

REGIÓN METROPOLITANA:

Q2/2020

INFORME **TRIMESTRAL DE** VIVIENDA



portal**in**mobiliario.com



mercado
libre

PRESENTAN

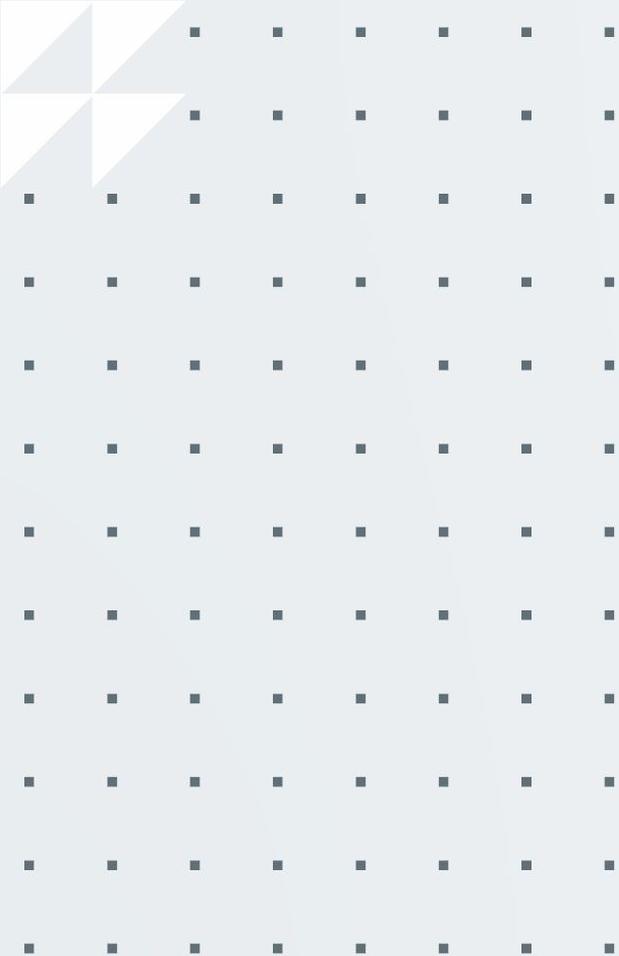


Daniel McCleary
Director de Portalinmobiliario



Nicolás Izquierdo
Sub-gerente de Planificación
y Operaciones de
Portalinmobiliario



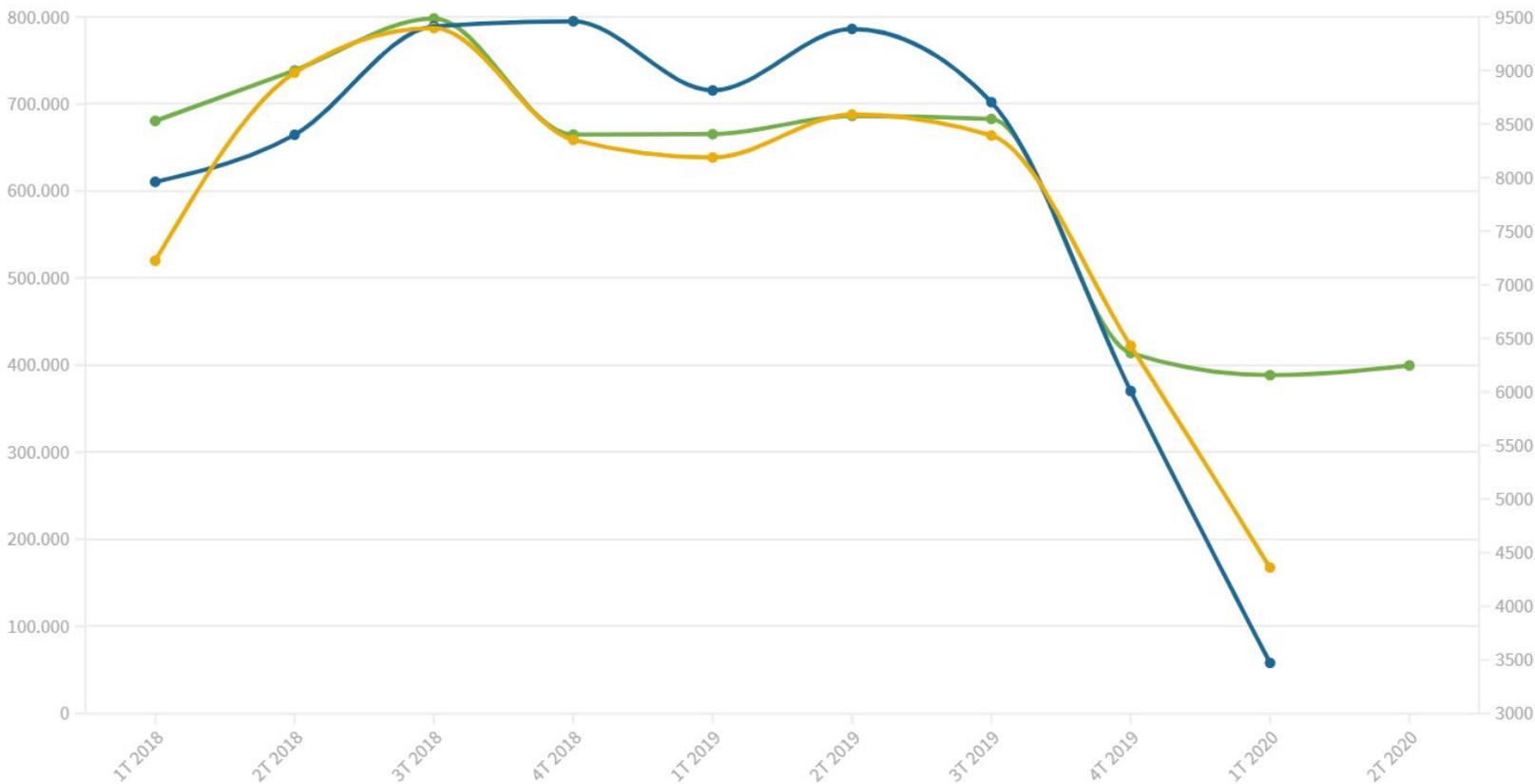


AGENDA

- Contexto Covid-19
- ¿Qué están buscando los chilenos?
- Oferta
- Análisis y evolución de precios
- Conclusiones

Caída de un 42% en cotizaciones anuales, pero recuperación trimestral de 3%

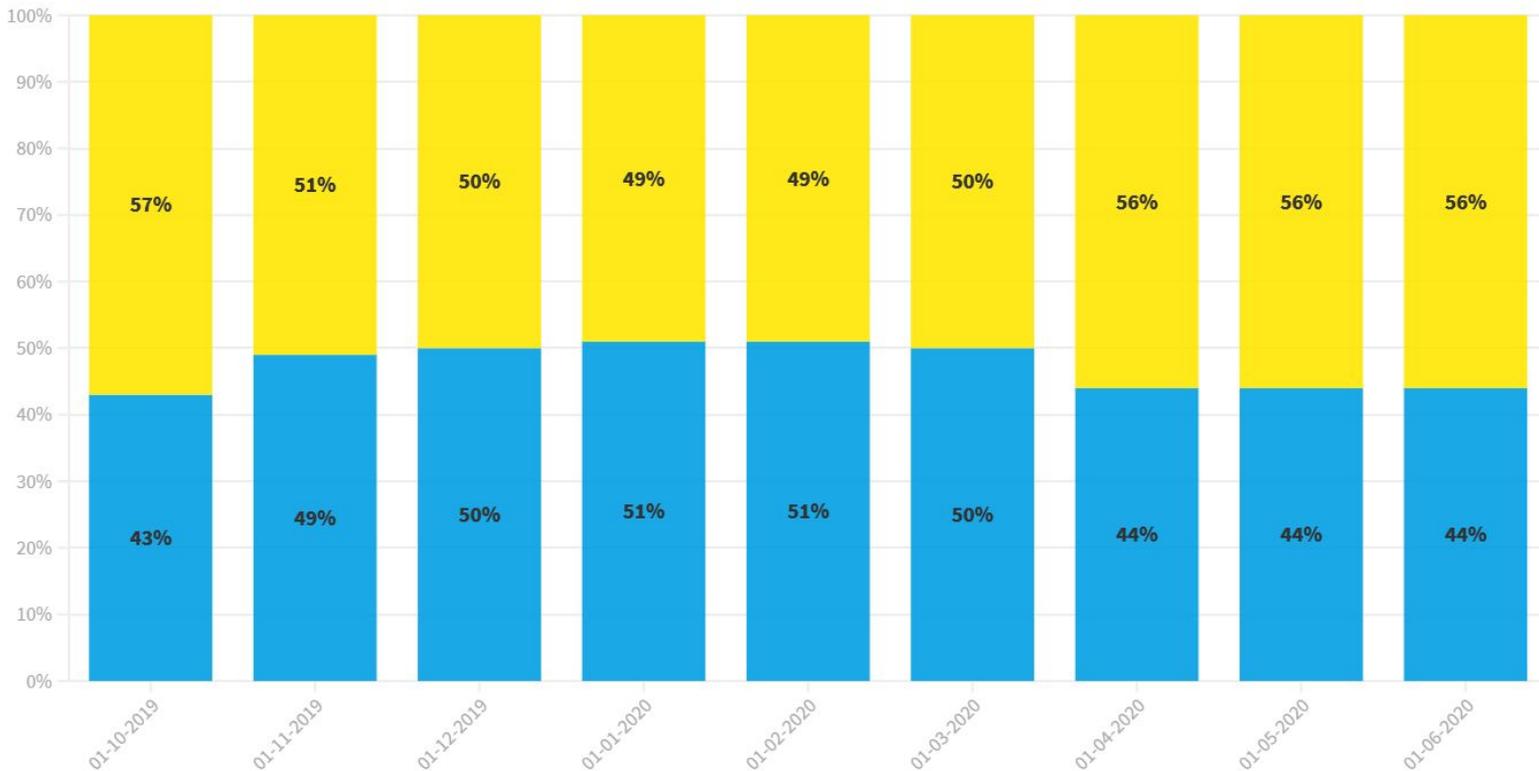
Ventas GfK Adimark Ventas CChC Cotizaciones en línea en Portalinmobiliario.com



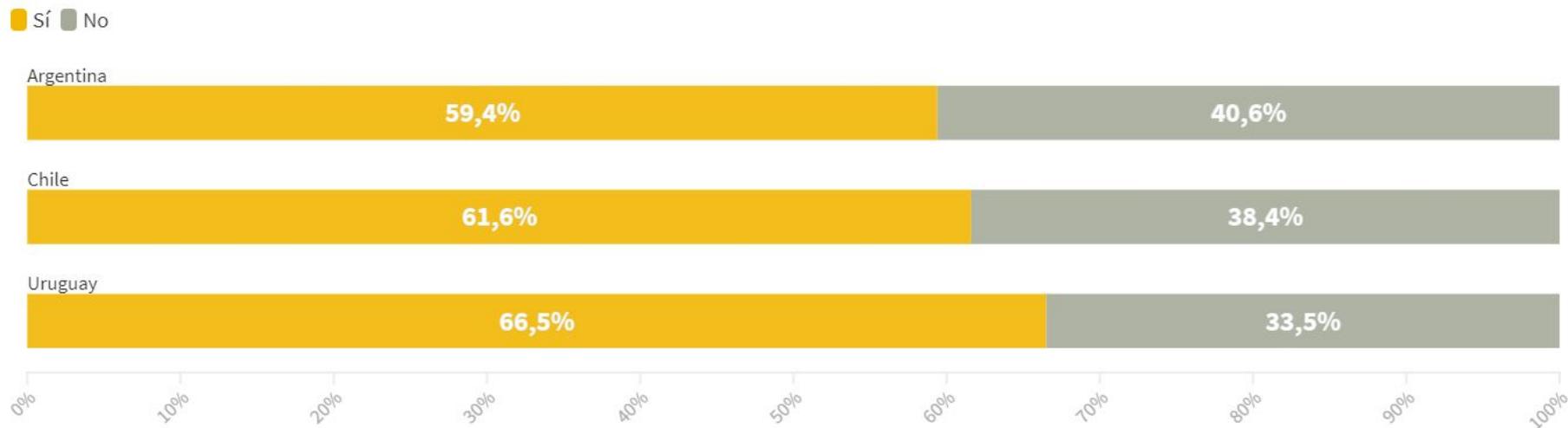
Luego de peak en febrero, demanda por arriendo pierde fuerza nuevamente

Distribución visitas por tipo de operación Gran Santiago

■ % arriendo ■ % venta



Ante la actual crisis sanitaria y el mayor nivel de confinamiento ¿te sientes satisfecho con tu actual vivienda?

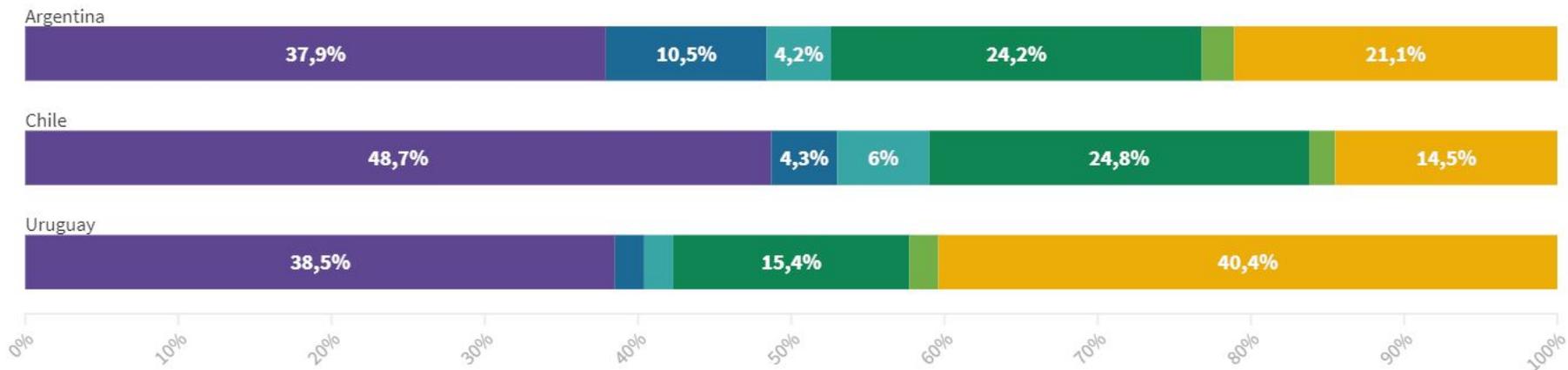


*En base a encuesta realizada a usuarios de Portalinmobiliario en Argentina, Chile y Uruguay, con el fin de identificar cuáles han sido los principales impactos durante los días de confinamiento, de qué manera han debido adaptarse a la nueva forma de vivir, de relacionarse con sus viviendas y de qué forma piensan sus viviendas una vez terminada la Pandemia.

¿Cuál es el principal motivo de insatisfacción?



