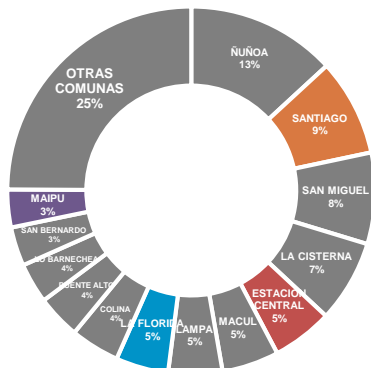


1. PARTICIPACIÓN POR COMUNA EN LAS VENTAS 4T2019



De acuerdo a nuestro levantamiento del 4T 2019, hubo una **desviación de 7.800.000 UF en la proyección de ventas** esperadas para dicho trimestre en los proyectos de vivienda nueva de la Región Metropolitana.

En términos comparativos, las unidades vendidas en la Región Metropolitana se contrajeron un **-15,1%** respecto del 3T 2019 y un **-17,4% en comparación al 4T de 2018**, lo que se traduce en una diferencia de **1.700 unidades menos** versus la proyección de ventas esperadas para el 4T 2019.

No obstante, esta baja en las ventas, que se experimentó con mayor fuerza en Santiago y Estación Central, no fue homogénea en toda la capital, ya que algunos proyectos o **comunas siguen presentando oportunidades**, mostrando incluso incrementos en las ventas, como por ejemplo, algunos proyectos con fecha de entrega superior a dos años o comunas como Maipú y La Florida.

2. VENTAS Y PROYECTOS 4T2019

Cierre del 4T2019, RM reportó **8.667 unidades vendidas. (-17,4% vs. 4T2018)**



Comuna	Vs. 4T2018	Vs. 3T2019
RM	-15,1%	-17,4%
SANTIAGO	-31%	-40%
ESTACIÓN CENTRAL	-49%	-39%
MAIPÚ	+17%	+2%
LA FLORIDA	-46%	+56%

RM

Trim	Unidades vendidas	# de Proyectos	Proyectos Nuevos
4 2019	8.667	1.115	72
4 2018	10.489	1.144	111

SANTIAGO

Trim	Unidades vendidas	# de Proyectos	Proyectos Nuevos
4 2019	750	77	6
4 2018	1.079	74	6

ESTACIÓN CENTRAL

Trim	Unidades vendidas	# de Proyectos	Proyectos Nuevos
4 2019	894	77	4
4 2018	456	74	1

MAIPÚ

Trim	Unidades vendidas	# de Proyectos	Proyectos Nuevos
4 2019	288	34	3
4 2018	246	35	4

LA FLORIDA

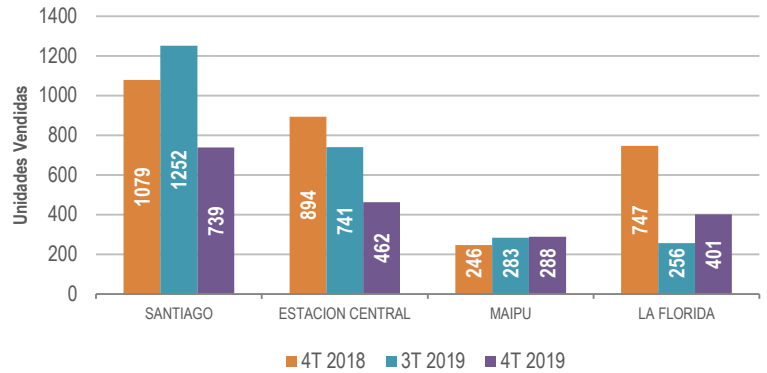
Trim	Unidades vendidas	# de Proyectos	Proyectos Nuevos
4 2019	401	61	3
4 2018	747	57	1

3. UNIDADES VENDIDAS



La cantidad de unidades vendidas en el 4T 2019 en RM fue de 8.667 unidades vs las 10.370 que proyectábamos

Considerando el comportamiento de las ventas hasta 3T del 2019 y la estacionalidad habitual del mercado, estimamos que durante el 4T hubo una baja en las ventas equivalente a 1.700 unidades. Las comunas de **Santiago y Estación Central** fueron las más afectadas en RM.

