,2%
Variación Mensual	Entrega Inmediata	0,8%	-0,3%	-0,9%	-2,9%	-1,4%	0,5%
	Verde	-2,3%	-1,3%	-3,2%	1,0%	-0,3%	-0,8%
	Indicador general	-0,9%	-1,2%	-2,1%	-0,9%	-0,8%	-0,2%

Descuentos

Departamentos y casas

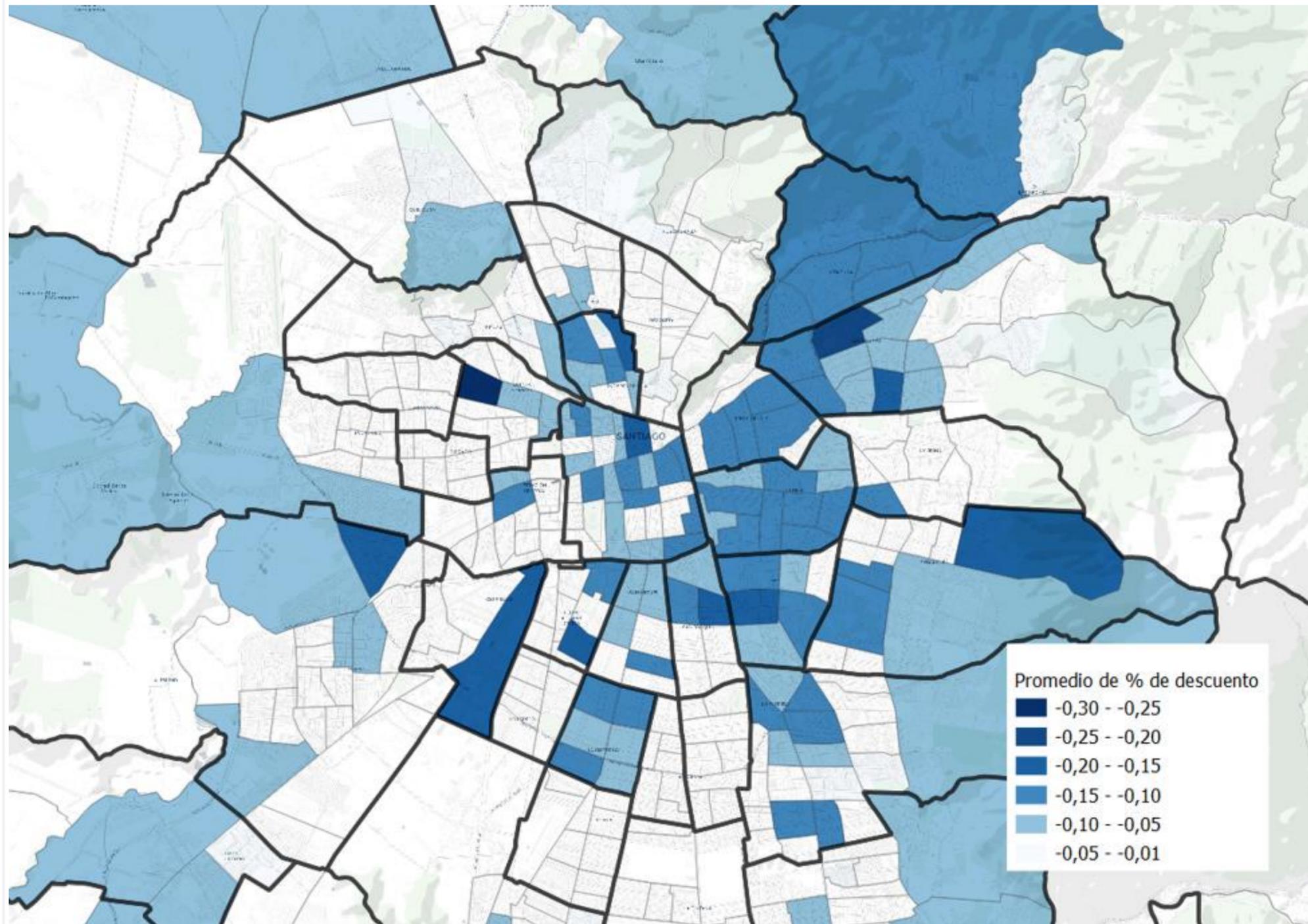


Descuentos Promedio y Montos Totales en descuentos



Descuentos

Promedio de descuentos por zona

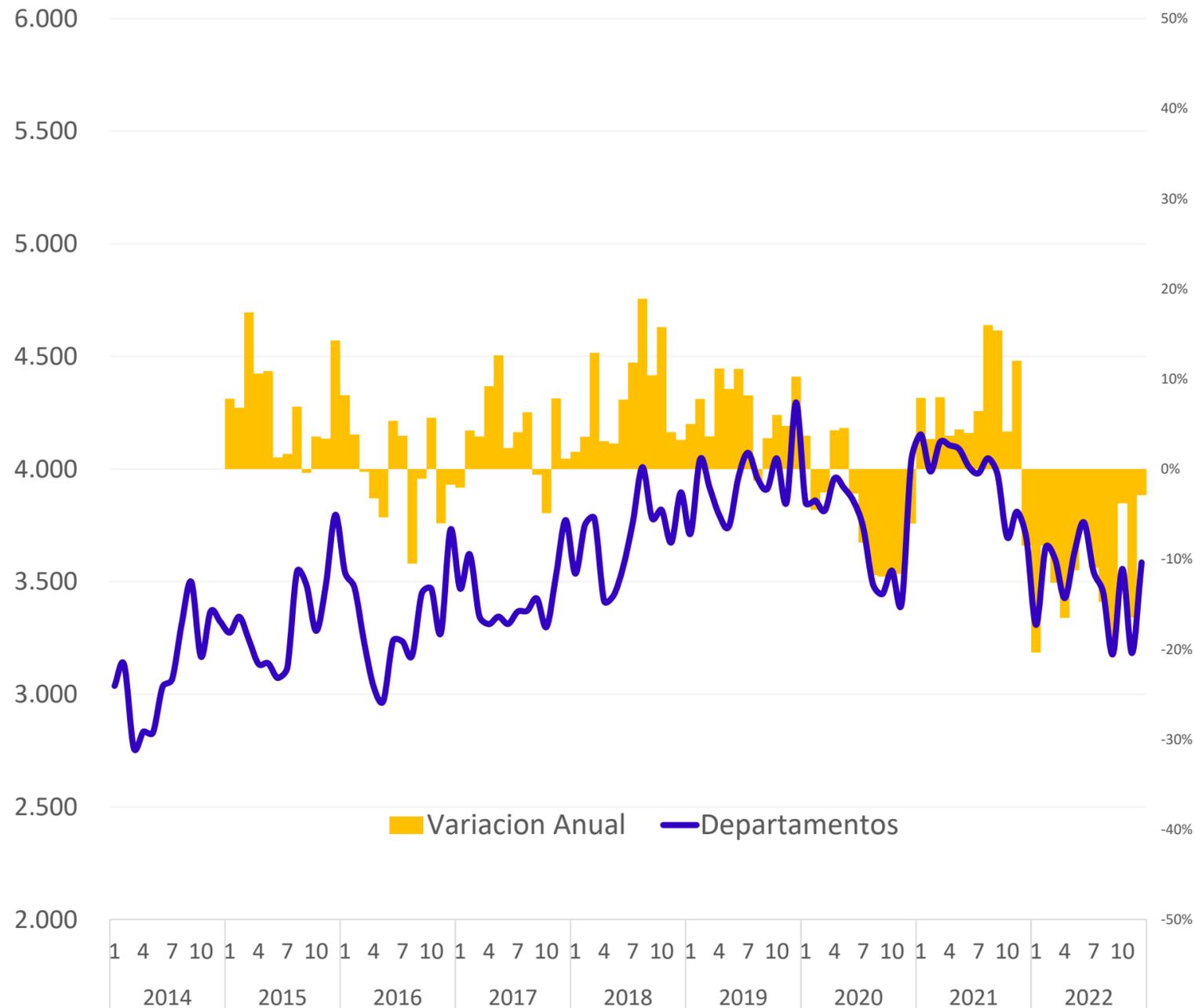


Descuentos Promedio por Comuna			
Comuna	Segundo Trimestre 2023		
	Abril	Mayo	Junio
Lo Barnechea	11,5%	12,5%	16,9%
Peñalolén	9,6%	6,2%	16,2%
Independencia	16,7%	17,4%	15,1%
La Reina	8,4%	4,4%	14,3%
Santiago	11,7%	12,4%	11,4%
Vitacura	13,0%	10,7%	10,6%