■ Espacio interior ■ Estética ■ Mucho ruido ■ Espacio exterior ■ Vista del departamento ■ Otro

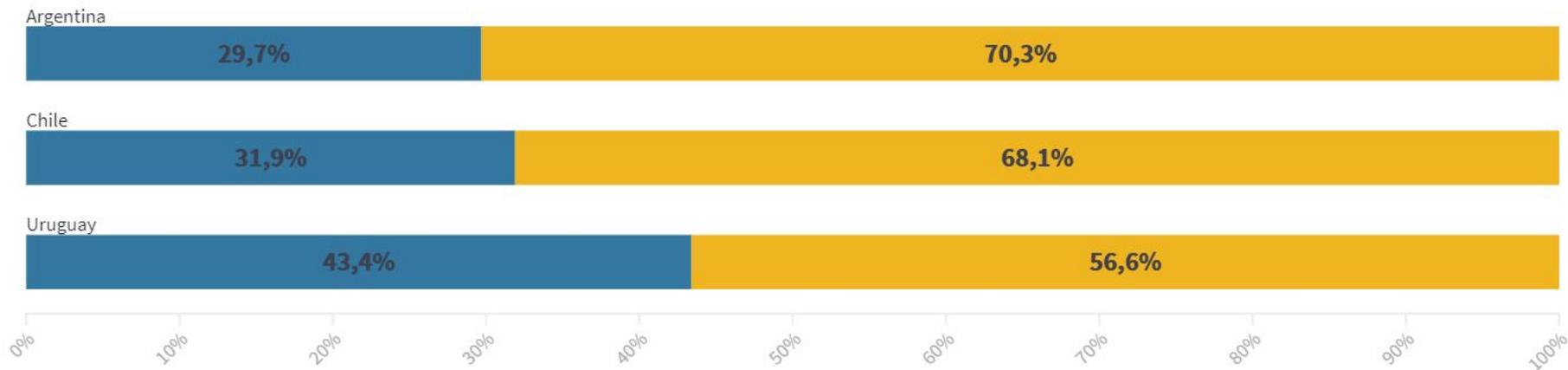


*En base a encuesta realizada a usuarios de Portalinmobiliario en Argentina, Chile y Uruguay, con el fin de identificar cuáles han sido los principales impactos durante los días de confinamiento, de qué manera han debido adaptarse a la nueva forma de vivir, de relacionarse con sus viviendas y de qué forma piensan sus viviendas una vez terminada la Pandemia.

A partir de esta crisis sanitaria, ¿has evaluado la necesidad de un cambio de vivienda?



■ No, no lo he evaluado ■ Sí, lo he evaluado



*En base a encuesta realizada a usuarios de Portalinmobiliario en Argentina, Chile y Uruguay, con el fin de identificar cuáles han sido los principales impactos durante los días de confinamiento, de qué manera han debido adaptarse a la nueva forma de vivir, de relacionarse con sus viviendas y de qué forma piensan sus viviendas una vez terminada la Pandemia.

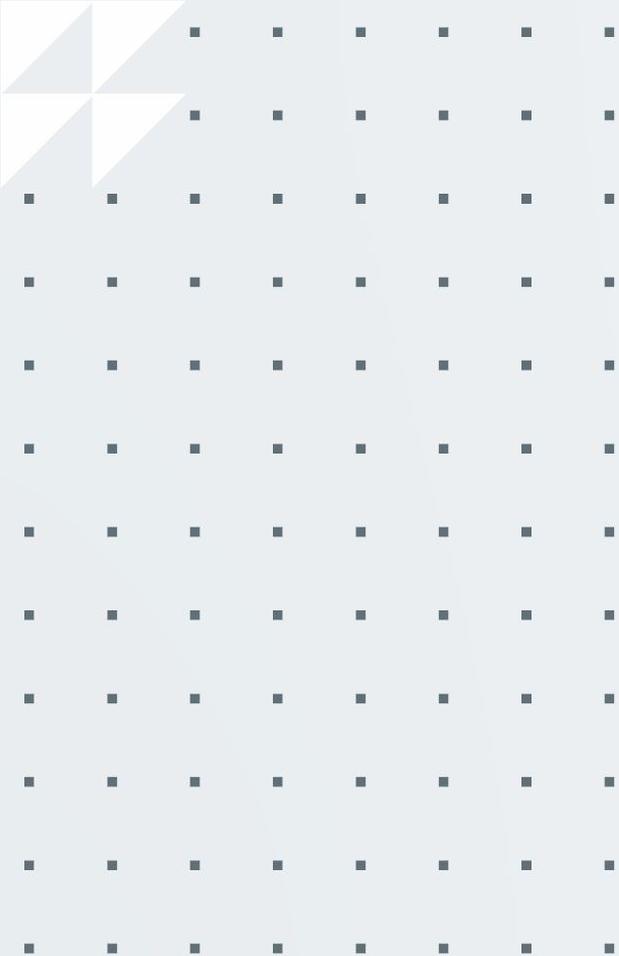
¿Cuál es la principal razón de pensar en el cambio de vivienda?



■ Espacio interior reducido ■ Razón económica ■ Espacio exterior reducido ■ Características del barrio
■ Características del espacio (Insatisfacción con vista, orientación, altura) ■ Otro



*En base a encuesta realizada a usuarios de Portalinmobiliario en Argentina, Chile y Uruguay, con el fin de identificar cuáles han sido los principales impactos durante los días de confinamiento, de qué manera han debido adaptarse a la nueva forma de vivir, de relacionarse con sus viviendas y de qué forma piensan sus viviendas una vez terminada la Pandemia.



AGENDA

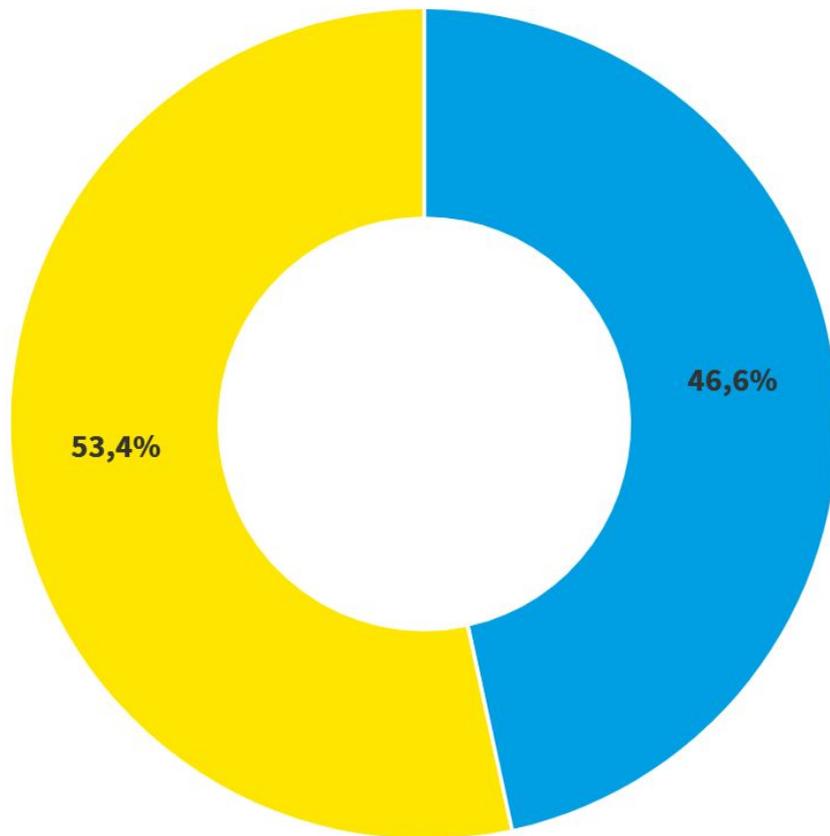
- Contexto Covid-19
- ¿Qué están buscando los chilenos?
- Oferta
- Análisis y evolución de precios
- Conclusiones



Los Santiaguinos levemente buscan más para comprar

Distribución visitas por tipo de operación

Arriendo Venta

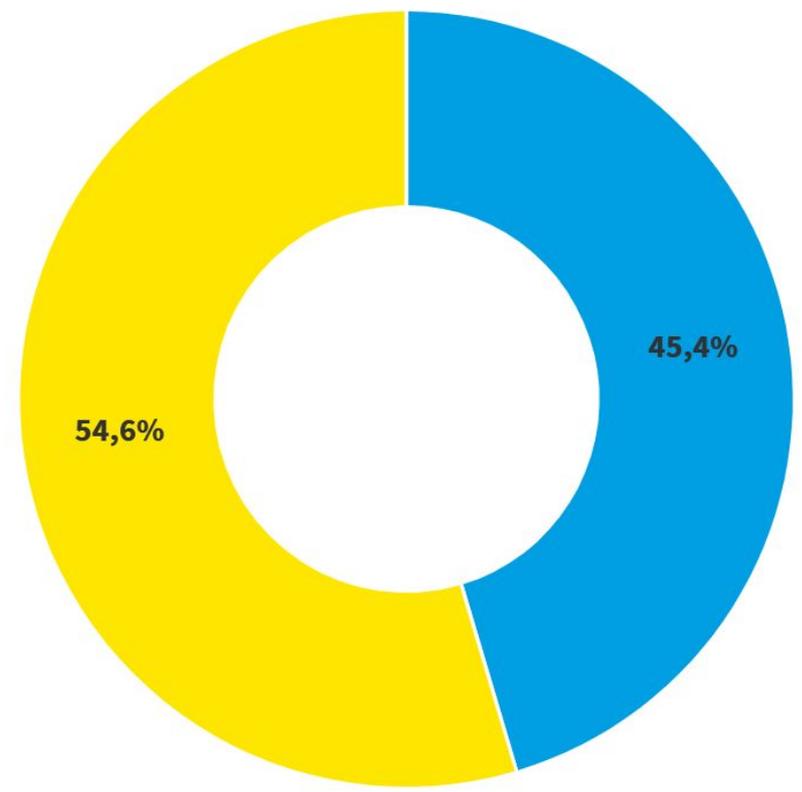




Aunque en primera instancia prefieren casas, terminan optando por buscar más departamentos

Distribución visitas por tipo de propiedad

Casa Departamento



Los mas buscados: departamentos de 2 dorms. y casas de 3 dorms.



Distribución visitas por dormitorios Gran Santiago

■ 1 dorm. ■ 2 dorms. ■ 3 dorms. ■ 4 dorms. ■ 5 dorms. ■ Más de 5 dorms.

Departamentos



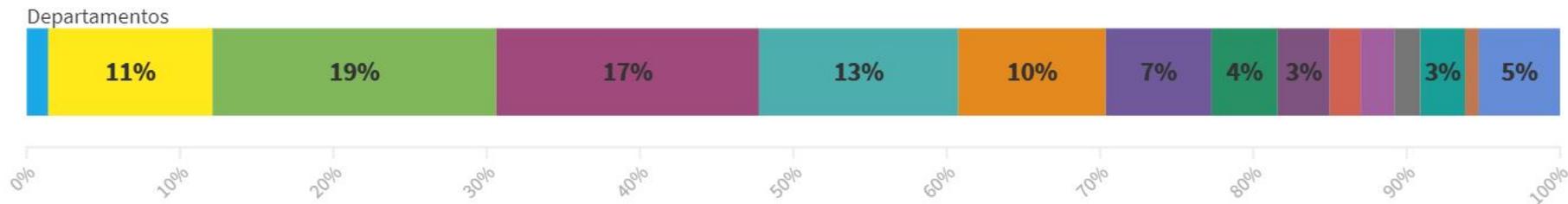
Casas



30-50 m² concentran demanda en departamentos con un 36%

Distribución visitas departamentos por superficie Gran Santiago

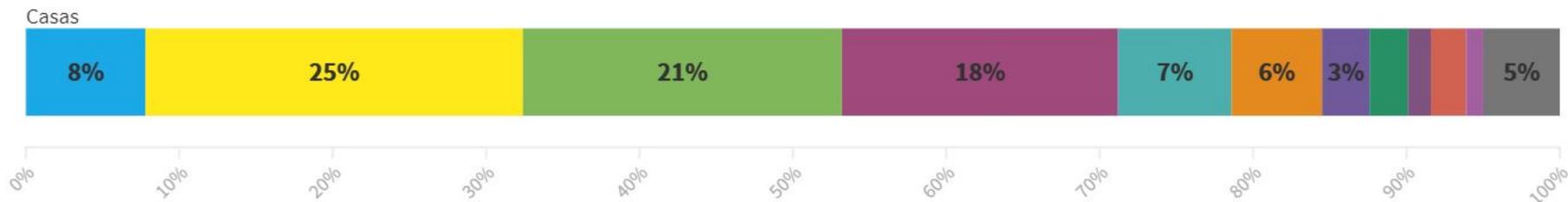
15-20 20-30 30-40 40-50 50-60 60-70 70-80 80-90 90-100 100-110 110-120 120-130 130-140 140-150 150 y más



50-80 m² concentran demanda en casas con un 25%

Distribución visitas casas por superficie Gran Santiago

20-50 50-80 80-110 110-140 140-170 170-200 200-230 230-260 260-290 290-320 320-350 350 y mas



Entre 200.000 y 300.000 pesos es lo más visitado en departamentos

en arriendo

Distribución visitas departamentos en arriendo por rangos de precio Gran Santiago

100.000-200.000 200.000-300.000 300.000-400.000 400.000-500.000 500.000-600.000 600.000-700.000 700.000-800.000 Más de 800.000

Arriendo departamentos



UF 2.000 a 3.000 concentran demanda de departamentos con un 24%

Distribución visitas departamentos por rangos de precios de venta Gran Santiago

Menos de 1.000 UF 1.000-2.000 UF 2.000-3.000 UF 3.000-4.000 UF 4.000-5.000 UF 5.000-6.000 UF 6.000-7.000 UF 7.000-8.000 UF 8.000-9.000 UF 9.000-10.000 UF 10.000-11.000 UF 11.000-12.000 UF 12.000-13.000 Más de 13.000 UF