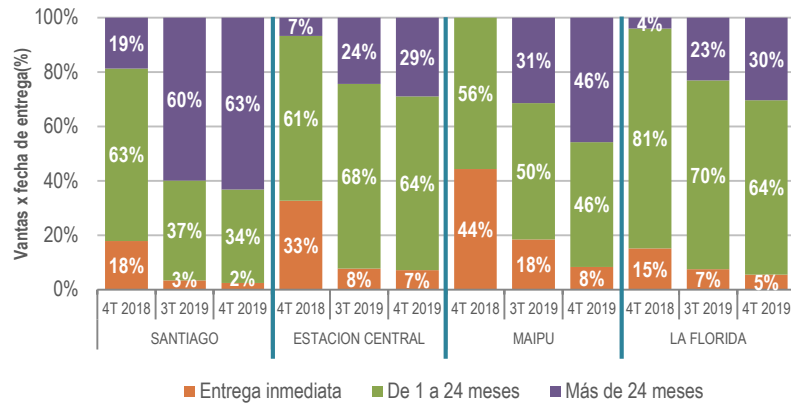


4. VENTAS POR FECHA DE ENTREGA

El 4T 2019 reveló un desplazamiento, en las ventas de unidades vendidas, hacia **proyectos con mayor plazo de entrega**. Esto se debe, entre otros aspectos, a las bajas expectativas económicas para plazos inferiores a un año.



En RM las ventas con plazos de entrega superiores a 2 años pasaron del 23% en el 4T 2018 a 43% en el 4T 2019



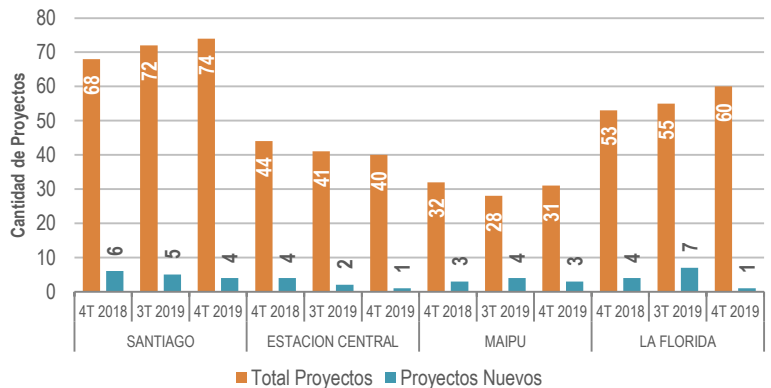
El 20% de las unidades vendidas en el 4T 2019 en RM fueron de Entrega Inmediata.

5. INGRESO DE PROYECTOS NUEVOS

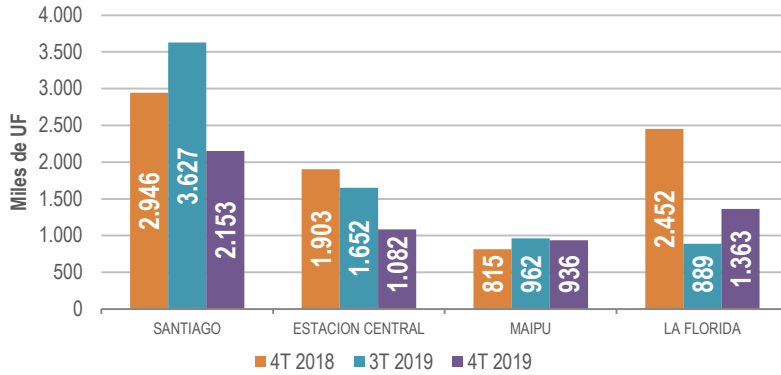


En el 4T 2019 ingresaron 72 nuevos proyectos, 33 menos que el 3T 2019 y 40 menos que el 4T 2018

Estación Central y La Florida tienen una alta concentración de Permisos de Edificación en zonas afectadas, por lo que es posible observar una **disminución en el ingreso de proyectos nuevos**.



5. VOLUMEN TOTAL DE VENTAS EN UF

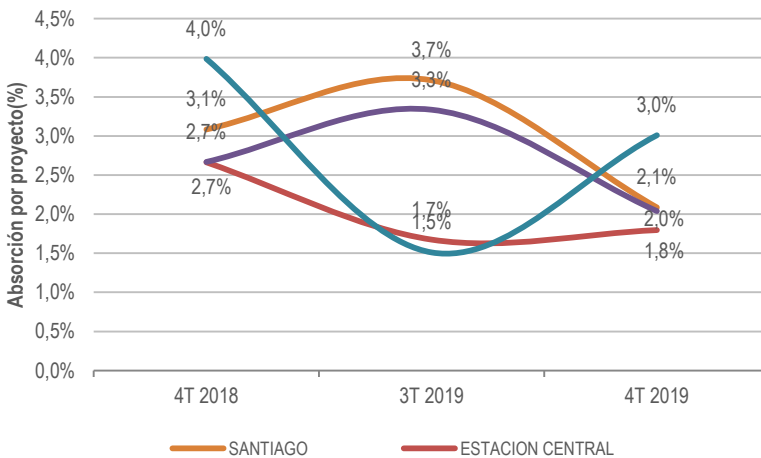


El volumen total de ventas en RM alcanzó 37 millones (UF), frente a 40 millones (UF) del 4T 2018



