

Highlights Mercado Inmobiliario Enero 2021

Ideas Fuerza

- El buen momento por el que atraviesa el mercado inmobiliario se manifiesta en el primer mes del año en un significativo crecimiento anual de 37,5% en la venta de unidades, y donde sigue al alza la venta de casas que crecieron 44,1% anual y 5,5% respecto de diciembre 2020.
- Se siguen observando efectos precios positivos en el mercado de casas, lo que se traduce en una variación anual de 61% en MM UF transadas, muy superior a 37% de la venta en unidades.
- Desistimientos alcanzan su mejor nivel desde antes de la crisis social, con mejoras tanto en número de desistimientos (disminuyen 37% anual) como en % de la venta (10%)
- La oferta total tiene una leve contracción mensual, y crece 2,5% en un año. En departamentos destaca el consumo de oferta en blanco, que disminuye a 7%, mientras que en casas la oferta en blanco de casas alcanza un nivel históricamente alto, con 19% y más de 1.300 unidades.
- Respecto del mes anterior hay disminuciones de UF/m² en ambos mercados, y crecimientos más moderados en términos anuales (3% en deptos. y 6% en casas).

Venta Unidades

- La venta neta en GS alcanzó 2.713 unidades comercializadas (1945 deptos y 768 casas). Esto significó un crecimiento anual de 37,5% (35,1% deptos y 44,1% casas).
- Este buen resultado es consecuencia de que Enero 2021 mostró un ritmo de comercialización mensual 20% superior al promedio de 2020, año influenciado por la pandemia.
- Respecto de diciembre se registra una disminución de 10,8%, debido a la caída de 15,9% en la venta de departamentos, mientras que la venta de casas creció 5,5%.
- En Departamentos, las comunas que más ventas registraron fueron Ñuñoa (15%), La Florida (13%) y Santiago Centro (12%), que concentraron en conjunto 41% del total de ventas en enero.
- En Casas, las ventas se concentraron en Buin (15%), Lampa (15%) y Colina (13%), representado en conjunto 43% de toda la venta en enero en RM.
- Así el mercado durante enero mostró un ritmo de comercialización 20,9% superior con el ritmo de comercialización promedio 2020, donde destaca el mercado de casas con un ritmo de comercialización en enero 39,5% superior al promedio 2020.

UF vendidas

- En cuanto a UF comercializadas, el mercado presenta un crecimiento anual aun mayor de 39,9%, al recaudar 10,5 MM UF, mostrando un efecto precio positivo. Este efecto precio positivo esta empujado por el significativo crecimiento de UF transadas en casas, que aumentaron respecto de hace un año atrás 61,7%, mientras que en departamentos el aumento fue 31,6% (menor al aumento en unidades, y por lo tanto con efecto precio negativo)
- Respecto de Diciembre, el menor volumen de venta se tradujo en una caída de 14,2% en el total de UF transadas, con disminuciones de 15,6% en departamentos y 11,1% en casas. La

caída en el monto recaudado en casas, a pesar del crecimiento en número de unidades, se relaciona con una mayor presencia de unidades DS19 y mayor participación de casas en el tramo de menor valor

- Respecto a las comunas que más UF transaron, se mantiene en departamentos Ñuñoa (18%), La Florida (11%) y Santiago Centro (10%). En casas, por su parte, Colina concentró 25% de las UF transadas, seguido de Buin (11%) y Puente Alto (10%)

Desistimientos

- Por su parte, los desistimientos mostraron una importante mejoría, tanto en nivel como en % de las ventas totales de enero. En particular, el número de desistimientos mostró una contracción de -37,9% respecto de enero 2020, siendo más importante en departamentos con una disminución de -43%, mientras que en casas alcanzó -12%.
- En % de desistimientos respecto de la venta total, el buen volumen de venta de unidades combinado con la caída en unidades desistidas se tradujo en que enero alcanzó el % más bajo de desistimiento desde agosto de 2019, con 10,7% (11% en depts. y 10,1% en casas).

Oferta

- La oferta de viviendas en el Gran Santiago alcanzó 65.063 unidades, 58.182 departamentos y 6.966 casas, siendo 2,5% superior a lo experimentado un año atrás, crecimiento explicado por el aumento de 6,9% en la oferta de departamentos, mientras casas mostraron una caída de -23,9%. Respecto del mes pasado, el buen volumen de venta por sobre el ingreso de nuevos proyectos se tradujo en una reducción de 1,1% de la oferta en Gran Santiago (-1,3% en depts. y 0,4% en casas).
- En cuanto a oferta por estado de obra en departamentos, la oferta en verde continúa crecimiento alcanzando 78%, recuperando la participación antes del estallido social. Por su parte la reactivación de obras y buenos niveles de venta han permitido que la oferta en blanco continúe tendiendo a niveles más cercanos a su promedio histórico, con 7%. Por su parte depts. en entrega inmediata alcanzan 15% de participación, sin cambios respecto de diciembre 2020.
- En casas, continúa el crecimiento de oferta en blanco con la entrada de nuevos proyectos, alcanzando su nivel más alto de la última década (19%), con 1.343 unidades. Oferta en verde alcanza 58% y 23% en entrega inmediata, siendo este último el nivel de participación más bajo de la última década.

Precios

- Se observa una disminución leve respecto a diciembre 2020 en UF/m² promedio para Gran Santiago (casas + depts). Así, los precios promediaron 59,8 UF/m² (-2% respecto de diciembre), aunque continúan su evolución al alza respecto de hace un año atrás, creciendo 2,4% en términos anuales.
- En departamentos la UF/m² alcanzó 65,7 UF/m², experimentando un crecimiento de 3,4% en un año. En casas por su parte, se alcanzó 44,9 UF/m², observándose un crecimiento en un año más moderado que el experimentado en diciembre, producto tanto por una base de comparación más exigente (precios de enero 2020 fueron mayores a diciembre 2019), como por una caída en la UF/m² de enero 2021 respecto de diciembre 2020.