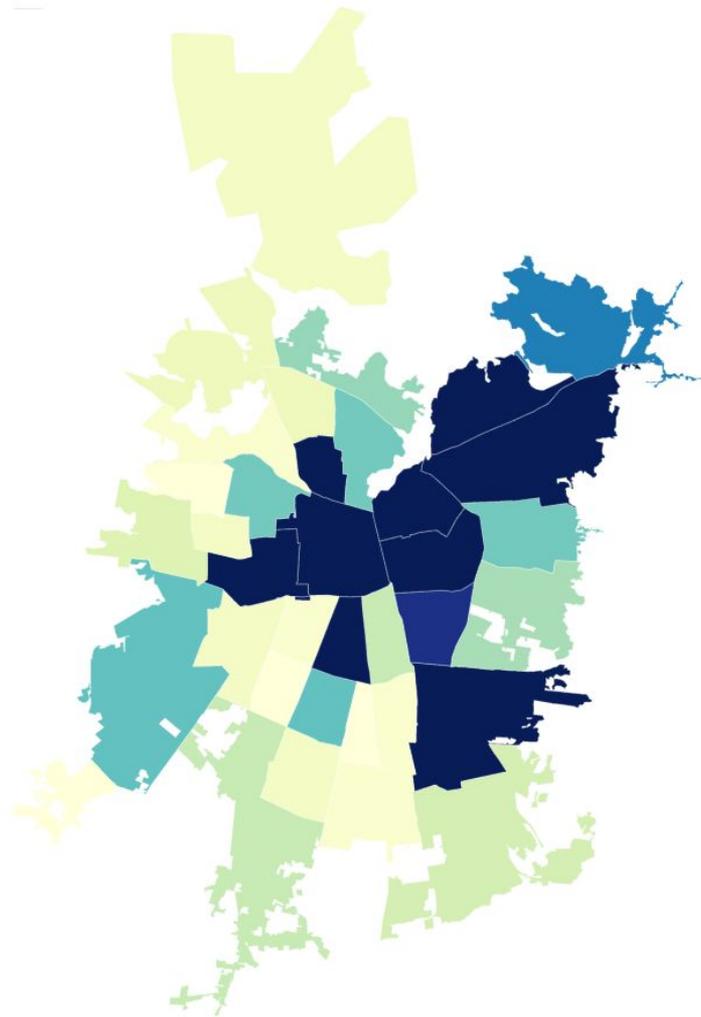
Venta departamentos



Sectores Centro y Oriente concentran el interés de los santiaguinos

Distribución de demanda por departamentos

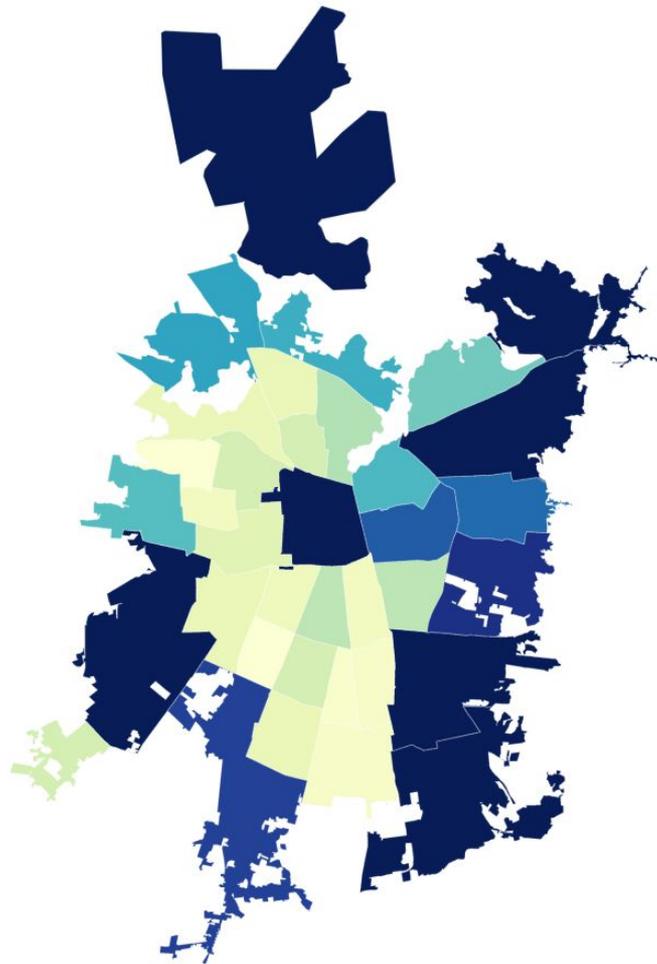
% 0  28

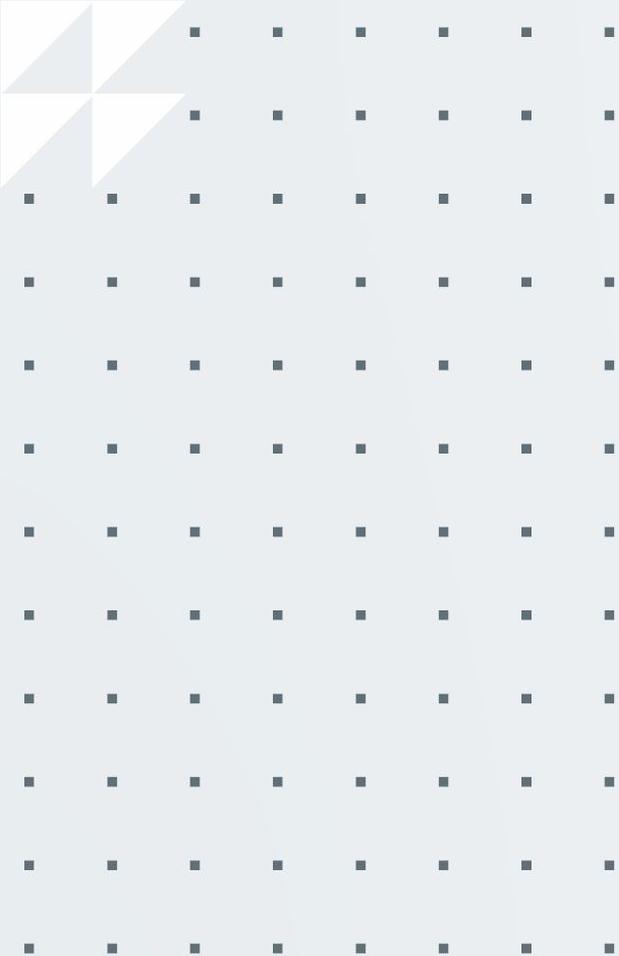


A diferencia de los departamentos, en casas, las comunas periféricas en general concentran la demanda

Distribución de demanda por casas

% 0  12





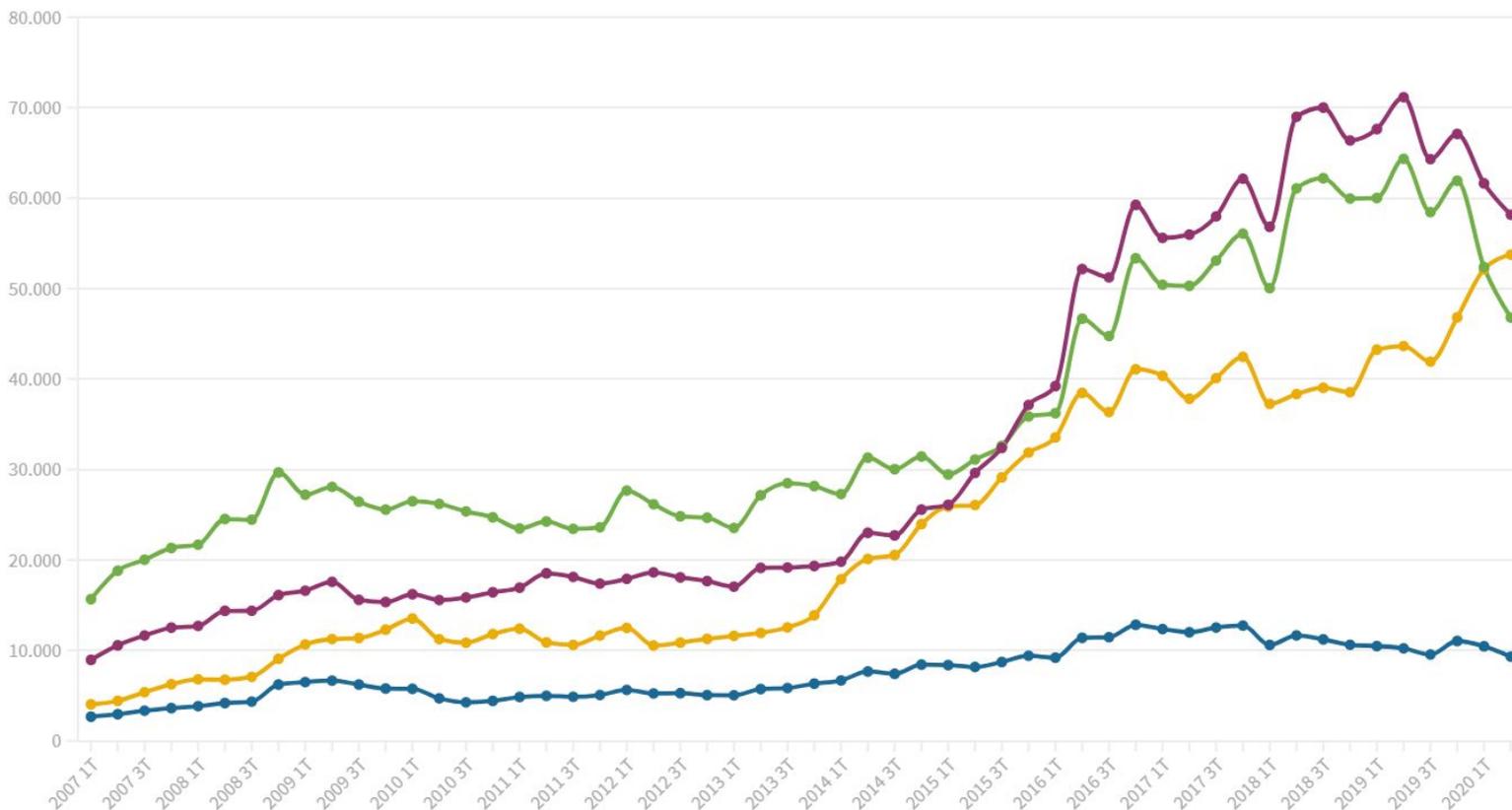
AGENDA

- Contexto Covid-19
- ¿Qué están buscando los chilenos?
- **Oferta**
- Análisis y evolución de precios
- Conclusiones

Estudio realizado en función de 5.286.474 avisos desde 2007

Evolución número de avisos por tipo de propiedad y operación

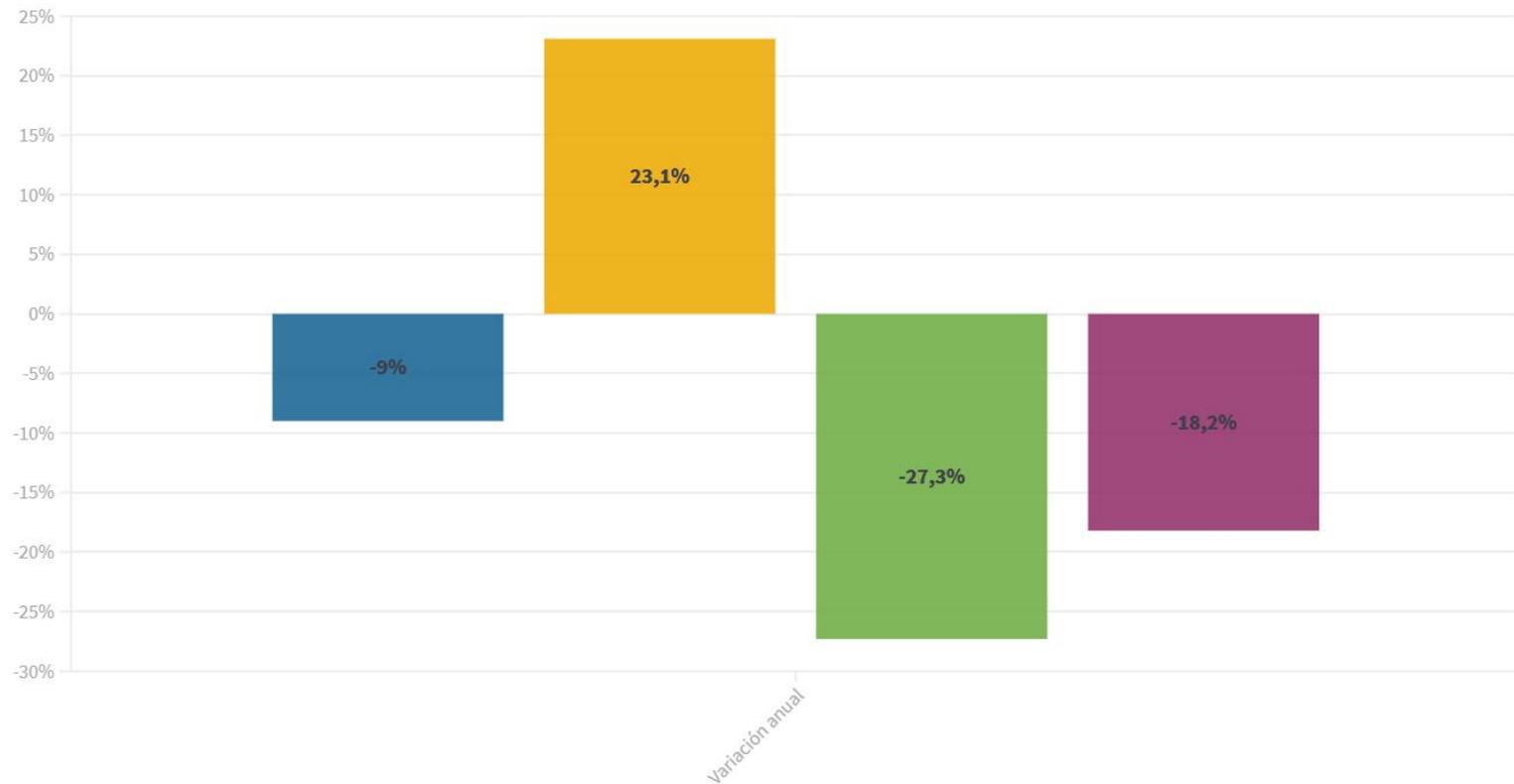
Casas arriendo Departamentos arriendo Casas venta Departamentos venta



La cantidad de avisos de departamentos en arriendo creció un 23% anual

Variación anual de oferta por tipo de propiedad y operación

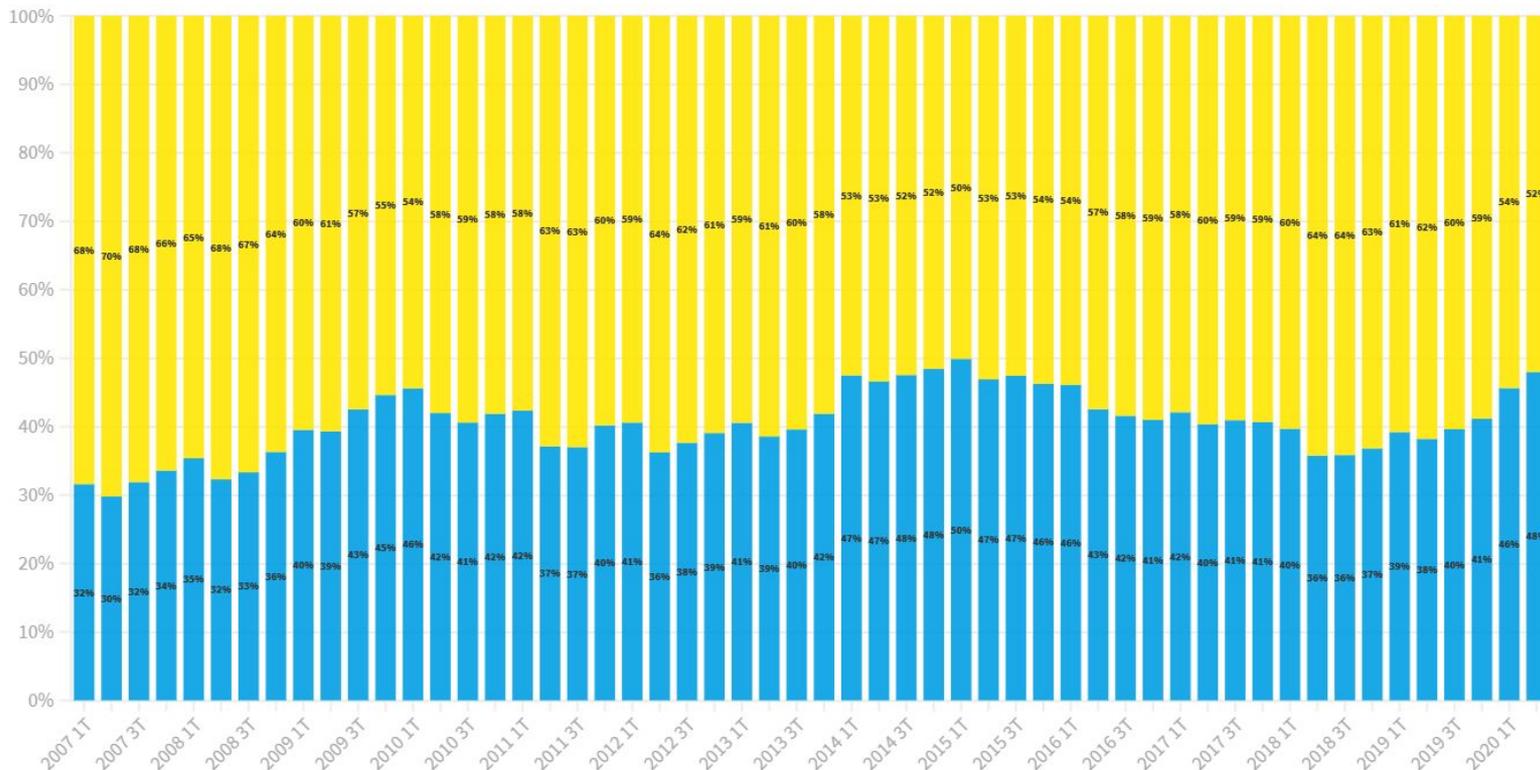
Casas arriendo Departamentos arriendo Casas venta Departamentos venta