En las comunas de Santiago y Estación Central ocurrió una baja generalizada en las ventas. Sin embargo, Maipú y La Florida presentan un buen desempeño, debido a que tienen un mercado heterogéneo con una alta presencia de subsidios.

6. ABSORCIÓN MENSUAL POR PROYECTO (promedio)

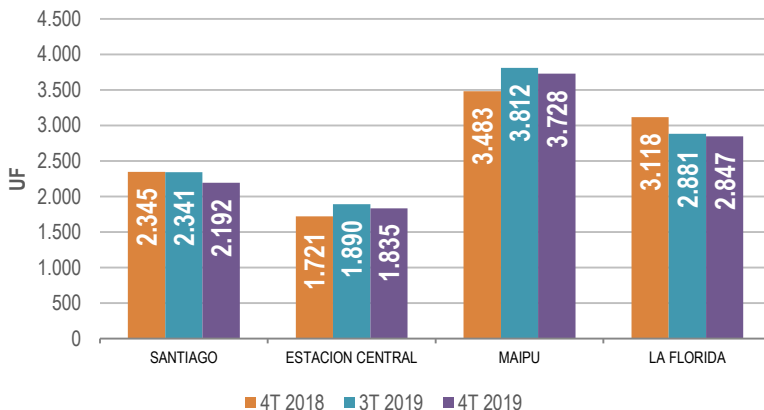


Pese que en La Florida existe un 9% más de proyectos en competencia respecto al 3T 2019, subió el desempeño de cada proyecto en el 4T 2019, en gran parte debido a la alta oferta de proyectos con subsidios en la comuna.

La absorción mensual en RM fue de 2,2% el 4T 2019, frente a un 2,9% de 4T 2018



7. PRECIOS PROMEDIO



El precio promedio de las viviendas nuevas en RM subió de 4.499 a 4.533 UF, entre el 3T2019 y 4T2019

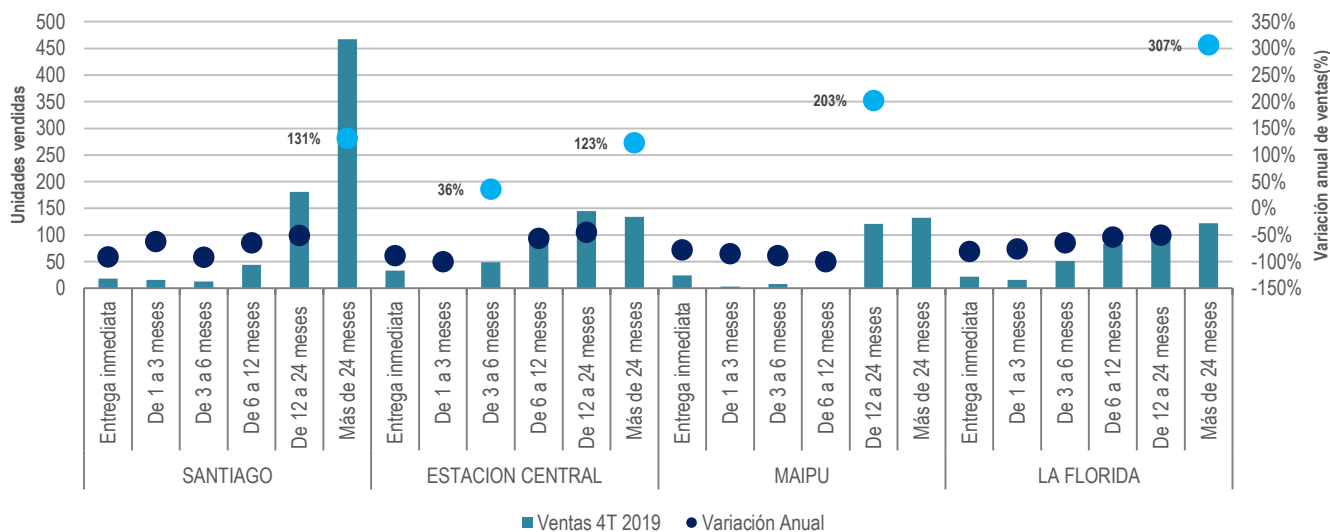


En las comunas graficadas en el cuadro es posible observar un ajuste de precios, en parte por la alta concentración de oferta en lugares especialmente afectados por la contingencia del último cuarto del año. No obstante, la puesta en marcha de proyectos con subsidio y la reducción de la superficie promedio de las unidades ofertadas, fueron los factores preponderantes de este ajuste.