La Cisterna	7,5%	18,1%	10,4%
Quilicura	3,0%	0,0%	9,5%
La Florida	10,2%	9,7%	9,4%
Ñuñoa	4,9%	4,9%	9,3%
P. Aguirre Cerda	6,8%	9,5%	8,9%
Las Condes	6,4%	5,8%	8,7%
Maipú	14,7%	7,2%	8,6%
Providencia	12,9%	4,7%	8,3%
Macul	6,5%	6,4%	6,9%
Estación Central	7,5%	4,8%	6,7%
Total general	9,0%	9,3%	9,4%

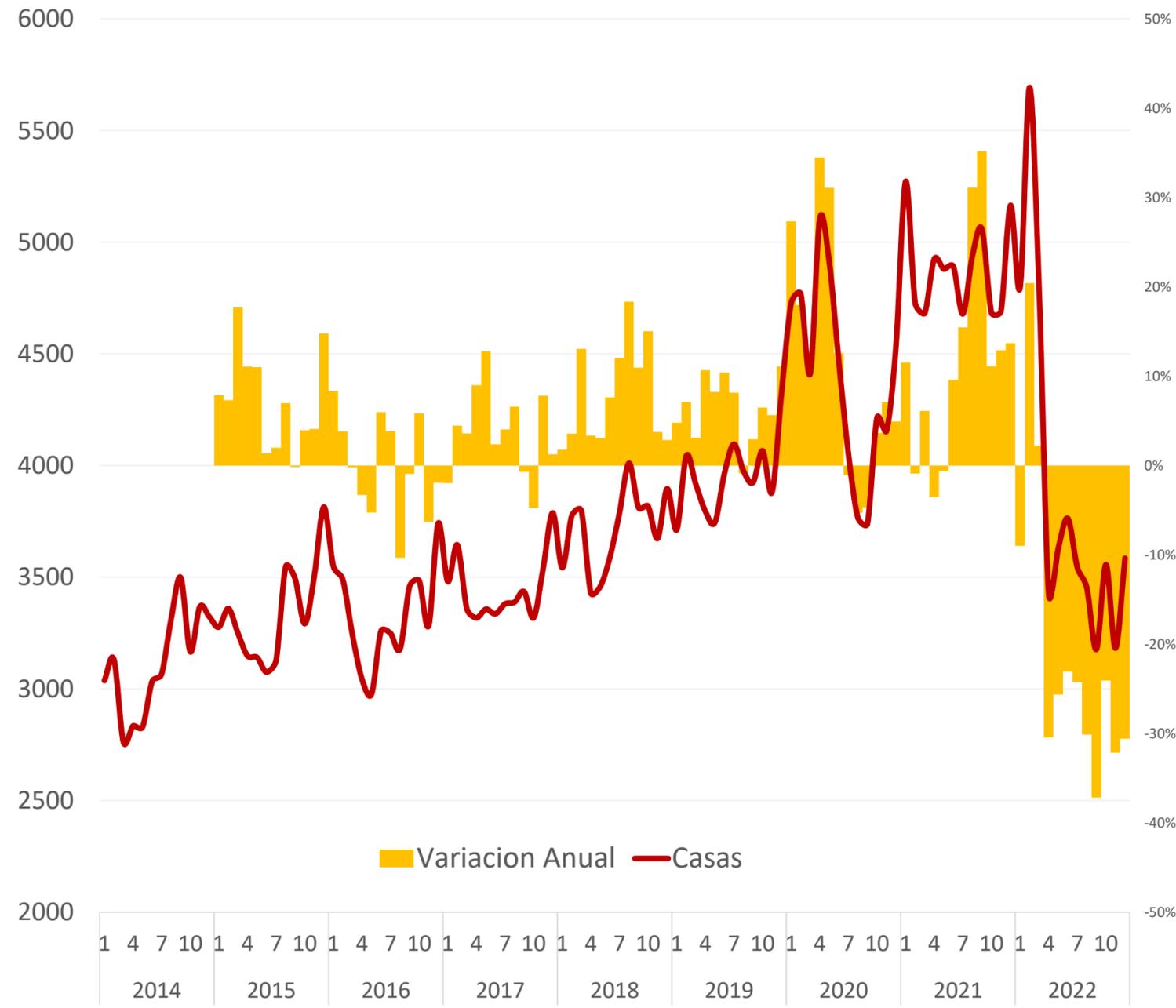
Evolución de precios mercado usado

Departamentos y casas

Departamentos



Casas



Evolución Mercado del Arriendo

Departamentos y casas

-1,4 %

% Var Canon Deptos

185 %

% Var Disp. Anual Deptos

-10,1 %

% Var Canon Casas

72 %

% Var Disp. Anual Casas

Evolución de la oferta disponible

Unidades en oferta (Un.)