Importante incremento en oferta de avisos de departamentos en arriendo

Distribución visitas por tipo de operación en departamentos

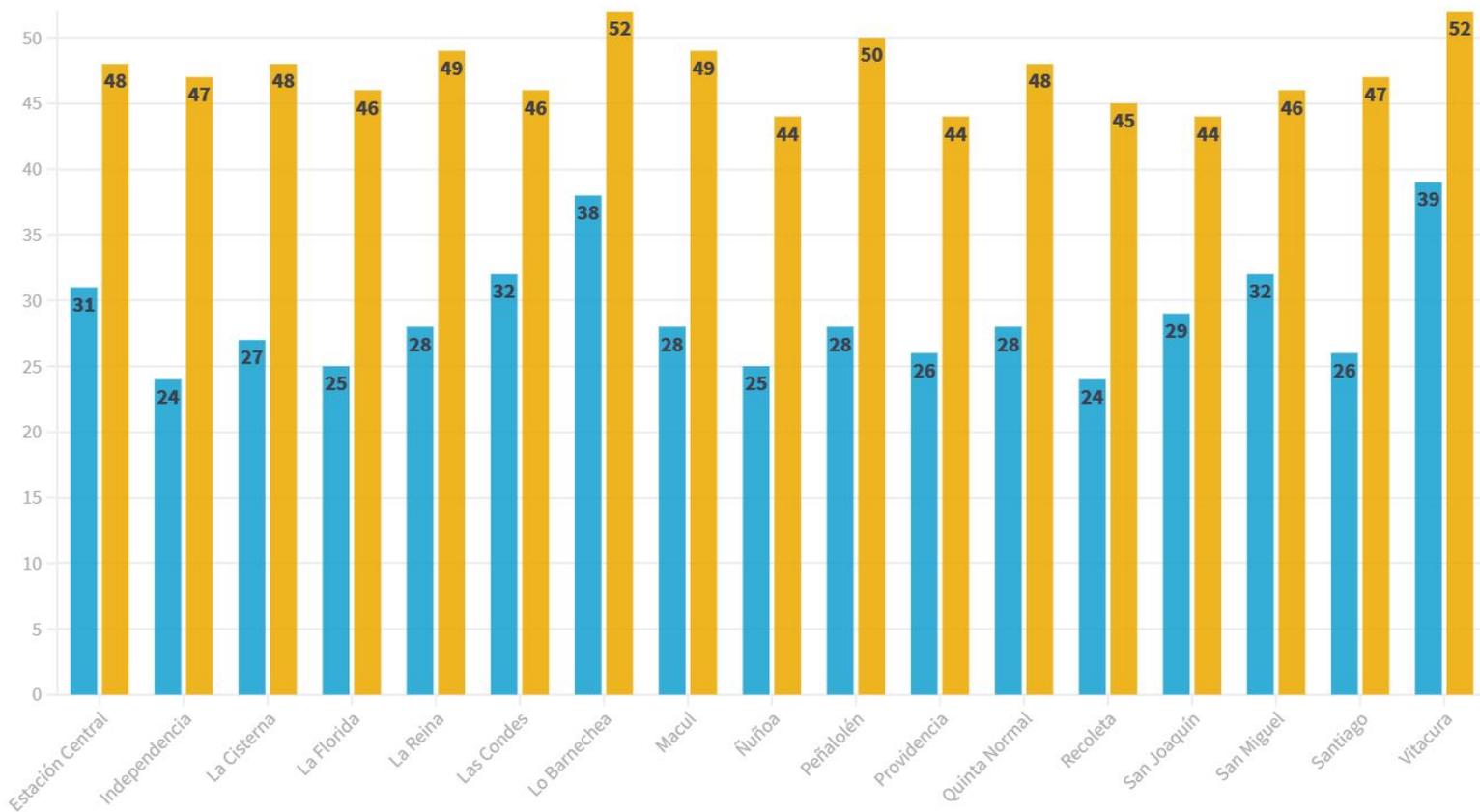
■ Departamentos arriendo ■ Departamentos venta



Importante aumento anual de 19 días en promedio

Evolución días de permanencia de departamentos en arriendo

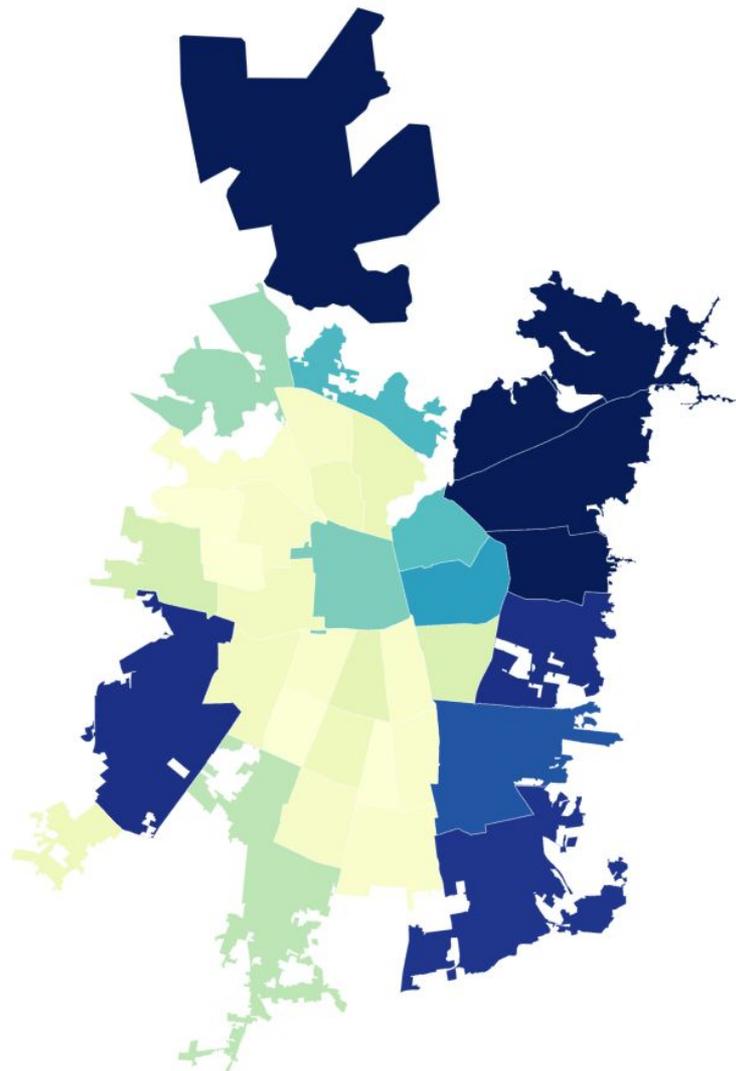
■ Días de permanencia 2019 2T ■ Días de permanencia 2020 2T



Oferta concentrada en sector Nororiente

Distribución de oferta de casas

% 0  20

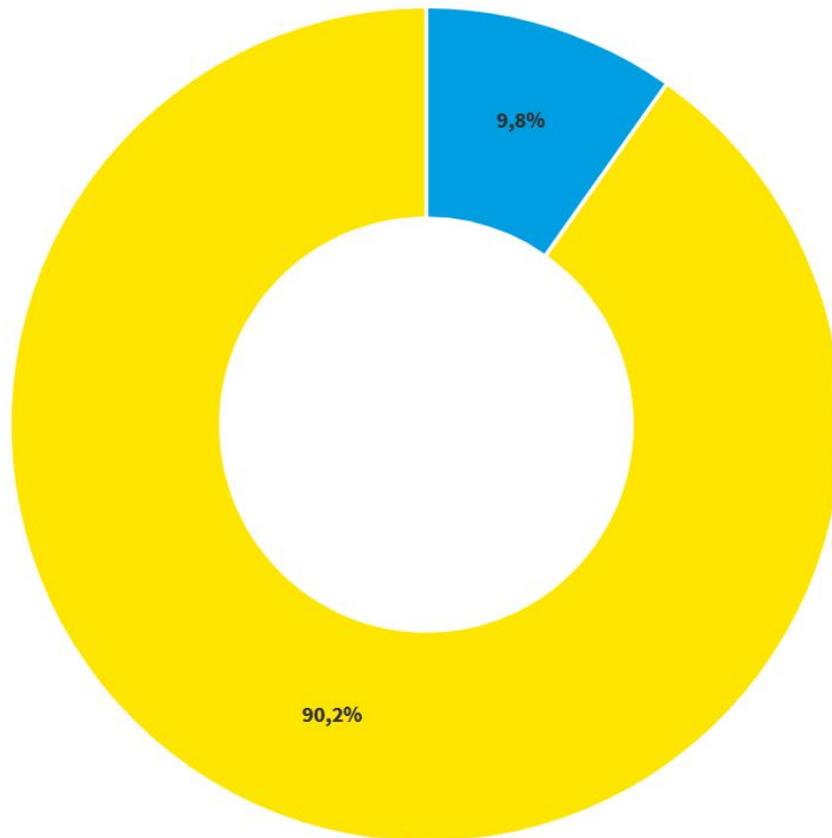




A nivel total creció participación de departamentos

Distribución proyectos nuevos por tipo de propiedad

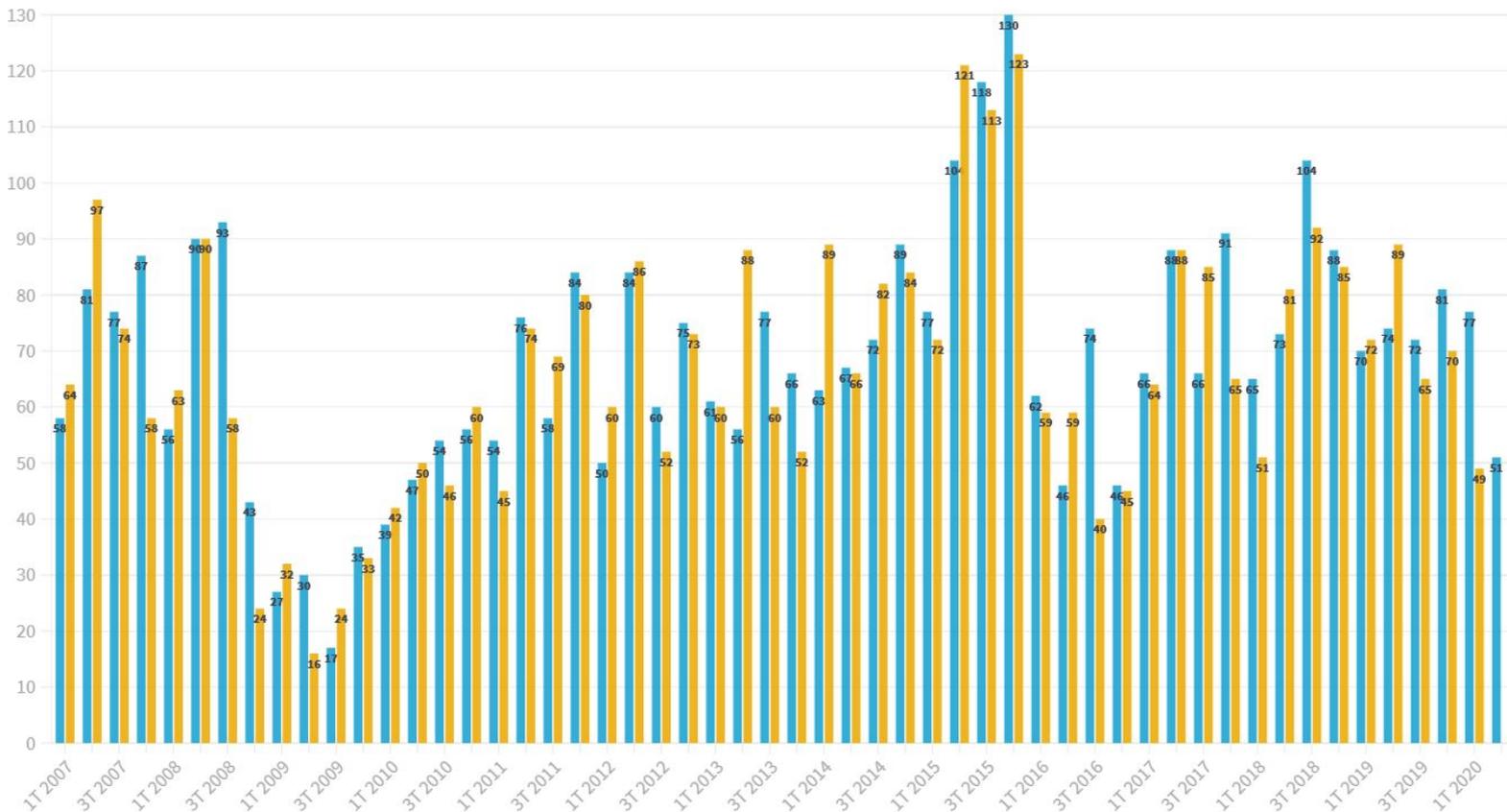
Casa Departamento



Caída de 31% anual en incorporación de nuevos proyectos en RM

Evolución de incorporación de proyectos

■ Proyectos nuevos Incorporados Portalinmobiliario.com ■ Proyectos nuevos Incorporados GfK Adimark





Santiago, Ñuñoa y La Florida fueron las comunas de mayor incorporación en 2T 2020



Distribución nuevos proyectos por comuna

Santiago Ñuñoa La Florida Vitacura La Cisterna Providencia Las Condes Colina Independencia La Reina Lo Barnechea Otros