8. VENTAS SEGÚN RANGO PLAZO DE ENTREGA

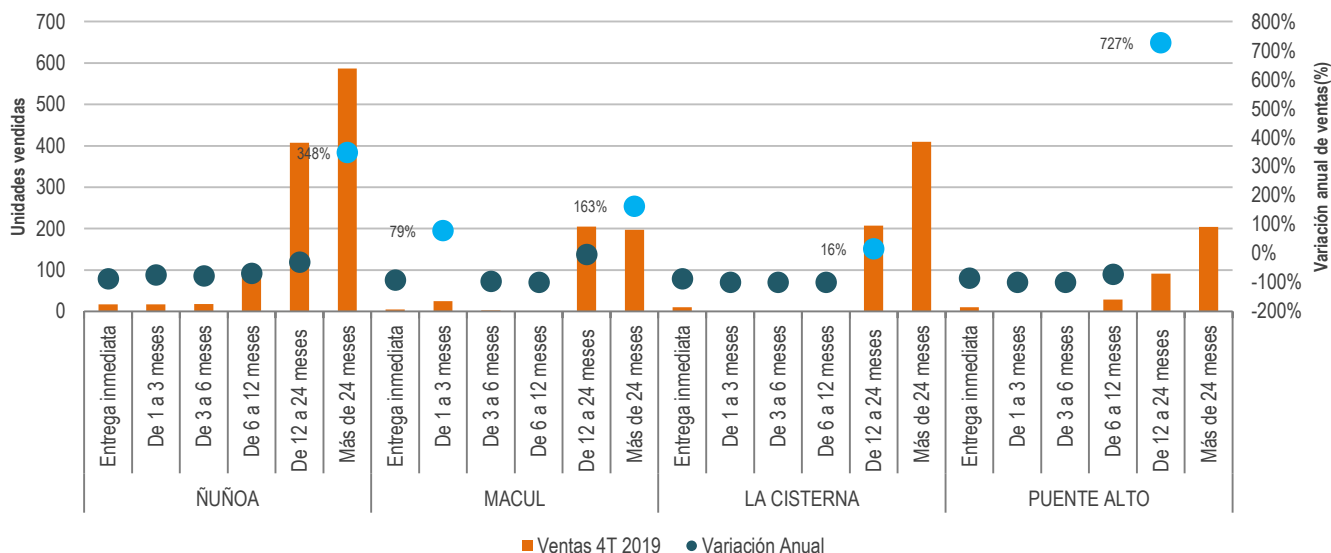


En RM, las ventas de proyectos con plazos superiores a 2 años de entrega se incrementaron en un 40% durante el 4T 2019 respecto del 4T 2018, siendo el único tramo que reporta alza en el volumen de venta.



Las ventas de viviendas, en proyectos con plazos de entrega mayor a 2 años, se observaron con un alza de preferencias durante el 4T de 2019, entre otras razones, por las bajas expectativas económicas en el corto plazo.

Por otro lado, los proyectos con menores plazos de entrega, dada la incertidumbre en el mediano plazo, se observaron con una inferior preferencia.



