

## Highlights Abril 2021

### Ideas Fuerza:

- **Mercado sigue mostrando amplia resiliencia en abril, a pesar de la contracción de -6,5% respecto de marzo, con un crecimiento anual de 105% en un contexto de cuarentenas. Ritmo de comercialización mensual sigue sobre su promedio histórico en 7,1%.**
- **Se comienzan a ver efectos precio positivos en ambos mercados. En departamentos las ventas en UF crecieron 146% (mientras que unidades en 114%), mientras que en casas el aumento en UF vendidas fue de 172% (en unidades alcanzó 77,9%**
- **Ñuñoa, Santiago y La Florida siguen concentrando venta de departamentos, mientras que Colina, Padre Hurtado y Lampa en casas.**
- **Tasa de desistimientos alcanza su menor nivel desde agosto de 2019 (11,5%), principalmente por la contracción de estos en el mercado de departamentos (9,5%), mientras que en casas se mantiene estable (12,9%).**
- **Oferta alcanza 65.241 unidades en GS, y sufre contracción anual de -2,7%, aunque aumenta en el margen 2,2%. Crece oferta en blanco tanto en casas como departamentos, por la entrada de nuevos proyectos, alcanzando 12% en casas y 10% en deptos.**
- **Precios de departamentos en UF/m2 muestran aumento de 5% en departamentos y de 12,5% en casas. Quinta Normal y Pudahuel presentan los mayores aumentos en departamentos, mientras que San Bernardo y Colina lo hacen en casas.**

### Mercado General:

- Durante abril se registro una venta de 2.859 unidades. Esto representa un aumento significativo de 105,1% respecto de igual fecha del año anterior, lo que confirma el buen ritmo de comercialización que atraviesa el mercado inmobiliario en el Gran Santiago, que durante abril mostró un ritmo de comercialización mensual 7,1% por sobre su ritmo histórico. Es importante destacar eso si la base de comparación menor, dado que abril de 2020 fue uno de los meses más contraídos del año anterior.
- Respecto de Marzo 2021, se observa una contracción de -6,5%, resultado esperado producto de los confinamientos que vivieron varias comunas del Gran Santiago.
- Departamentos por su parte registraron una venta de 2.222 unidades, lo que representa un aumento anual de 114,5%, y una caída respecto de marzo 2021 de -3,8%.
- Las comunas que concentraron mayores ventas en abril fueron Ñuñoa (17%), Santiago (12%) La Florida (11%), La Cisterna (8%) y Estación Central (8%). Estas 5 comunas concentraron más de la mitad de la venta (56%).
- Casas por su parte acumularon 637 unidades vendidas, lo que represento un crecimiento anual de 77,9%, aunque una contracción de -15% respecto de marzo 2021.
- Las comunas que más venta concentraron en abril fueron Colina (17%), Padre Hurtado (13%), Lampa (13%), Buin (9%) y Puente Alto (9%), donde estas 5 comunas concentraron el 61% de las ventas totales registradas en Abril en RM.

### UFs vendidas

- En términos de UF vendidas, el mercado durante abril acumuló 11,7 MMUF comercializadas, lo que representa un crecimiento de 154% anual, lo que muestra un efecto precio significativo si comparamos con el crecimiento en unidades que alcanzó 105%. Respecto de Marzo, se registró una caída de -6,8%.
- En el mercado de departamentos, se comercializaron 8 MMUF, 146% más que en misma fecha del año anterior, aunque -8,3% menor a lo observado en Marzo 2021. Se comienza a observar un efecto precio importante en el mercado de departamentos.
- Las comunas que más concentraron ventas son Ñuñoa (21%), La Florida (10%), Santiago (10%) Las Condes (7%) y Vitacura (6%), que en suma acumularon un poco más de la mitad del mercado en abril (53%).
- En el mercado de casas por su parte, se comercializaron 3,6 MMUF, 172% superior a lo comercializado durante abril de 2020, y -3,5% menor a marzo. El efecto precio en casas sigue siendo muy significativo, al constatar que el crecimiento anual en UF es muy superior al crecimiento anual en unidades (172% vs 77,9%).
- Por comunas, Colina concentró 26% de las UF acumuladas en ventas, siendo la comuna con mayor efecto precio en casas. Le siguen Las Condes (11%), Lo Barnechea (9%), Lampa (7%), Padre Hurtado (7%), que en suma concentran 61%.

