

Highlights Mercado Inmobiliario Primer Trimestre/Marzo.

Ideas fuerza

- Las cifras del IT confirman la fuerza de la reactivación del mercado inmobiliario, con un crecimiento anual de 58% (62% depts. y 48% casas). Esto se confirma al comparar con el ritmo de comercialización mensual promedio de la última década, que es 14% superior.
- Marzo por su parte exhibe un crecimiento de 89%, donde departamentos duplican su venta (101%) y casas crecen 58%.
- Durante IT la venta se concentró en Ñuñoa, Santiago, La Florida y La Cisterna en Depts y en Lampa, Buin y Colina en casas
- En UF comercializadas se observa un efecto precio positivo muy importante en el mercado de casas de 36,6%, lo que empujó un crecimiento de UF comercializadas de 68,7%, con 34,7 MMUF.
- Desistimientos muestran una mejoría durante el IT 2020 respecto del trimestre anterior, al disminuir en el Gran Santiago 20,7% (-20,7% en depts., y -19,9% en casas).
- La oferta finaliza el IT con una disminución anual de -1,7% a nivel de RM, donde casas disminuyen su oferta en -33%, producto del alto ritmo de comercialización de estos últimos meses, por sobre el ritmo de entrada de nuevos proyectos, mientras que departamentos por su parte crecen en oferta 3,4%.
- En cuanto a la evolución UF/m², casas muestran un crecimiento promedio durante IT2020 de 8,2%. Las comunas que muestran un mayor impulso son Colina (29,6%), San Bernardo (25,3%), La Florida (12%), Huechuraba (11%) y Buin (9,2%). Departamentos por su parte, muestra un crecimiento anual de 2,7%, destacando La Florida (9%), Independencia (8,5%) y San Miguel (7,1%).

Venta de unidades:

- Las ventas inmobiliarias en el primer trimestre crecieron 58% respecto del primer trimestre de 2020, al contabilizar 8.676 unidades, confirmando la tendencia de crecimiento observada en meses previos y reafirmando la importante recuperación del mercado. Departamentos crecen 62% con 6.413 ventas, mientras que casas lo hacen en 47,6% con 2.263 ventas de unidades.
- Marzo, por su parte tiene un significativo crecimiento anual de 89%, con 3.060 unidades comercializadas, 2.311 departamentos, que duplicaron la venta de marzo del año pasado con un crecimiento de 101,7% y 749 casas que crecen 58,4%.
- Durante el 1T, las comunas que concentraron la venta en Gran Santiago son Ñuñoa (16%), Santiago (12%), La Florida (12%) y La Cisterna (8%), las que suman en conjunto 3072 unidades comercializadas entre enero y marzo (48%). Destaca asimismo el crecimiento de La Florida con un aumento de 196% de las ventas y la recuperación de Santiago Centro, que duplicó sus ventas respecto de marzo 2020.
- En el mercado de casas, la venta se concentró durante el primer trimestre en las comunas de Lampa (17%), Buin (13%), Colina (12%), y Padre Hurtado (11%), las que comercializaron en conjunto 1.201 casas, las que representan 53% de lo comercializado en el trimestre en Gran Santiago. Destaca además el importante crecimiento en ventas en las comunas de Lo Barnechea (159%), Puente Alto (146%) respecto de lo observado en el IT de 2020.

UF Comercializadas.

- Durante el primer trimestre se comercializaron 34,7 Millones de UF para el mercado completo de RM, lo que representa un crecimiento de 68,7%, por sobre el crecimiento de 58% en el número de unidades, lo que nos habla de un efecto precio positivo, explicado en su totalidad por la mayor recaudación en casas que crecieron 84% al recaudar 10,5 millones de UF, mientras que departamentos crecen 62%, al acumular 24,1 MMUF, en línea con el crecimiento de unidades.
- En cuanto a comunas que más acumularon venta en UF destaca Ñuñoa (19%), La Florida (10%) y Santiago (9%), mientras que La Florida, Lo Barnechea y Recoleta fueron las comunas que más crecieron en su cifra de negocio respecto a 2020, con 194%, 148% y 159% respectivamente.
- En Casas, Colina lidera la cifra de negocios alcanzado una participación de 23% del mercado de casas de RM, seguido de Lampa (12%) y Buin (8%). Destaca que, en comparación con igual período de 2020, todas las comunas registraron crecimientos en ventas, donde destacan además las comunas de Melipilla, Las Condes, Puente Alto y Lo Barnechea.