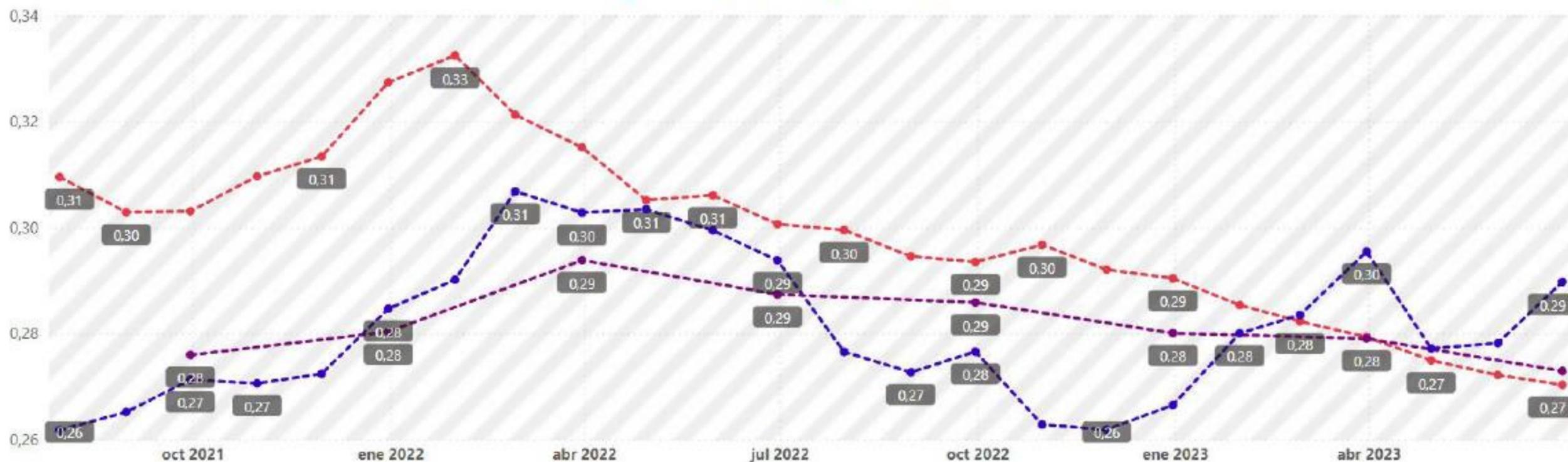
● Casa ● Departamento



Evolución del canon de arriendo

Canon promedio (UF/m²)

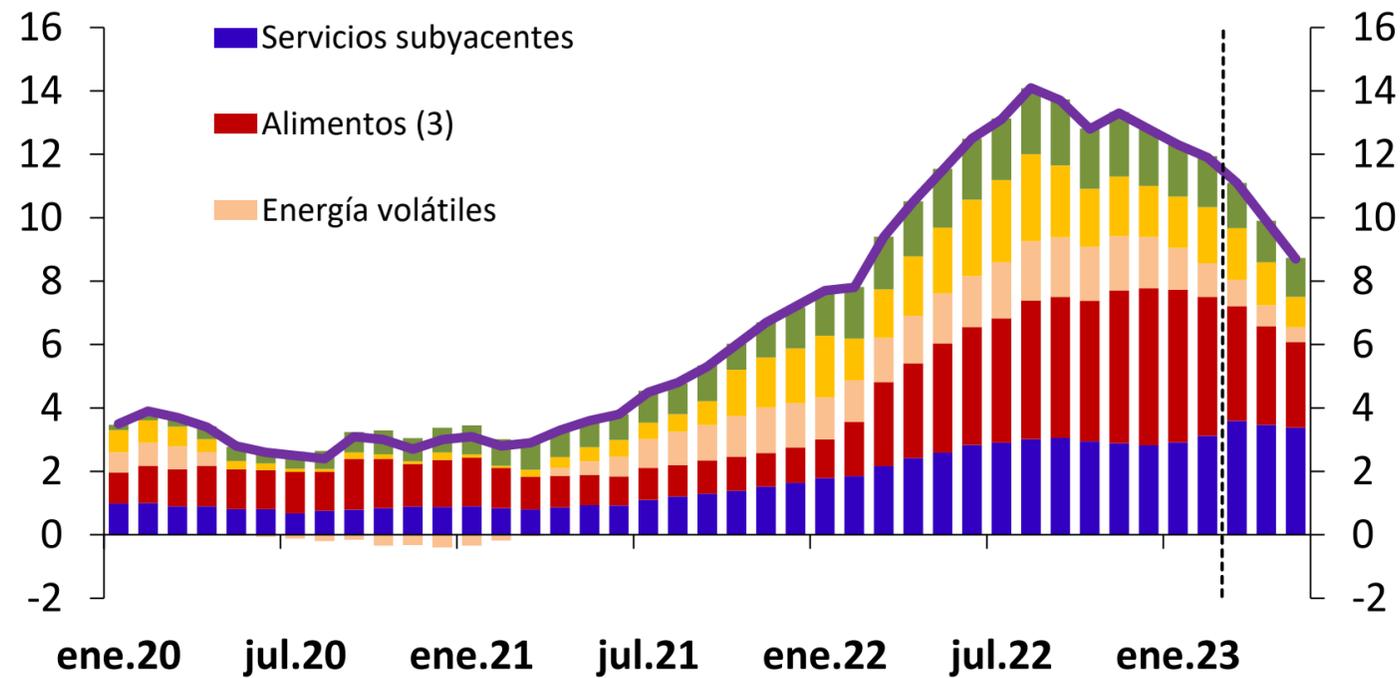
● Canon Casas ● Canon Deptos ● Canon Multifamily



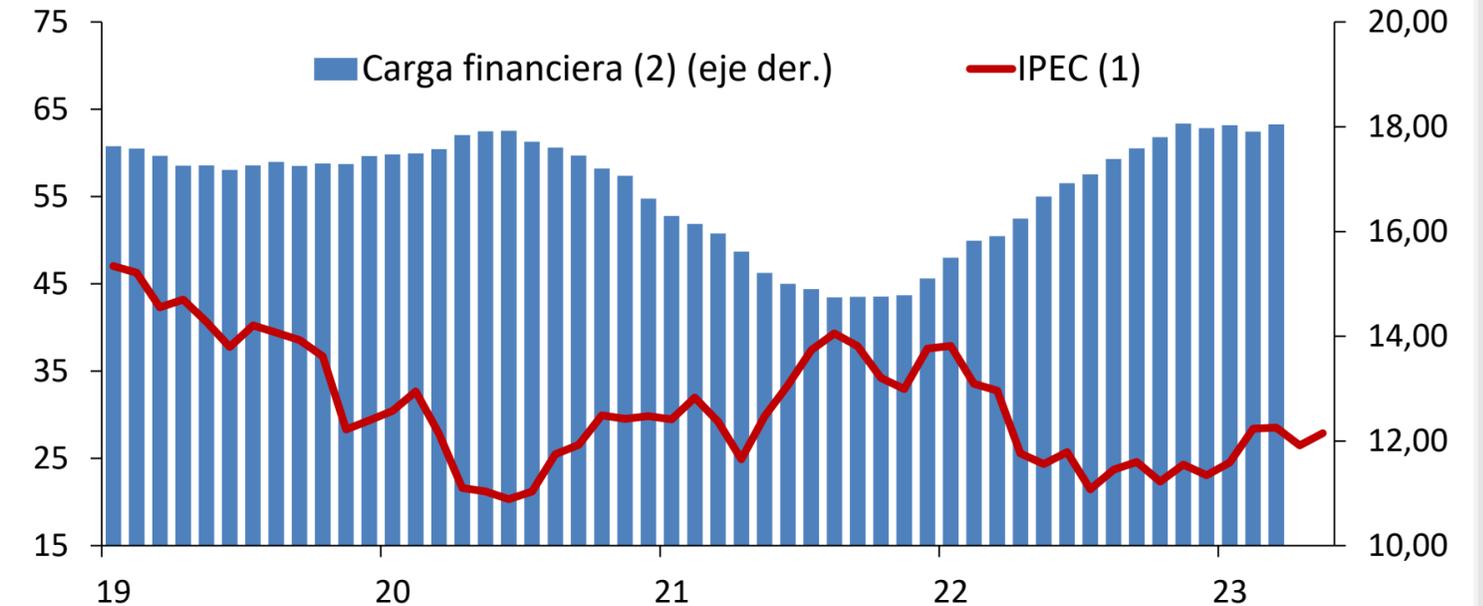
2023: Percepción de oferta y demanda hipotecaria

