

Highlights Mercado Inmobiliario Febrero 2021

Ideas Fuerza

- Febrero presenta cifras que siguen confirmando la significativa recuperación del mercado inmobiliario, con un significativo crecimiento anual de 52,8% en la venta de unidades, y donde destacó en especial el alza en la venta de departamentos, que crecieron 57,1% anual y 10,9% respecto de enero 2020.
- Se siguen observando efectos precios positivos en el mercado de casas importantes, lo que se traduce en una variación anual de 66% en MM UF transadas, muy superior a 41,6% de la venta en unidades, principalmente por el impulso de precios del sector norte en Colina y en el Sur en San Bernardo. Departamentos por su parte muestran efecto precio positivo, explicado en mayor medida por el aumento de precios en La Florida y Lo Barnechea, aunque se destacan aumentos en la mayor parte de RM.
- Desistimientos no mostraron variación en términos anuales, aunque con un leve deterioro respecto de enero, mientras que el % de desistimientos alcanza su mejor nivel desde antes de la crisis social (septiembre 2019), alcanzando el 12% de la venta neta total.
- La oferta total tiene una leve contracción de -1,8% respecto de febrero 2020 y -2,3% respecto de enero 2021, producto del mayor ritmo de comercialización por sobre la entrada de nuevos proyectos a la oferta. Se mantienen los niveles de participación por estado de obra respecto de lo observado en enero.
- En términos anuales, hay crecimientos de UF/M2 en ambos mercados: deptos 1,6% , y casas 8%, siendo importante en casas, respecto de un año atrás.

Venta Unidades

- La venta neta en GS alcanzó 2.903 unidades comercializadas (2.157 deptos y 746 casas). Esto significó un crecimiento anual muy significativo de 52,8% (57,1% deptos y 41,6% casas).
- Este buen resultado es consecuencia de que febrero 2021 mostró un ritmo de comercialización mensual 29% superior al promedio de 2020, año influenciado por la pandemia y 8,8% superior a su promedio histórico de venta mensual de la última década.
- Respecto de enero, se registra un aumento de 7%, debido al crecimiento en ventas de departamentos de 10,9%, mientras que las casas cayeron -2,9% 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 (12%), Santiago Centro (11%) y La Cisterna (7%), que concentraron en conjunto 46% del total de ventas en enero.
- En Casas, las ventas se concentraron en Lampa (20%), Buin (13%), Melipilla (12%) y Padre Hurtado (10%), representado en conjunto 57% de toda la venta en enero en RM.

UF vendidas

- En cuanto a UF comercializadas, el mercado presenta un crecimiento anual aun mayor de 64%, al recaudar 11,5 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 66%, recaudando 3,4 MMUF, y por departamentos que aumentaron 63%, recaudando 8,1 MMUF.

- Respecto de enero, el mayor volumen de venta se tradujo en un aumento de 9,1% en el total de UF transadas, con aumento de 12% en departamentos y 1,5% en casas. En el caso de casas, el aumento de precios se observa desde la caída del número de casas transadas de 2,5% mientras que el monto total recaudado creció 1,5%.
- Respecto a las comunas que más UF transaron, se mantiene en departamentos Ñuñoa (18%), La Florida (10%) y Santiago Centro (8%). En casas, por su parte, Colina concentró 19% de las UF transadas, seguido de Lampa (14%) y Buin (8%)

Desistimientos

- Por su parte, los desistimientos mostraron un leve deterioro respecto del mes anterior, creciendo en nivel (número de desistimientos) 28%, y no mostrando variación respecto de un año atrás. Este aumento se dio transversalmente en casas (38%) y departamentos (25%), aunque en términos anuales, en casas se observa un aumento de 50% mientras que en departamentos cayeron 12%
- En % de desistimientos respecto de la venta total, el buen volumen de venta de unidades moderó las caídas en número, (12% en deptos. y 14% en casas), alcanzando el valor más bajo desde septiembre de 2019, antes del estallido social, lo que confirma los sanos valores de % de desistimientos, en torno a sus promedios históricos.

Oferta

- La oferta de viviendas en el Gran Santiago alcanzó 63.290 unidades, 56.772 departamentos y 6.518 casas, cayendo -1,8% respecto de febrero 2020 y -2,3% respecto de enero, como resultado de un ritmo de comercialización mayor al de la entrada de nuevas unidades a la oferta, tanto en casas como departamentos. Esta disminución es más importante en casas, la que muestra una caída anual de -30% y de -8,3% respecto de enero, mientras que departamentos muestran un crecimiento anual de 3,2% y una contracción -2,3% respecto del mes anterior.
- En cuanto a oferta por estado de obra en departamentos, la oferta en verde alcanza 78%, igual que en enero, consolidando la participación que esta exhibía antes del estallido social. Por su parte la reactivación de obras y buenos niveles de venta han permitido que la oferta en blanco se estabilice cercana a su promedio histórico, con 7%. Por su parte deptos. en entrega inmediata alcanzan 15% de participación, sin cambios respecto de enero 2021.
- En casas, se mantienen los niveles de participación alcanzados en enero, con una oferta en blanco alcanzando su nivel más alto de la última década (19%), con 1.230 unidades. Oferta en verde alcanza 59% y 22% en entrega inmediata, siendo este último el nivel de participación más bajo de la última década, por segundo mes consecutivo.

Precios

- En departamentos la UF/m² alcanzó en febrero 65 UF/m², experimentando un crecimiento de 1,6% en un año. En casas por su parte, se alcanzó 46,5 UF/m², observándose un crecimiento en un año de 8%.

- En lo que va del año, las comunas que han mostrado mayor crecimiento de UF/m² son la Florida (7,5%), Lo Barnechea (5,7%) y San Miguel (4,7%), mientras que en casas San Bernardo (31%), Colina (22%) y Buin (17%).