Distribución proyectos

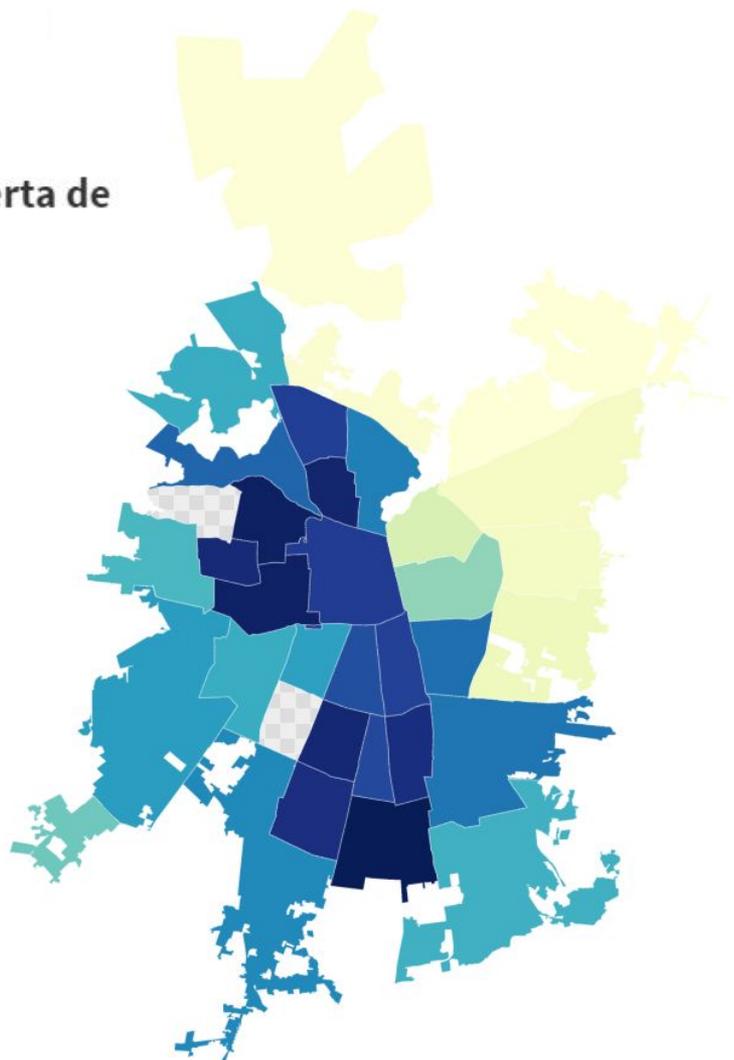


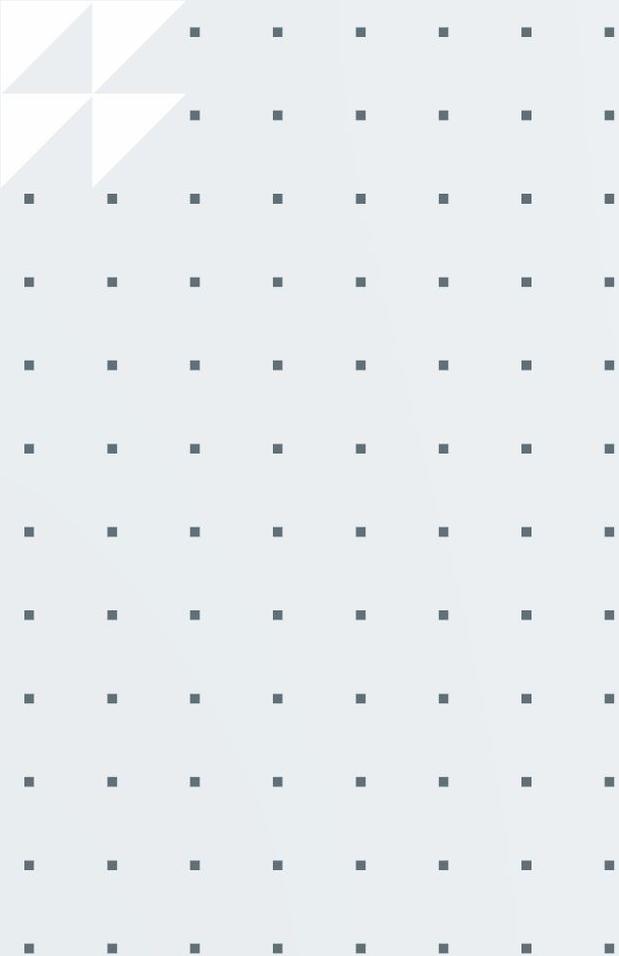


Sectores Poniente y Sur tienen la mayor proporción de oferta de viviendas de \$400.000 o menos

Distribución de oferta de viviendas en arriendo hasta \$400.000

% 0  100





AGENDA

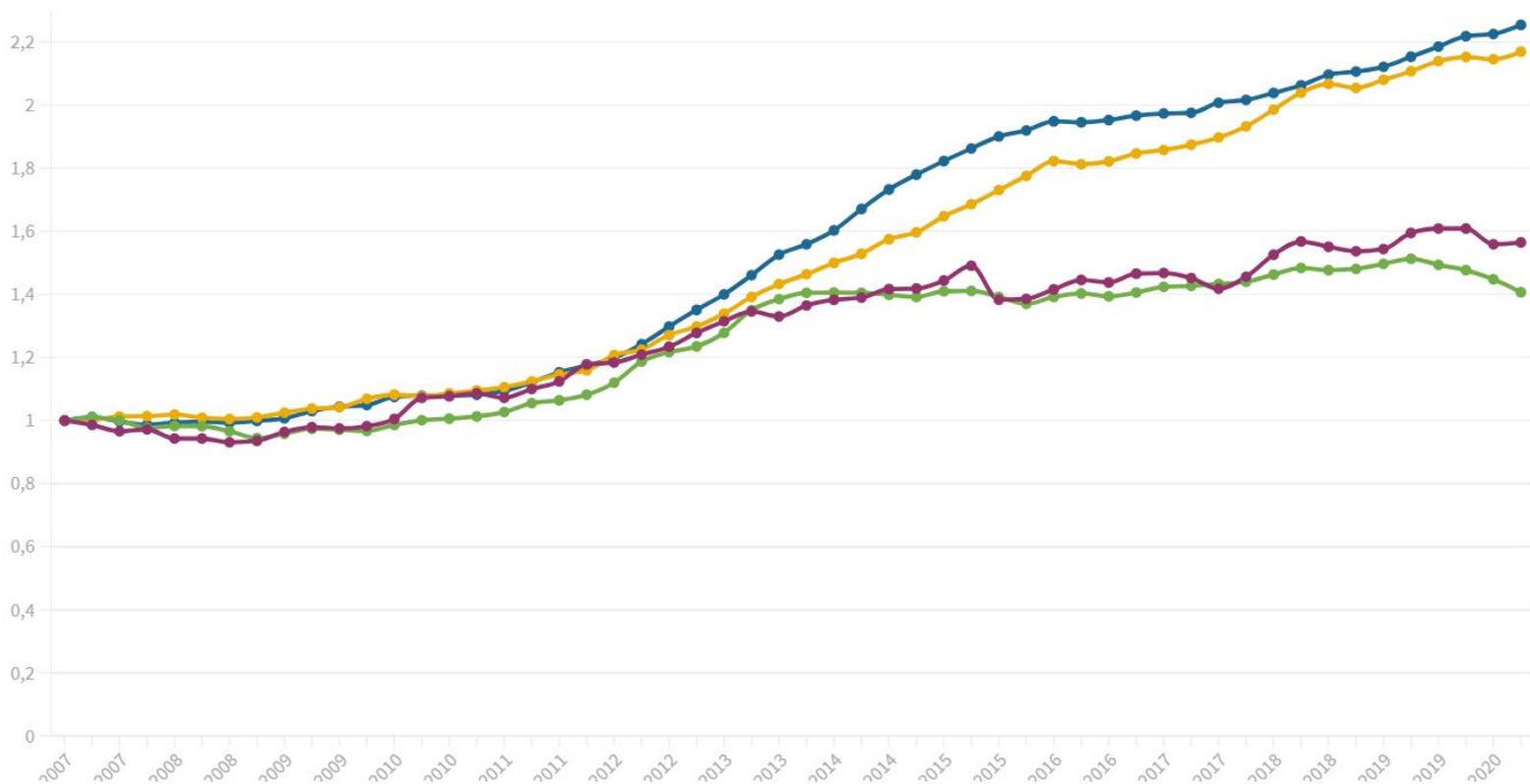
- Contexto Covid-19
- ¿Qué están buscando los chilenos?
- Oferta
- **Análisis y evolución de precios**
- Conclusiones



Caídas en valores de arriendo y desaceleración de crecimiento en precios de ventas

Índice de precios del Gran Santiago

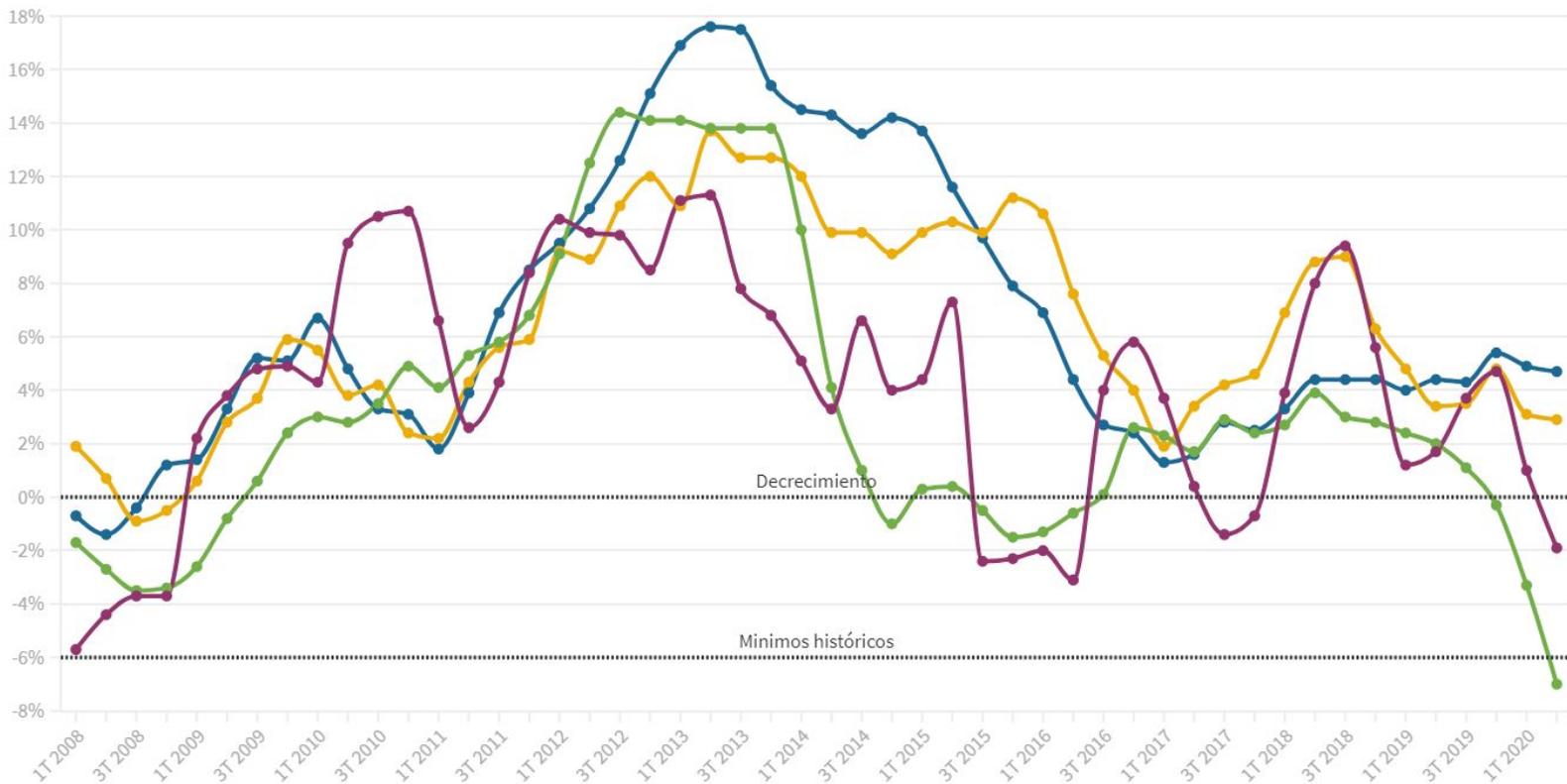
Venta Dptos Venta Casas Arriendo Dptos Arriendo Casas



Departamentos en arriendo tuvo mayor caída en más de 13 años de registros

Variación anual de precios por tipo de propiedad y operación

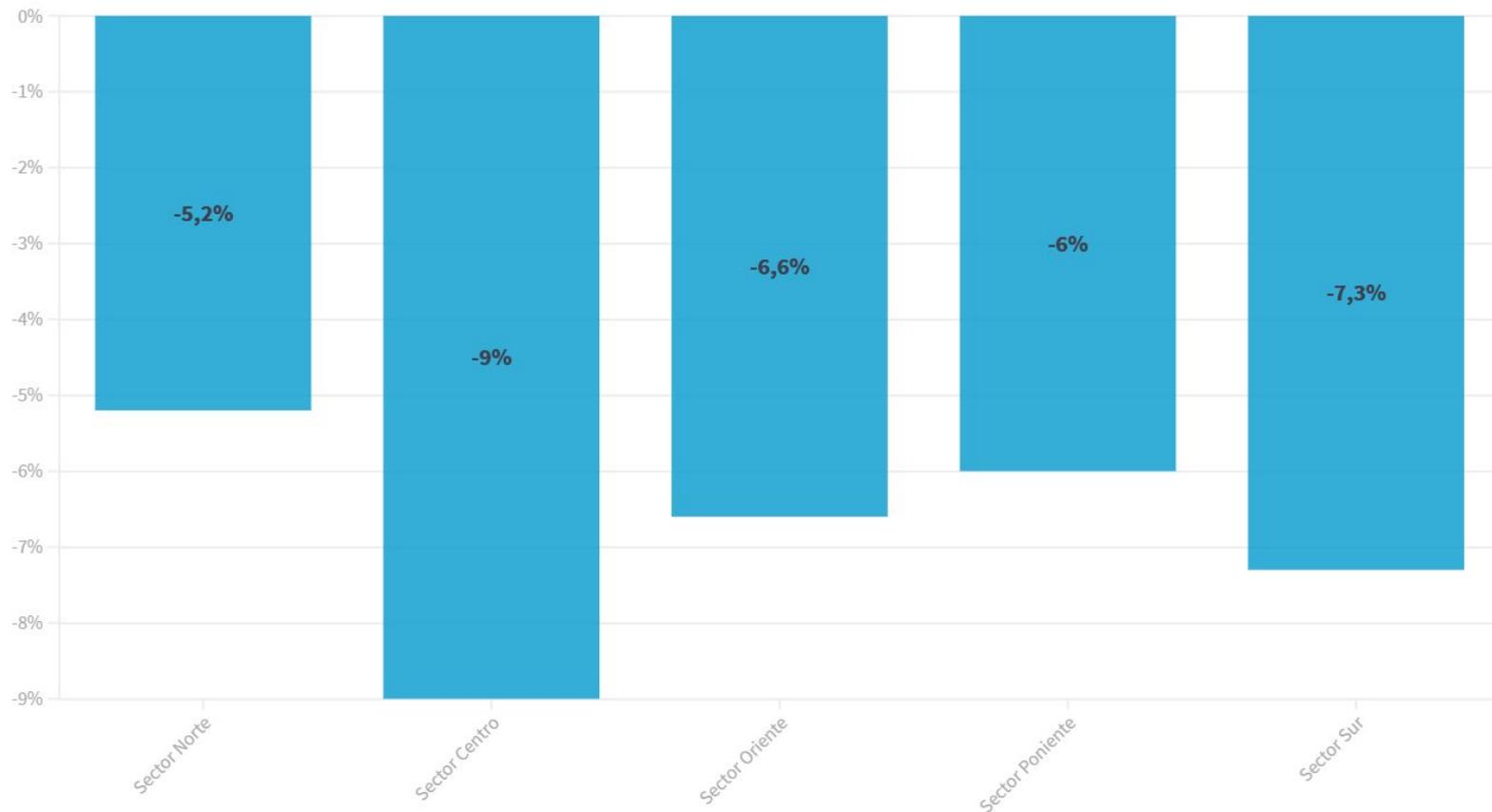
■ Venta Dptos ■ Venta Casas ■ Arriendo Dptos ■ Arriendo Casas