Desistimientos:

- Desistimientos mostraron una contracción de -11,7% respecto de la cifra alcanzada en IT de 2020, con una disminución de -18,9% en el número de desistimientos en departamentos, mientras que casas crecieron 16,5%. Respecto del trimestre pasado, en particular mostraron una importante mejoría, al disminuir en el Gran Santiago -20,7% (-20,7% en deptos., y -19,9% en casas).
- Respecto al % de desistimientos respecto de la venta total, el IT alcanzó un valor de 12% (11,9% en deptos. y 12,4% en casas), el valor trimestral más bajo desde el IIIT de 2019, antes de la crisis social, donde desistimientos del mercado alcanzaron 10,6%.

Oferta:

- La oferta en el gran Santiago alcanzó 63.865 unidades al finalizar el IT, donde 57.766 unidades correspondieron a departamentos, y 6.009 casas. Esto representa una disminución anual de -1,7% a nivel de RM, donde casas disminuyen su oferta en -33%, producto del alto ritmo de comercialización de estos últimos meses, por sobre el ritmo de entrada de nuevos proyectos, mientras que departamentos por su parte crecen en oferta 3,4%.
- En cuanto a la composición de la oferta por estado de obra, la oferta en blanco alcanzó 9% en casas y 8% en departamentos, donde la principal novedad es la caída de casas en blanco, producto del inicio de obras, mientras que en departamentos hay entrada de nuevos proyectos en blanco. Por su parte la oferta en verde es variada, alcanzando 67% en casas con más de 4 mil unidades y 76% en departamentos con cerca de 44 mil unidades. Finalmente, la oferta en entrega inmediata alcanza 24% en casas y 16% en departamentos con 1.484 unidades y 9.278 unidades respectivamente.

Precios:

- Respecto a la evolución de la UF/m², el mercado de departamentos muestra durante el 1T un crecimiento anual de 2,7%, con crecimientos importantes en las comunas de La Florida (9%), Independencia (8,5%) y San Miguel (7,1%), mientras que se observan contracciones en Providencia (-0,2%), La Cisterna (-0,5%), San Bernardo (-1,7%) y Recoleta (-2,1%).
- Al analizar por programa, vemos algunos movimientos interesantes de la UF/M² en el mercado de departamentos:
 - 1D: Crece en línea con el mercado general alcanzando 2,7% UF/m² en RM, con crecimientos significativos de 47% en Cerrillos y Vitacura y 10,4% en Independencia y 8,2% en La Florida. Por su parte, La Cisterna cae -3,3%.
 - 2D: crece de manera más moderada con un aumento anual de 0,7%, donde destacan los aumentos en las comunas de La Florida (7,4%), Independencia (5,9%), San Miguel (5,6%) y Ñuñoa (4,3%), Mientras que La Cisterna (-1,5%), San Bernardo (-1,7%) y San Joaquín (-2,3%) destacan por su caída en UF/m².
 - Por su parte, y coherente con la demanda por mayor espacio, los departamentos de 3D experimentan mayor crecimiento en UF/m², alcanzando 2,9% anual. Las comunas que destacan por su crecimiento son San Miguel (16%), Quilicura (13%), Cerrillos (9%), La Florida (8%) y Vitacura (7%). Por otro lado, se contraen UF/m² de departamentos de 3D en Santiago (-8%), Independencia (-7%), Las Condes (-3%) y Providencia (-2%).
- Por su parte el mercado de casas muestra un impulso significativo durante IT, con un crecimiento anual en su UF/m² de 8,2%. Las comunas que muestran un mayor impulso son Colina (29,6%), San Bernardo (25,3%), La Florida (12%), Huechuraba (11%) y Buin (9,2%). Por su parte, Las Condes lidera aquellas comunas donde la UF/m² cae en términos anuales con una caída de 6,2%, mientras que Padre Hurtado decrece -2,6%.
- Por programa:
 - 2D: Casas más pequeñas crecen 9% en su UF/m², aumento liderado por San Bernardo (10,6%) y Buin (9,2%)
 - 3D: Casas de 3D muestran un crecimiento de 6,1%, liderado por Colina (32%), Peñaflores (24%), San Bernardo (21%), La Florida (17%), Huechuraba (11%) y Lo Barnechea (11%). Por otro lado, solo se observó disminuciones en este tipo de viviendas en Cerrillos (-6,2%) y Padre Hurtado (-1,8%).
 - 4D o más. Crecen 6,4%, donde el crecimiento estuvo liderado por Lampa (26%) y Padre Hurtado (16,2%). Por su parte, aquellas comunas que mostraron caídas destacan Lo Barnechea (-2,5%), Buin (-6%), Peñalolén (-11,6%) y Las Condes (-18,9%)