### **Desistimientos**

- Por su parte, la tasa de desistimientos mensual mostró una nueva contracción en abril, al alcanzar 11,5%, su menor registro desde agosto de 2019, caída explicada por mejores cifras en el mercado de departamentos, que alcanzaron una tasa en abril de 9,5% (mejor nivel desde agosto 2019) mientras que casas alcanzaron 12,9%, 2 puntos porcentuales más que en marzo, aunque 9 puntos porcentuales mejor que en mismo mes del año anterior.
- En cuanto a número de desistimientos, estos cayeron en abril -6,3% en abril, al alcanzar 328 unidades desistidas (-11,7% en departamentos y aunque un aumento de 10,6% en casas).

### **Oferta:**

- La oferta en el gran Santiago experimenta una caída anual de -2,7% a nivel general, al alcanzar 65.241 unidades. Respecto de marzo 2021, esta creció en 2,2%.
- En departamentos, la oferta creció respecto de igual período del año anterior en 1,3%, alcanzando 59.260 departamentos en oferta, crecimiento explicado principalmente por un aumento de 37,3% en las unidades asociadas a subsidio, mientras que la oferta de mercado puro (sin subsidio) descendió -0,3%.
- En casas, por su parte, la oferta experimenta una importante contracción anual de -30,3%, registrando 5.981 unidades, su nivel más bajo que se tenga registro, con caídas similares tanto en unidades con subsidio (-34,7%) como sin subsidio (-29,6%).
- Por estado de obra, en departamentos, observamos un aumento de 12,7% en oferta en entrega inmediata, alcanzando 15% del total de la oferta con 9.069 unidades. Por su parte, la oferta en verde alcanzó 75% de la oferta, creciendo en 2% respecto un año atrás, con 44.192 unidades en oferta. La oferta en blanco por su parte alcanzó 10%, con 5.999 unidades, contrayéndose -15,7% anual.

- Por estado de obra en casas, la oferta en entrega inmediata representa 24% de la oferta con 1.427 unidades, registrando una caída anual de 41,1%. En verde, por su parte, esta alcanza 64% de la oferta, con 3.857 unidades, contrayéndose respecto de abril 2020 en 32,8%. Finalmente, la oferta de casas en blanco tiene un nuevo aumento, alcanzando 12% de la oferta total, con 697 unidades, creciendo 66% respecto de un año atrás.

#### **Precios:**

- En departamentos, la UF/m<sup>2</sup> alcanzó en abril un promedio de 67,4 UF/m<sup>2</sup>, experimentando un crecimiento de 5% respecto de igual período de un año atrás.
- Las comunas que alcanzaron un mayor valor todas del cono oriente del Gran Santiago, con Vitacura (107,5 UF/m<sup>2</sup>) liderando los valores, seguido de Las Condes (105 UF/m<sup>2</sup>), Providencia (96,3 UF/m<sup>2</sup>), Lo Barnechea (94,6 UF/m<sup>2</sup>), La Reina (87,1 UF/m<sup>2</sup>) y Ñuñoa (83 UF/m<sup>2</sup>).
- Por otro lado, las comunas que han experimentado un mayor aumento de precios en el último año por metro cuadrado son Quinta Normal (52,9%), Pudahuel (43,4 %), Conchalí (28,6%), Renca (18,4%) y Cerrillos (17,1%). Por el contrario, aquellas comunas que han presentado mayores minusvalías en su UF/m<sup>2</sup> en departamentos son Lampa (-14,1%), San Bernardo (-4,6%), Maipú (-4,5%), Quilicura (-4,1%) y San Joaquín (-2,2%). Es importante mencionar que en el caso de Lampa, esto es debido principalmente a cambios de mix.
- En casas por su parte, la UF/m<sup>2</sup> muestra un aumento de 12,5% en el último año, promediando en abril 50,54 UF/m<sup>2</sup>.
- Respecto a aquellas comunas que presentan un mayor valor en su UF por metro cuadrado, se cuentan Vitacura (107 UF/m<sup>2</sup>), Las Condes (99,3 UF/m<sup>2</sup>), Lo Barnechea (91,1 UF/m<sup>2</sup>) y La Reina (86 UF/m<sup>2</sup>)
- Por su parte, San Bernardo desplazo a colina como la comuna donde más a crecido el valor de UF/m<sup>2</sup> e el último año, con un aumento de 30,8%. Le sigue Colina (27,9%), Peñaflores (20,6%), La Florida (20,3%) y Huechuraba (10,5%)