Sector Centro fue la zona que tuvo las mayores caídas

Variaciones anuales de departamentos en arriendo por sectores

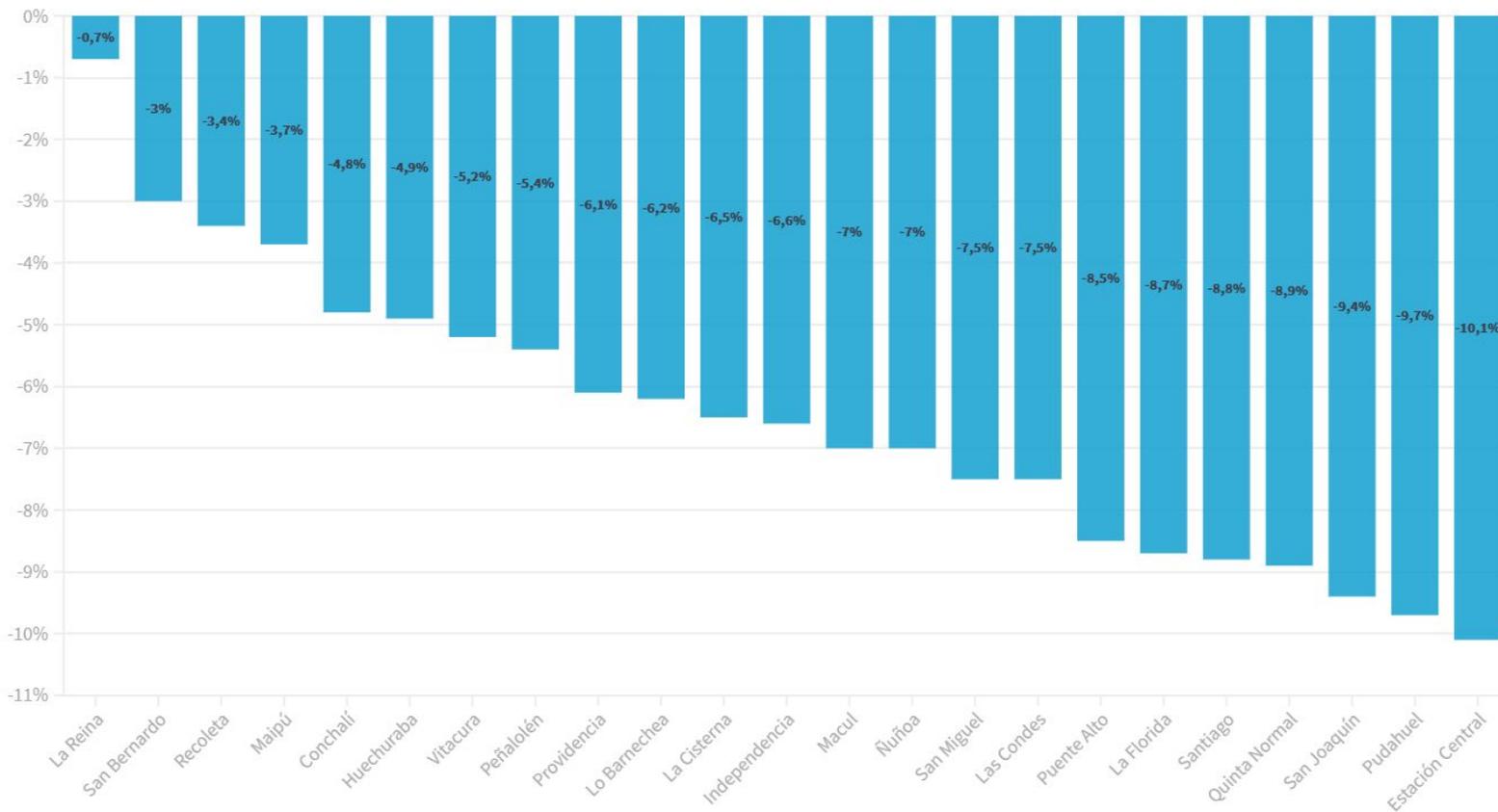
Variaciones anuales



Estación Central fue la comuna con mayor tasa de caída anual

Variación anual de valores de departamentos en arriendo por comuna

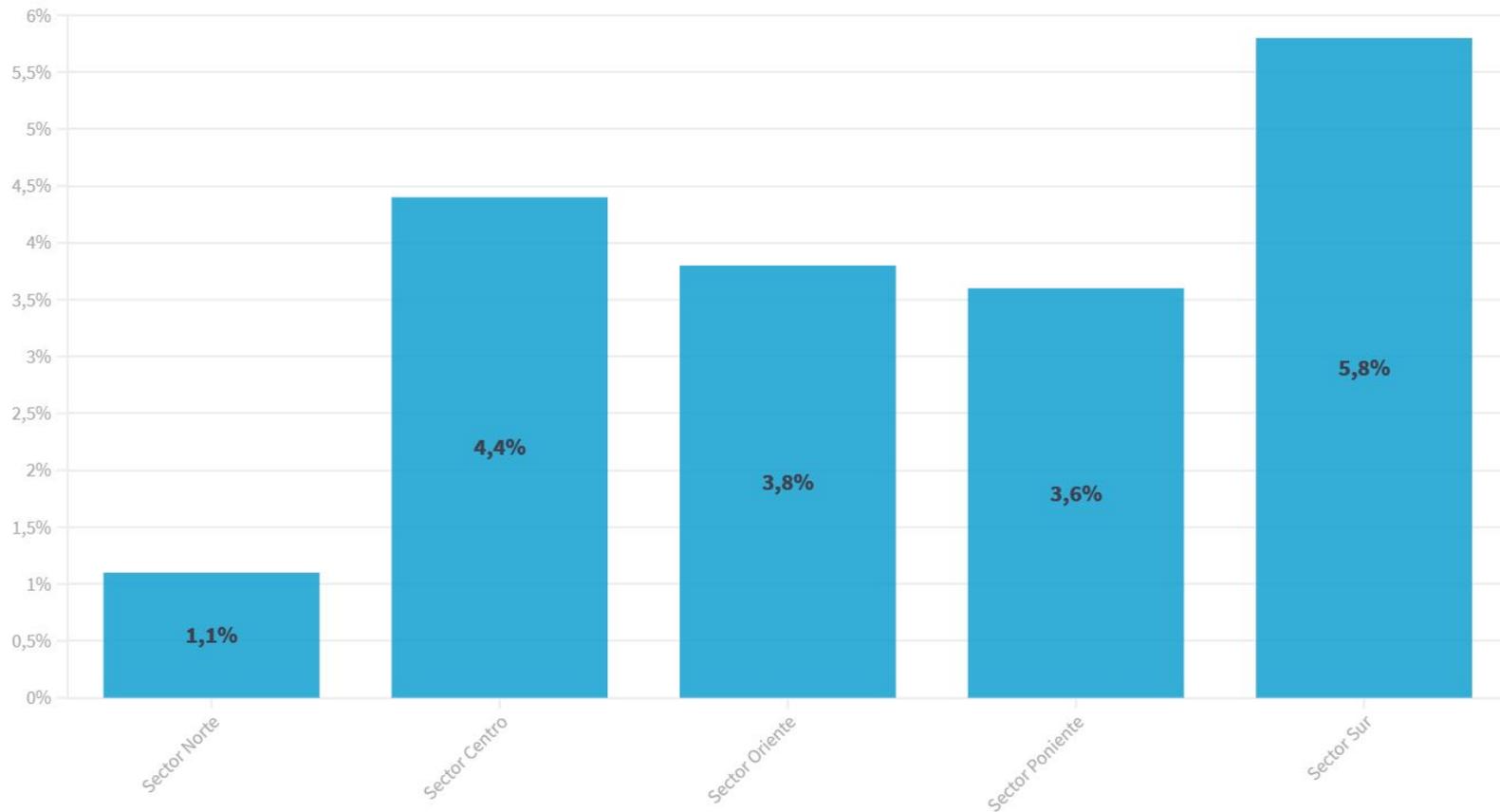
Variación anual



Todos los sectores mantuvieron tasas anuales positivas

Variación anual de departamentos en venta por sectores

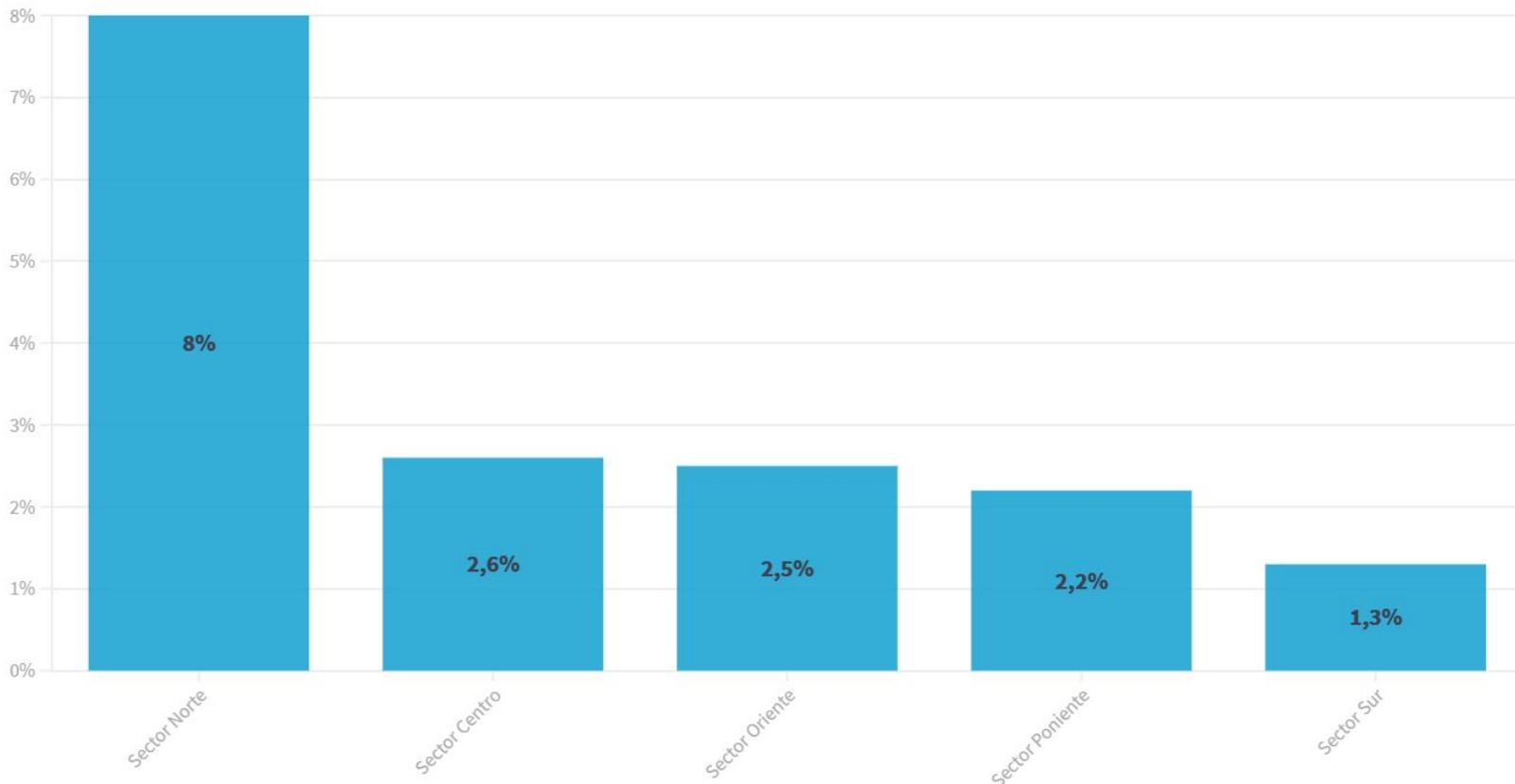
Variación anual



Sector Norte con mayor crecimiento de precios en casas, que sería explicado por factor Conchalí-Metro