Encuesta de Crédito Bancarios e Informe CMF.

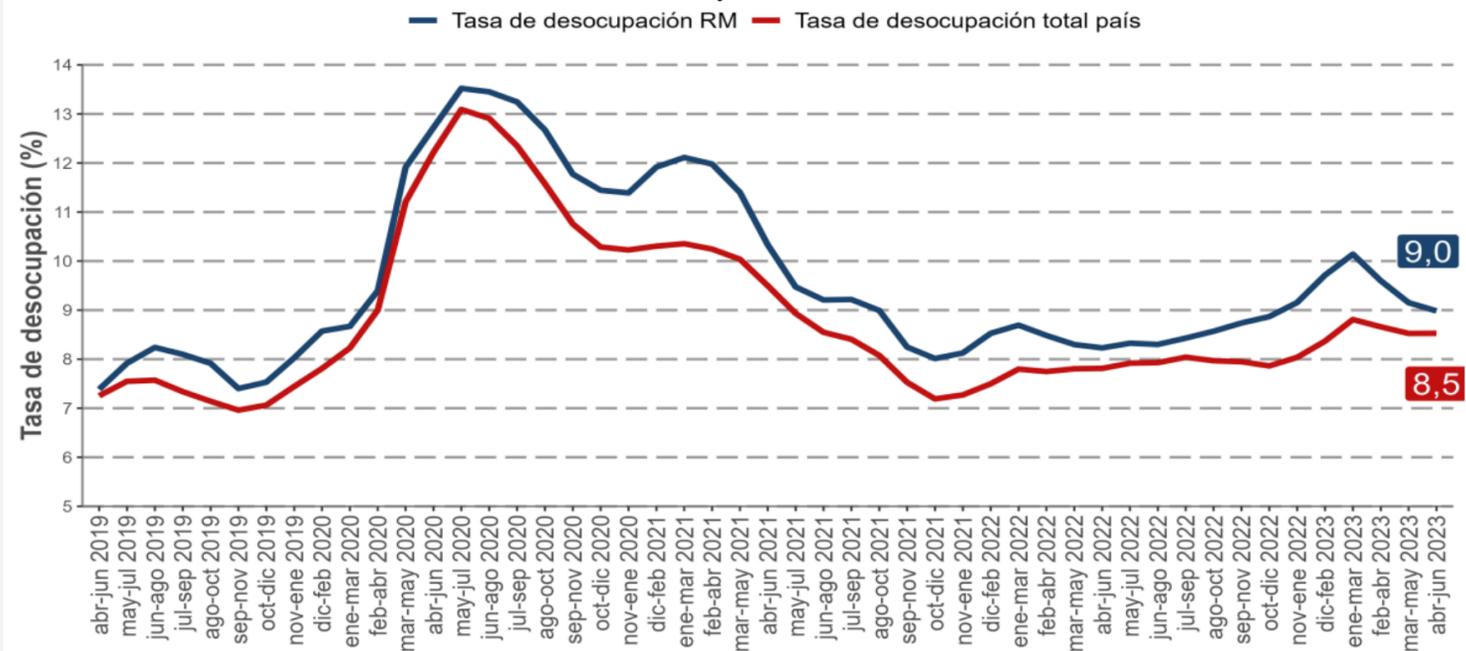
Componentes de la Inflación



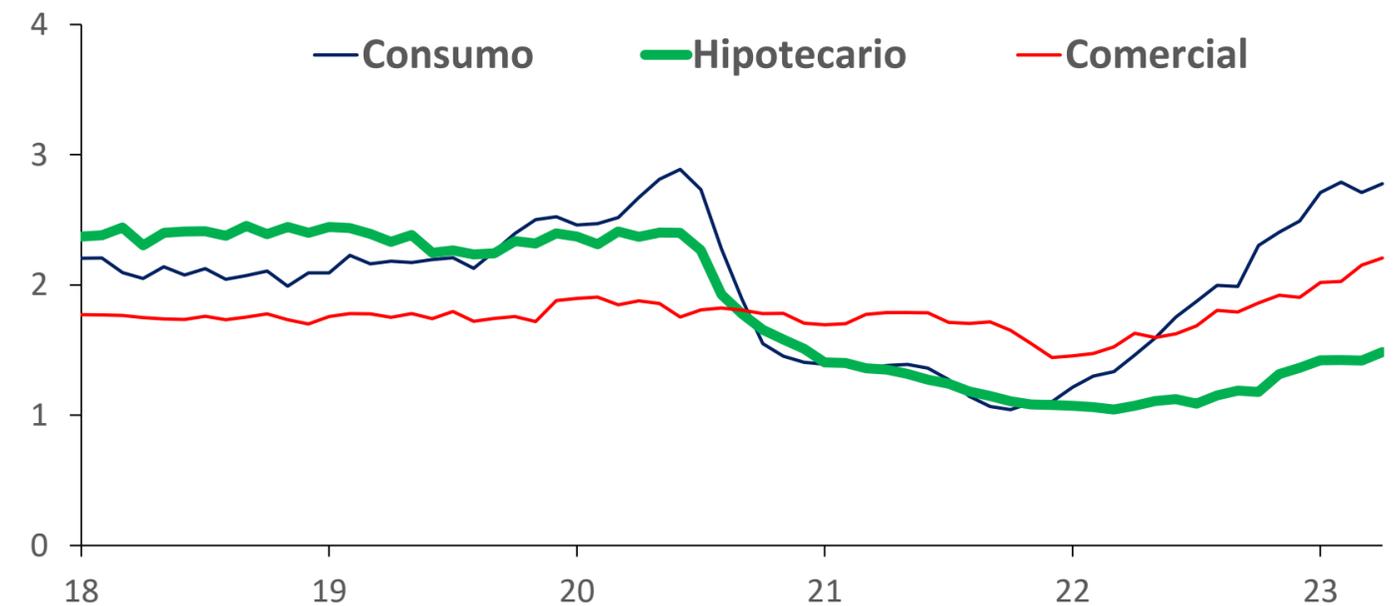
Carga financiera e IPEC



Empleo

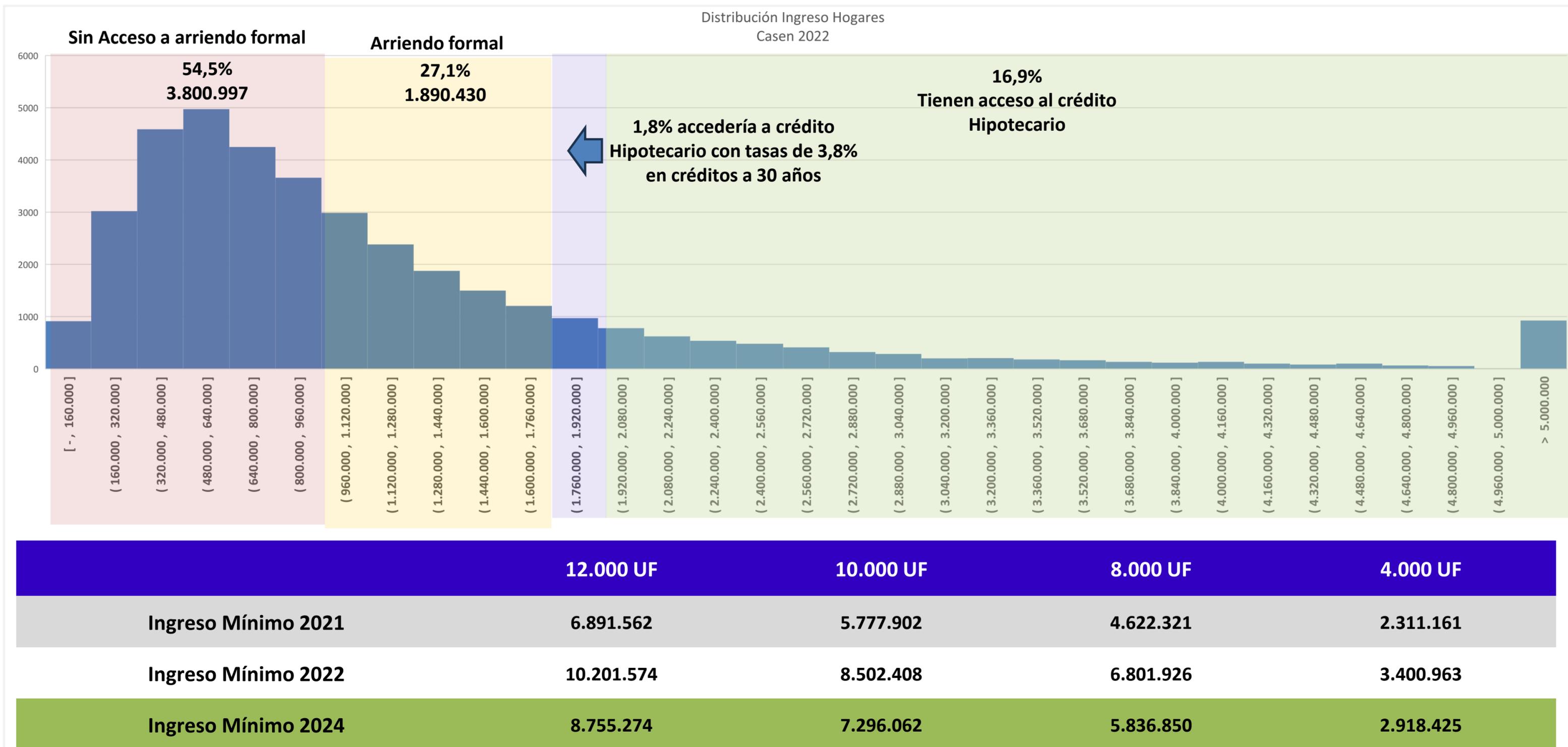


Morosidad



Estimación sobre demanda potencial

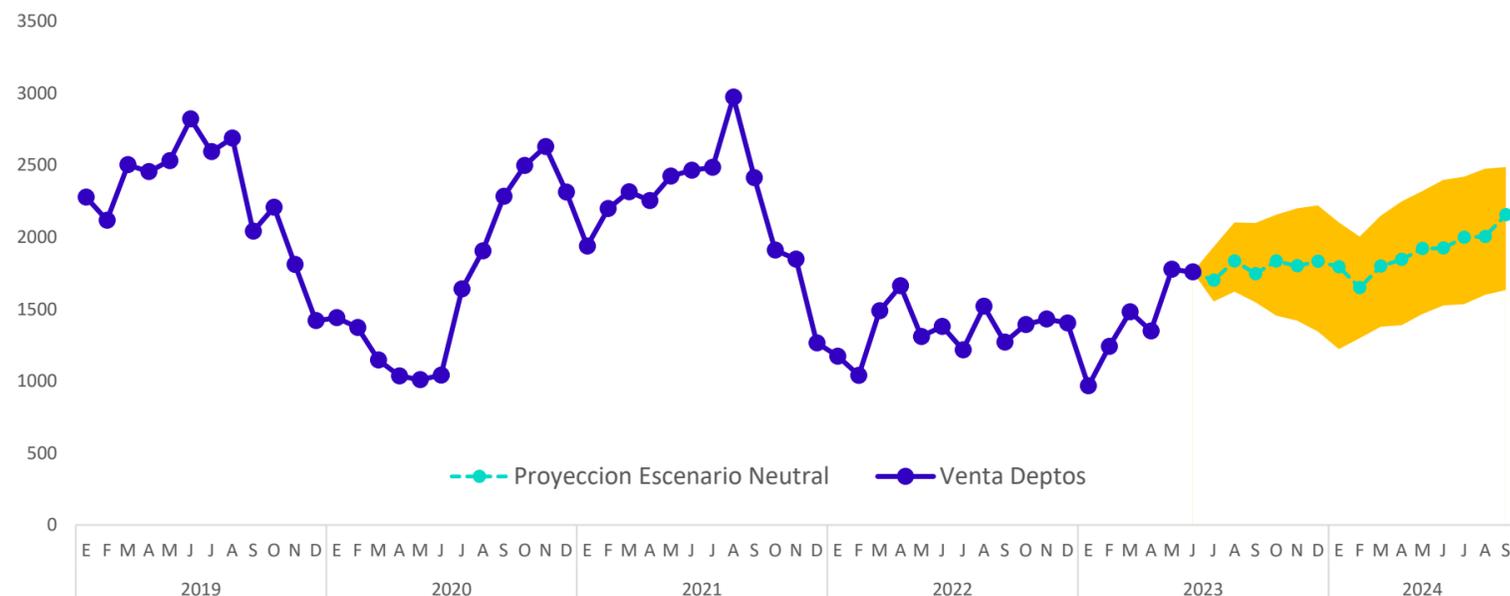