9. CONCLUSIONES

1. Considerando el comportamiento de ventas hasta el 3T del año 2019 y la estacionalidad habitual de las ventas en los últimos 5 años, **se esperaba una venta aproximada de 10.370 unidades** durante el 4T 2019. No obstante, al cierre del 4T 2019 se vendieron 8.667, es decir, **1.700 unidades menos de lo esperado**, lo que equivale a 7.800.000 UF aprox.
2. La baja en las ventas está explicada, principalmente, por el **menor desempeño del mercado en las comunas de Santiago y Estación Central**, las cuales presentan variaciones negativas de -31% y -49% si se les compara con el 4T 2019, respectivamente. Estas comunas suman el 14% de las ventas a nivel Metropolitano, siendo sus desempeños muy relevantes para la capital.
3. De acuerdo al levantamiento, el menor volumen de ventas sobre estas dos últimas comunas en particular, se debe al mayor deterioro urbano, en algunas de sus zonas, derivado de los acontecimientos ocurridos durante el trimestre.
4. Por otra parte, el **deterioro general de las ventas** en el Gran Santiago es resultado, en gran medida, por **las menores expectativas económicas de las personas**, quienes podrían ver un riesgo en la adquisición de deuda bancaria en el mediano plazo.
5. No obstante lo anterior, se han visto **favorecidos los proyectos con entrega inmediata**, debido a la percepción de oportunidad que significan las bajas tasas de interés. De igual modo, se han beneficiado los proyectos con plazos de entrega mayores a 2 años, motivado por el menor riesgo de desistir.
6. En el contexto Metropolitano, las comunas de **Maipú y La Florida exponen un mejor desempeño que trimestres anteriores**, principalmente a causa de una **mayor dinámica en el mercado de casas**, la que se desarrolla en sectores que se vieron menos afectados por la coyuntura de fin de año, generándose, de esta forma, una nueva ventaja comparativa en el mercado. Otro motivador importante de ventas en estas comunas, es la alta presencia de proyectos subsidiados, los que cuentan con **incentivos para resistir ciclos bajos de venta**.
7. Para el **primer semestre de 2020 se espera mantener la mayor proporción de ventas en proyectos con entrega para finales de 2021 y primer semestre de 2022**, lo que debiera tender a normalizarse durante el segundo semestre de 2020, sujeto a la estabilización y normalización del escenario económico, político y laboral. Junto a lo anterior, **se proyecta una mayor venta en sectores lejanos a los acontecimientos más sensibles**, previendo con esto que el atributo de “barrio tranquilo” será preponderante durante el 2020, sobre otras cualidades de los barrios.



La información contenida en este reporte, es ampliamente confiable ya que está basada en el trabajo en campo realizado por el equipo profesional de TINSA trimestralmente. Dicha información está diseñada para el uso de clientes, futuros clientes y profesionales, no puede ser difundida o duplicada sin previa autorización de TINSA.

TINSA LATAM

 www.tinsamexico.mx

 www.tinsa.cl

 www.tinsa.co

 www.tinsa.com.pe

10. ANEXO – TABLA DE DATOS PRINCIPALES COMUNAS RM

	UNIDADES VENDIDAS	PRECIO PROMEDIO	CANTIDAD PROYECTOS	VOLUMEN DE VENTA UF	ABSORCIÓN PROMEDIO
RM					
4T 2018	10.491	5.360	1.145	56.230.803	3%
3T 2019	10.220	5.375	1.148	54.936.197	3%
4T 2019	8.669	5.297	1.117	45.915.829	2%
SANTIAGO					
4T 2018	1.079	2.345	74	2.945.732	3%
3T 2019	1.252	2.341	77	3.626.803	4%
4T 2019	739	2.192	78	2.152.527	2%
ESTACION CENTRAL					
4T 2018	894	1.721	48	1.902.619	3%
3T 2019	741	1.890	43	1.652.368	2%
4T 2019	462	1.835	41	1.082.164	2%
MAIPU					
4T 2018	246	3.483	35	815.196	3%
3T 2019	283	3.812	32	961.567	3%
4T 2019	288	3.728	34	936.169	2%
LA FLORIDA					
4T 2018	747	3.118	57	2.451.581	4%
3T 2019	256	2.881	62	889.296	2%
4T 2019	401	2.847	61	1.363.190	3%
ÑUÑO A					
4T 2018	1.293	5.047	138	5.745.092	3%
3T 2019	1.287	4.579	150	6.385.112	3%
4T 2019	1.140	4.408	153	5.413.185	3%
MACUL					
4T 2018	526	2.847	54	1.528.082	3%
3T 2019	616	2.991	86	1.964.444	4%
4T 2019	434	2.712	120	1.426.028	2%
LA CISTERNA					
4T 2018	408	1.960	28	888.073	4%
3T 2019	679	2.030	87	1.594.935	4%
4T 2019	627	1.998	72	1.470.822	3%
PUENTE ALTO					
4T 2018	281	3.071	11	885.830	3%
3T 2019	384	3.587	32	1.380.116	5%
4T 2019	334	3.278	30	1.011.714	3%
SAN MIGUEL					
4T 2018	881	2.183	70	2.366.612	3%
3T 2019	842	2.197	61	2.576.834	3%
4T 2019	696	2.398	56	2.118.024	3%