Variación anual de casas en venta por sectores

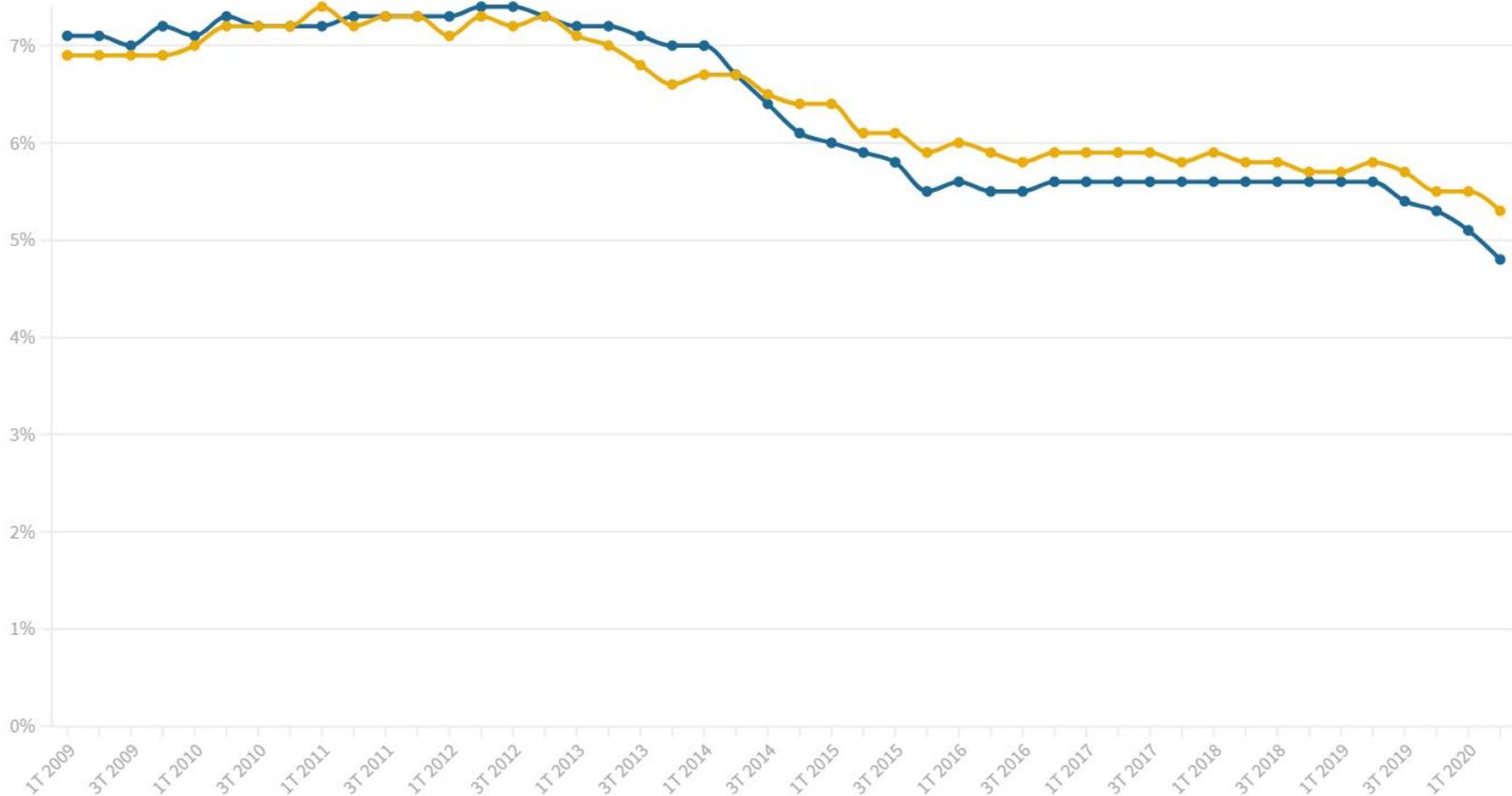
■ Variación anual



Primera vez que nivel de rentabilidad baja de la línea del 5%

Rentabilidad Bruta Anual

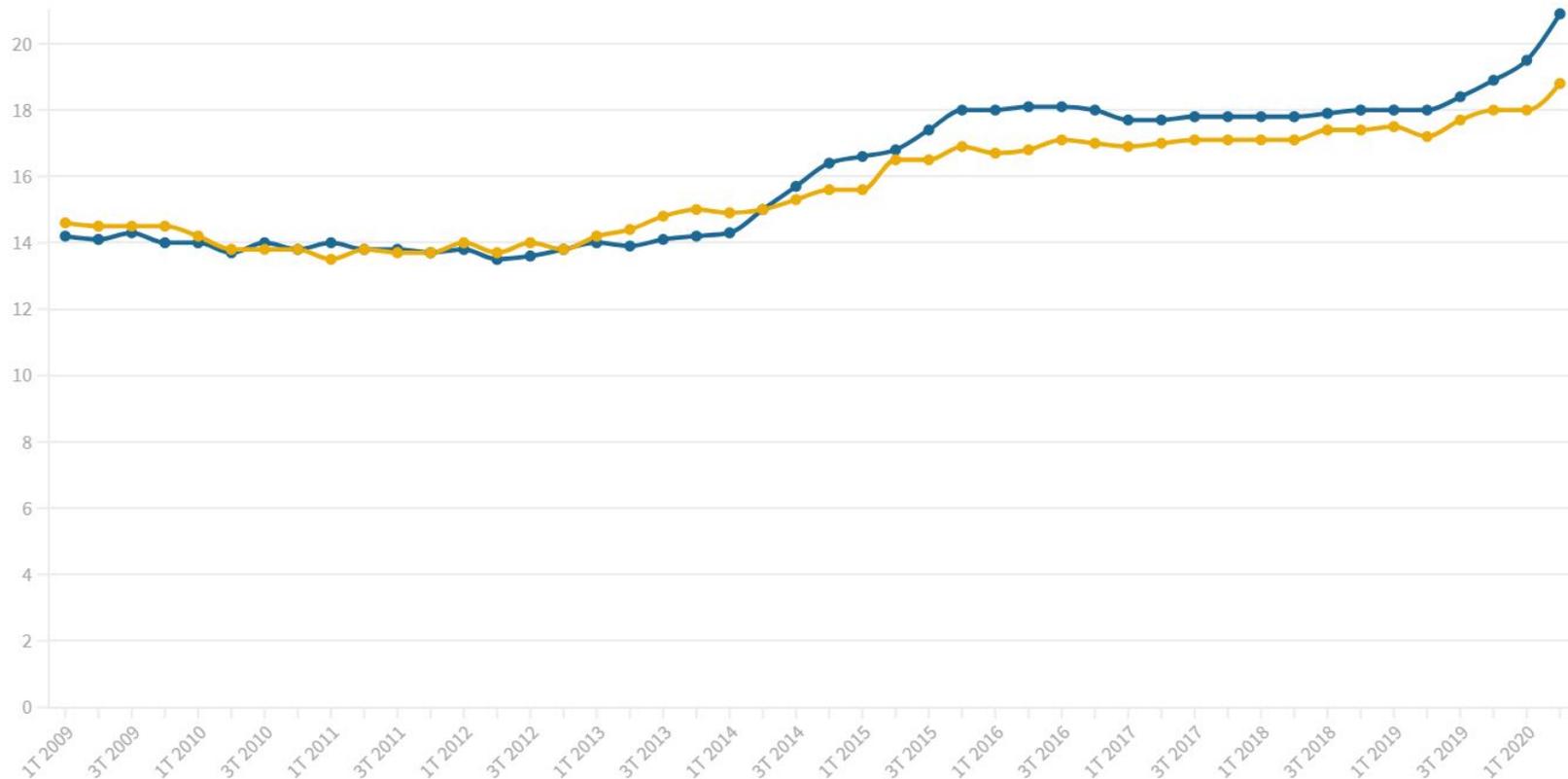
■ Departamentos ■ Casas



7 años en promedio en una década ha aumentado tiempo para recuperar inversión

Años para recuperar inversión

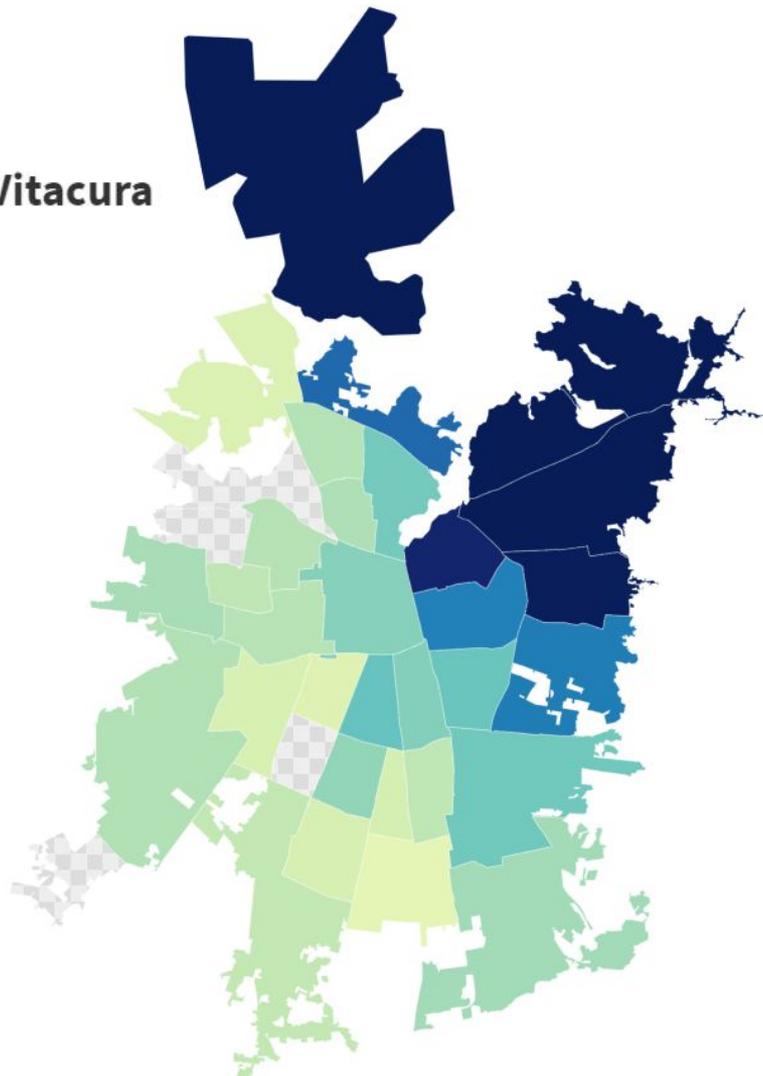
■ Departamentos ■ Casas



Precios de departamentos en venta liderados por Vitacura

Precios promedio para departamentos en venta por comuna

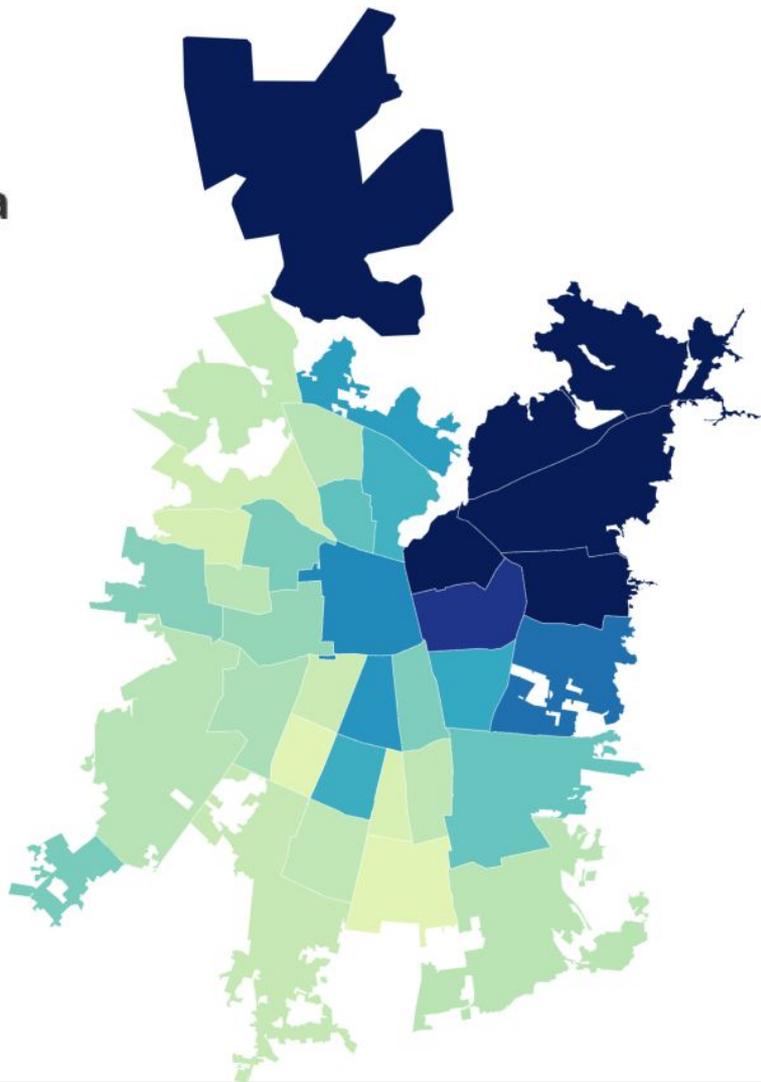
UF 1000  15.000



En casas Lo Barnechea supera a Vitacura

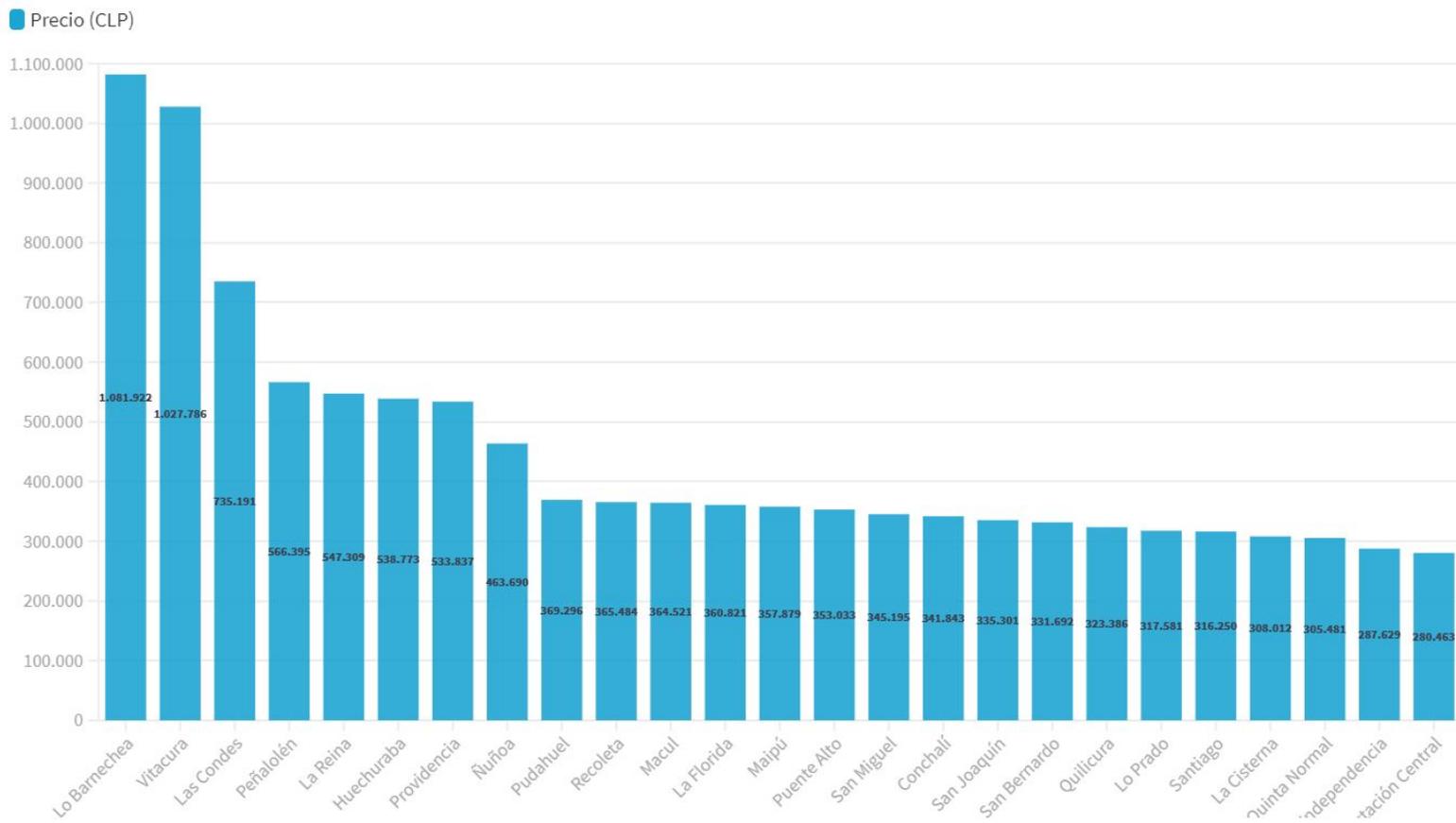
Precios promedio para casas en venta por comuna