Chile



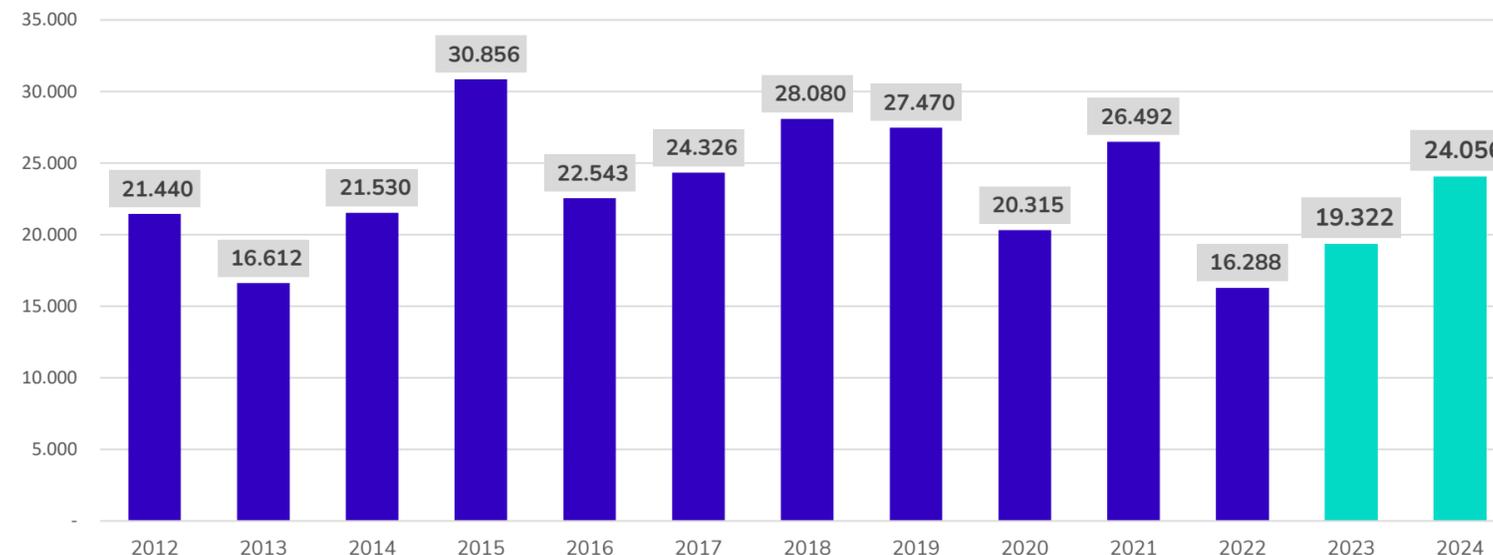
Resultados Modelo de Proyección 2023

Departamentos

Resultados Proyección Mercado de Departamentos



Venta Neta Anual Estimada Unidades



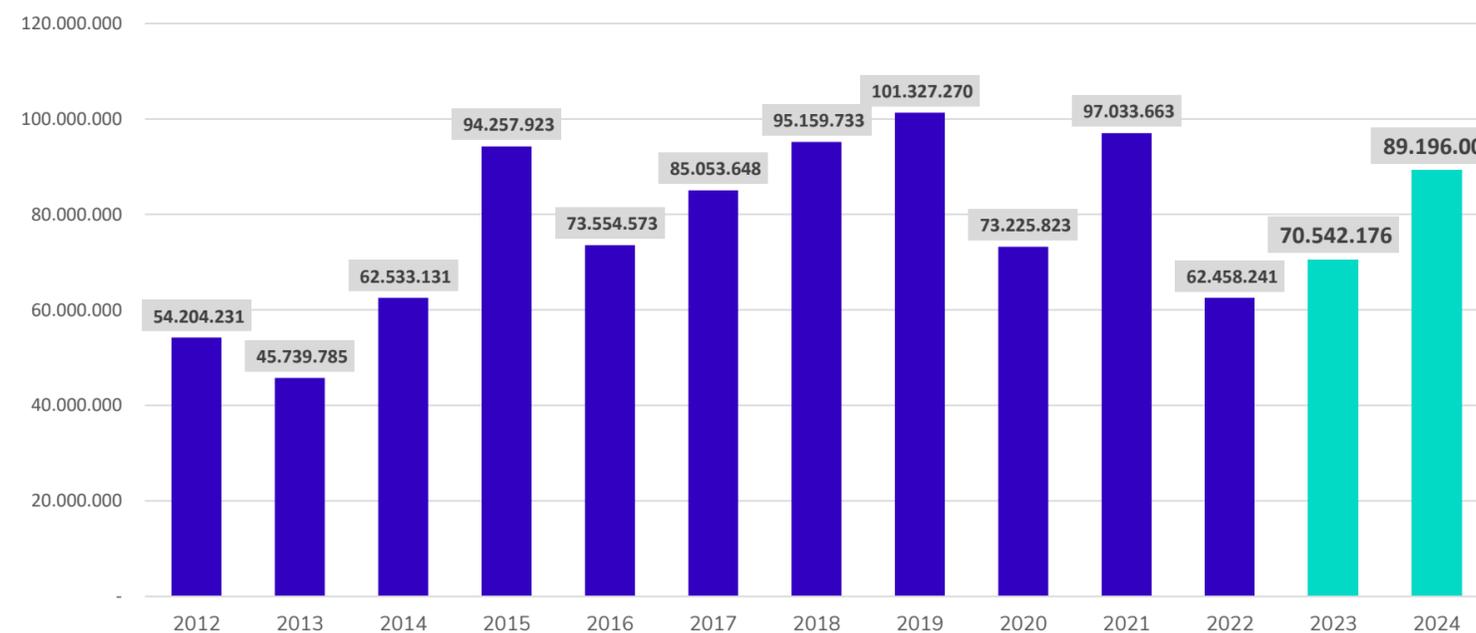
Venta Estimada en Unidades Mercado de Departamentos

Resumen	Neutral	Pesimista	Optimista
Ventas 2023	19.322	17.517	21.285
UF 2023	70.542.176	64.224.676	77.412.676

Depto Unid.	Neutral	Pesimista	Optimista
Var. 2023-2022	18,63%	7,55%	30,68%
Var. 2023-2021	-27,06%	-33,88%	-19,65%

Depto UF	Neutral	Pesimista	Optimista
Var. 2023-2022	12,94%	2,83%	23,94%
Var. 2023-2021	-27,30%	-33,81%	-20,22%

Venta Neta Anual Estimada en UF

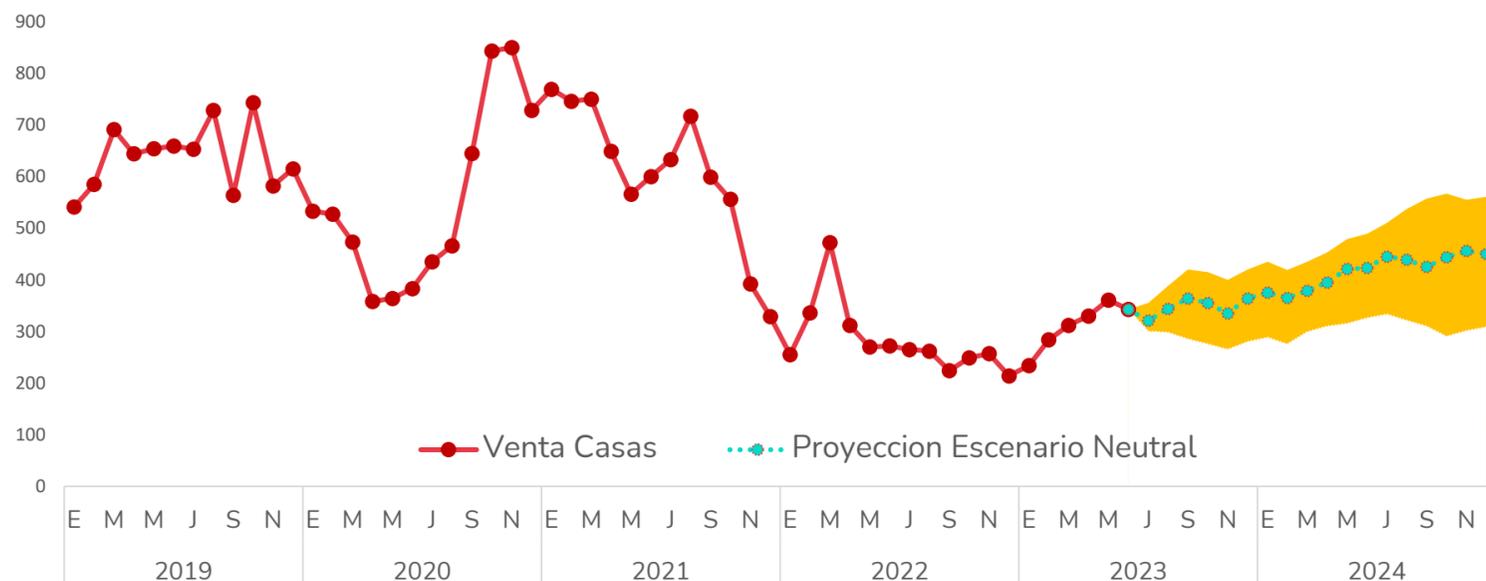


Resultados Modelo de Proyección 2023

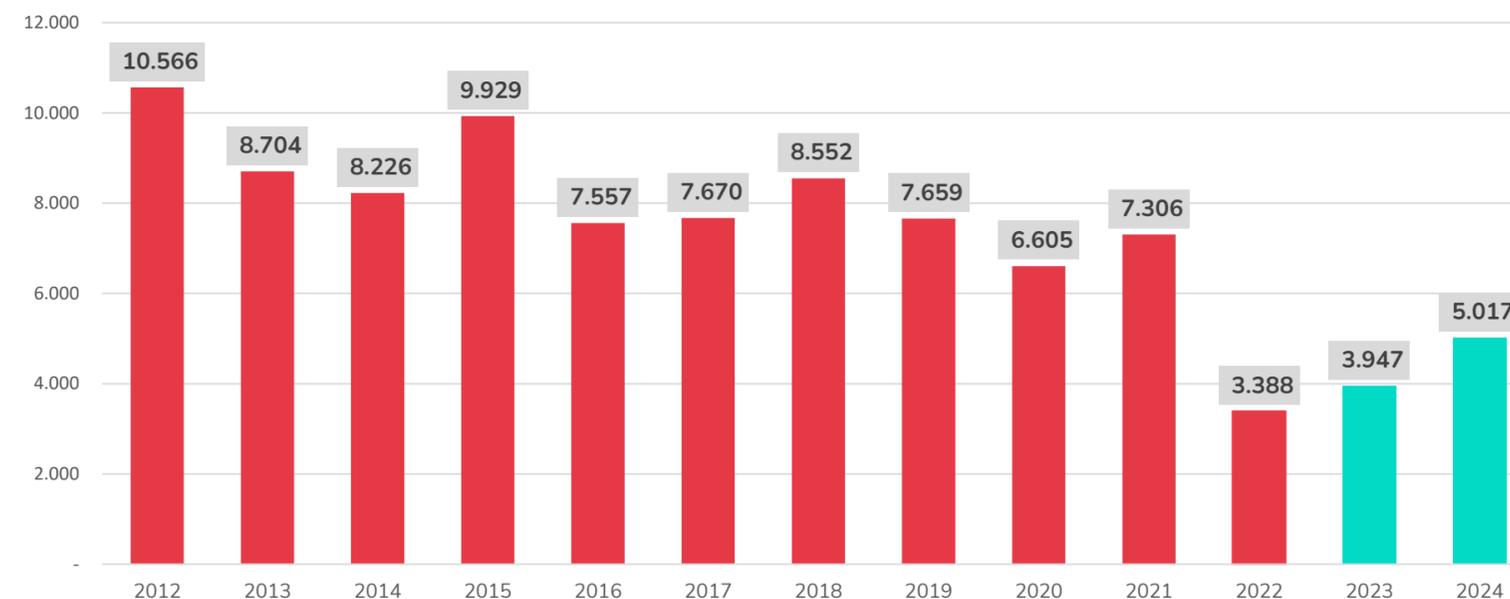
Casas



Resultados Proyección Mercado de Casas



Venta Neta Anual Estimada Unidades



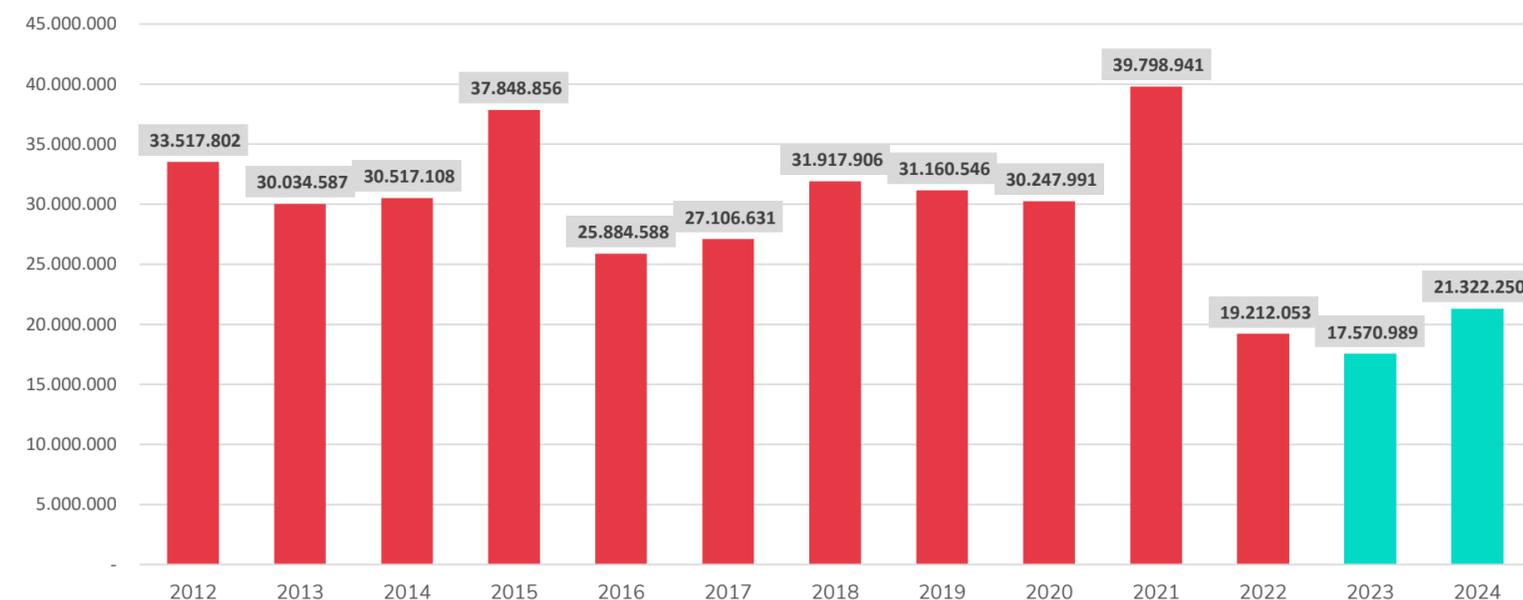
Venta Estimada en Unidades Mercado de Casas

Resumen	Neutral	Pesimista	Optimista
Ventas 2023	3.947	3.567	4.262
UF 2023	17.570.989	15.955.989	18.909.739

Casas Unid.	Neutral	Pesimista	Optimista
Var. 2023-2022	16,50%	5,28%	25,80%
Var. 2023-2021	-45,98%	-51,18%	-41,66%

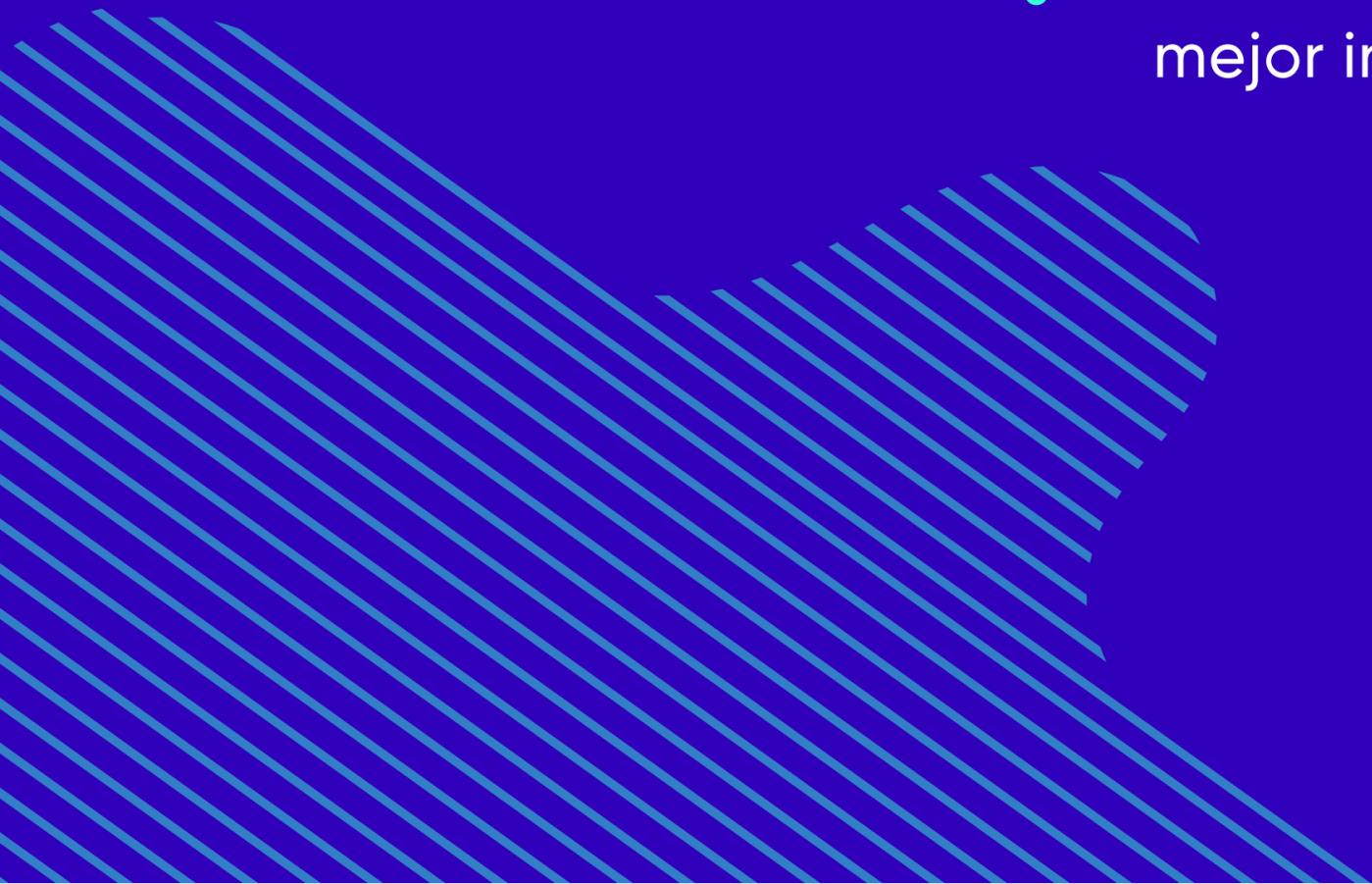
Casas UF	Neutral	Pesimista	Optimista
Var. 2023-2022	-8,54%	-16,95%	-1,57%
Var. 2023-2021	-55,85%	-59,91%	-52,49%

Venta Neta Anual Estimada en UF



Conclusiones

1. Se observa un aumento de los ritmos de promesas brutas, con los mejores niveles en 20 meses. Sin embargo, mercado sin subsidio aun no recupera velocidad y el desistimiento no se reducirá hasta que finalice limpieza de cartera.
2. La oferta continúa en niveles muy altos en mercado de departamentos, mientras que en casa finaliza la reposición. Gran nivel de permisos No en Oferta, permite asegurar niveles altos por al menos tres años.
3. Precios comienza a acumular mayores porcentajes de descuento, acumulando caídas importantes en lo más reciente.
4. La debilidad de la demanda, la baja absorción y sobre todo la entrega inmediata en porcentajes muy altos son los principales riesgos lo que resta 2023 y 2024
5. El mercado seguirá con niveles bajo sus promedios históricos, aumentando entre 15 a 20% respecto de 2022, constituyéndose en el 3er peor año en desempeño desde la crisis subprime.



 **TOCTOC** | **empresas**

mejor información para tu negocio

Síguenos