UF 2000  26.000



Estación Central es la comuna con los precios más asequibles en departamentos

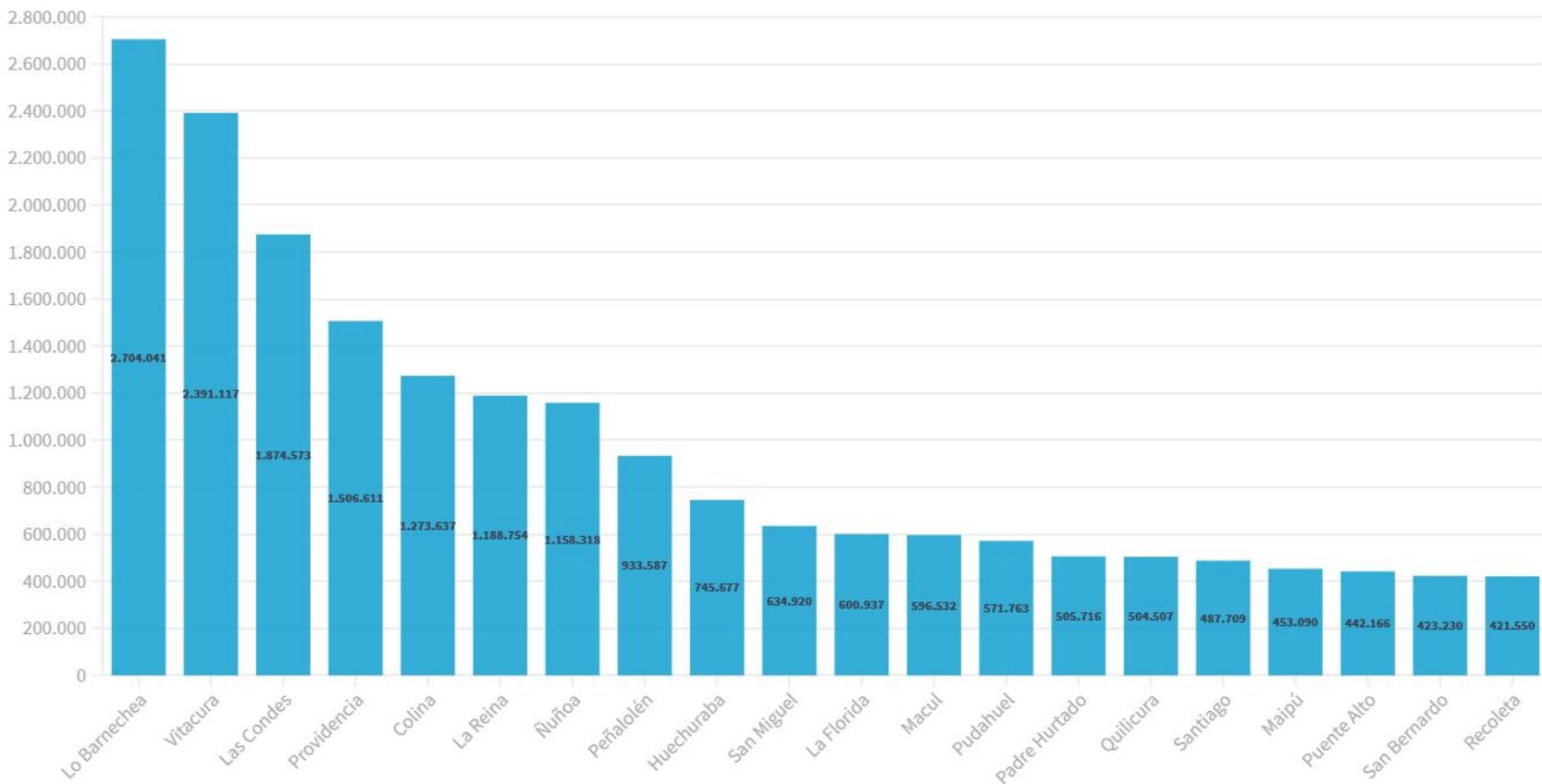
Precios promedio de departamentos en arriendo por comuna



En casas la más asequible es Recoleta dentro de las comunas analizadas

Precios promedio de casas en arriendo por comuna

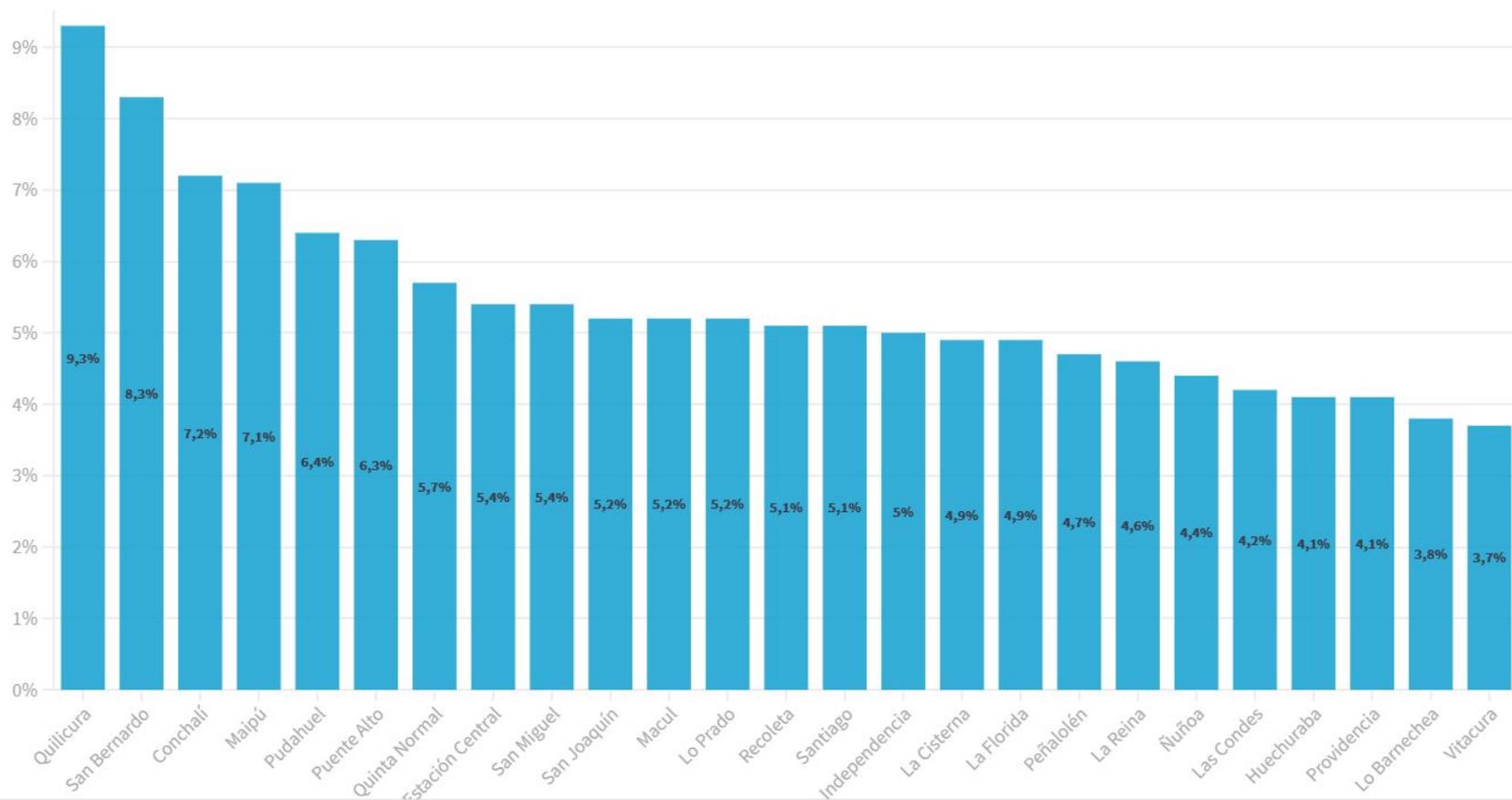
Precio (CLP)



Rentabilidad más alta se produjo en Quilicura

Rentabilidad Bruta Anual de departamentos por comuna

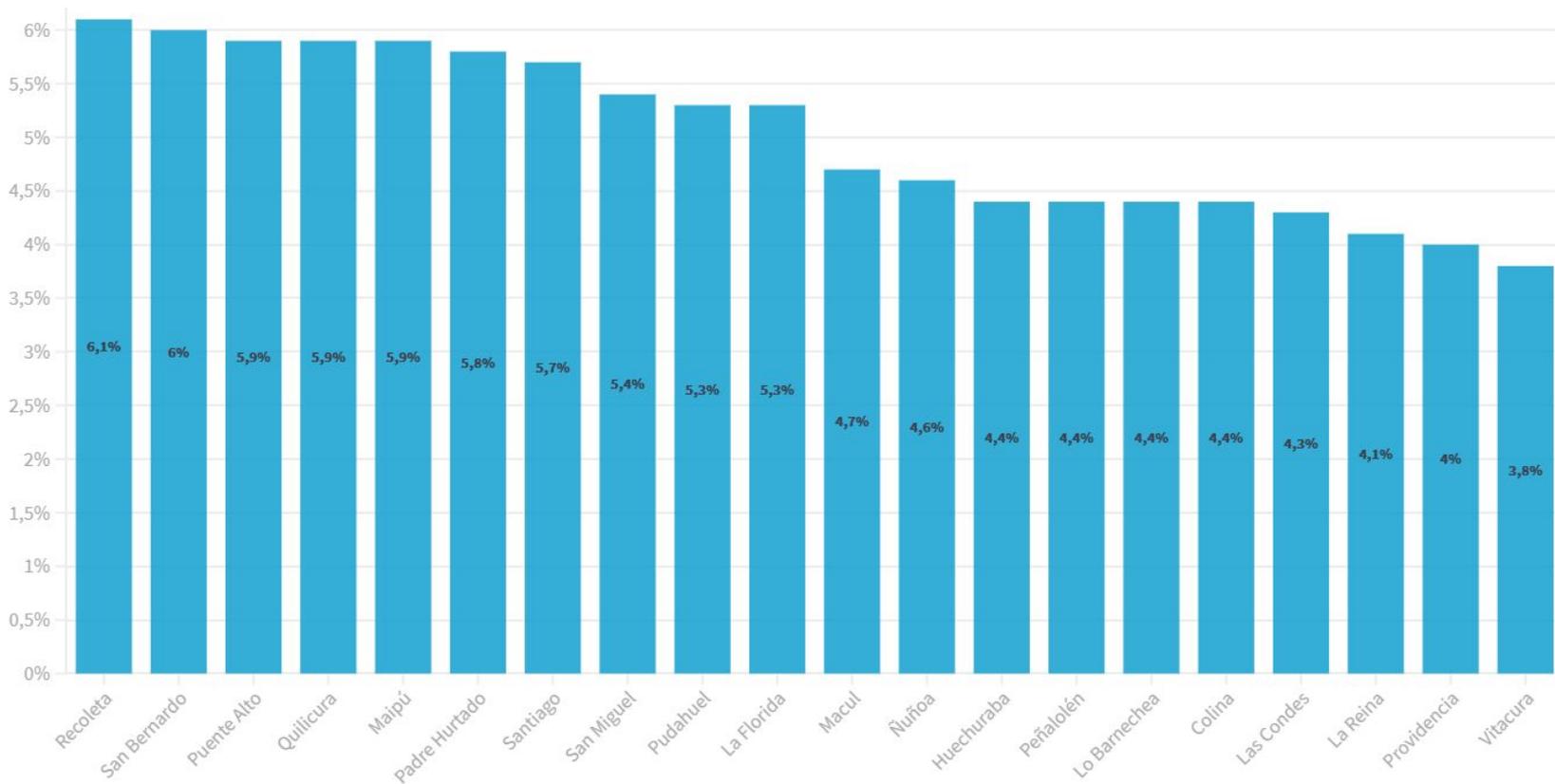
Rentabilidad departamentos



En casas, rentabilidad más alta se produjo en Recoleta considerando medición por m²

Rentabilidad Bruta Anual de casas por comuna

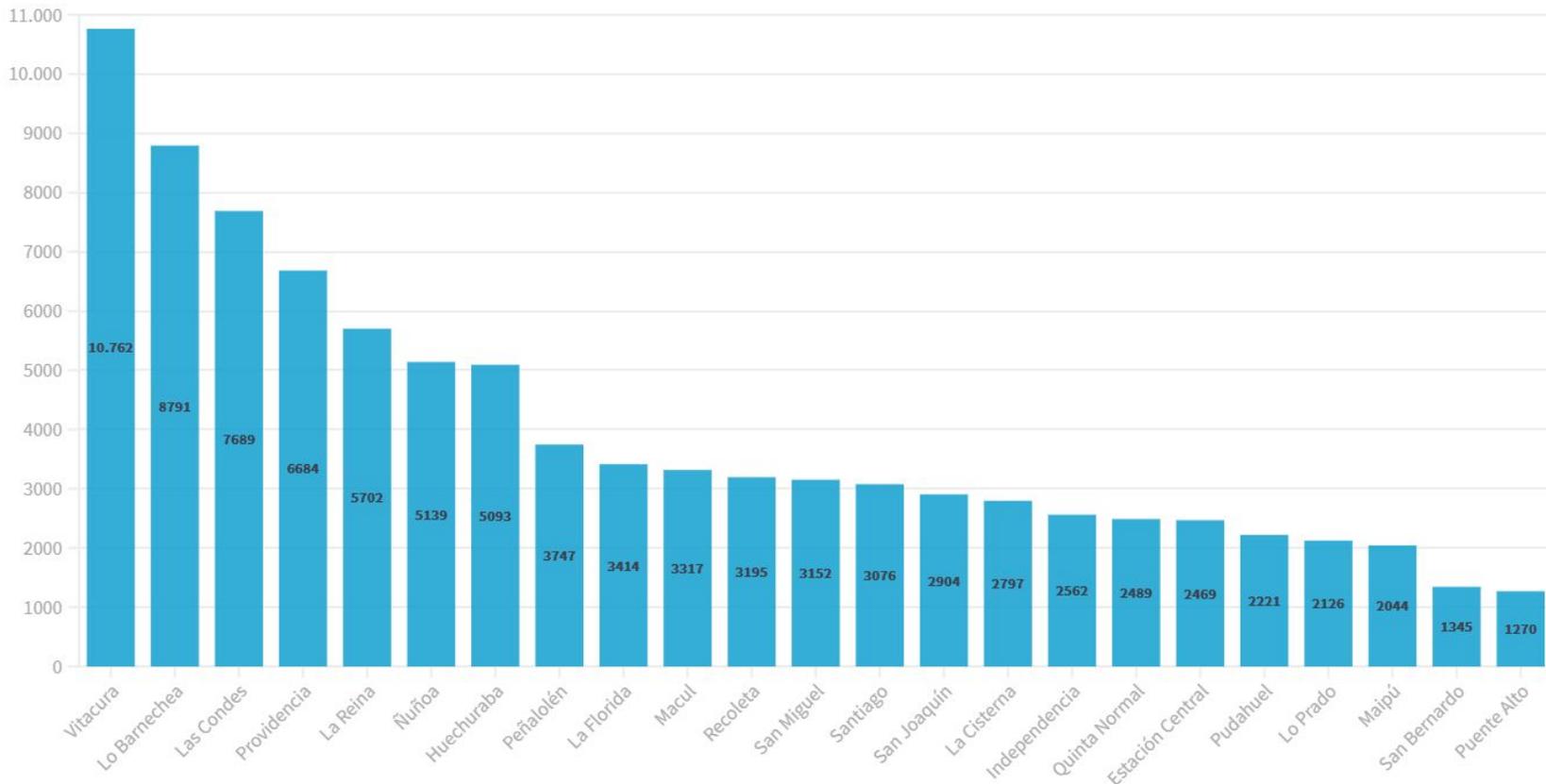
Rentabilidad casas



10 veces más cuesta un departamento de dos dormitorios en Vitacura respecto a Puente Alto

Precio promedio departamentos en venta de 2 dormitorios

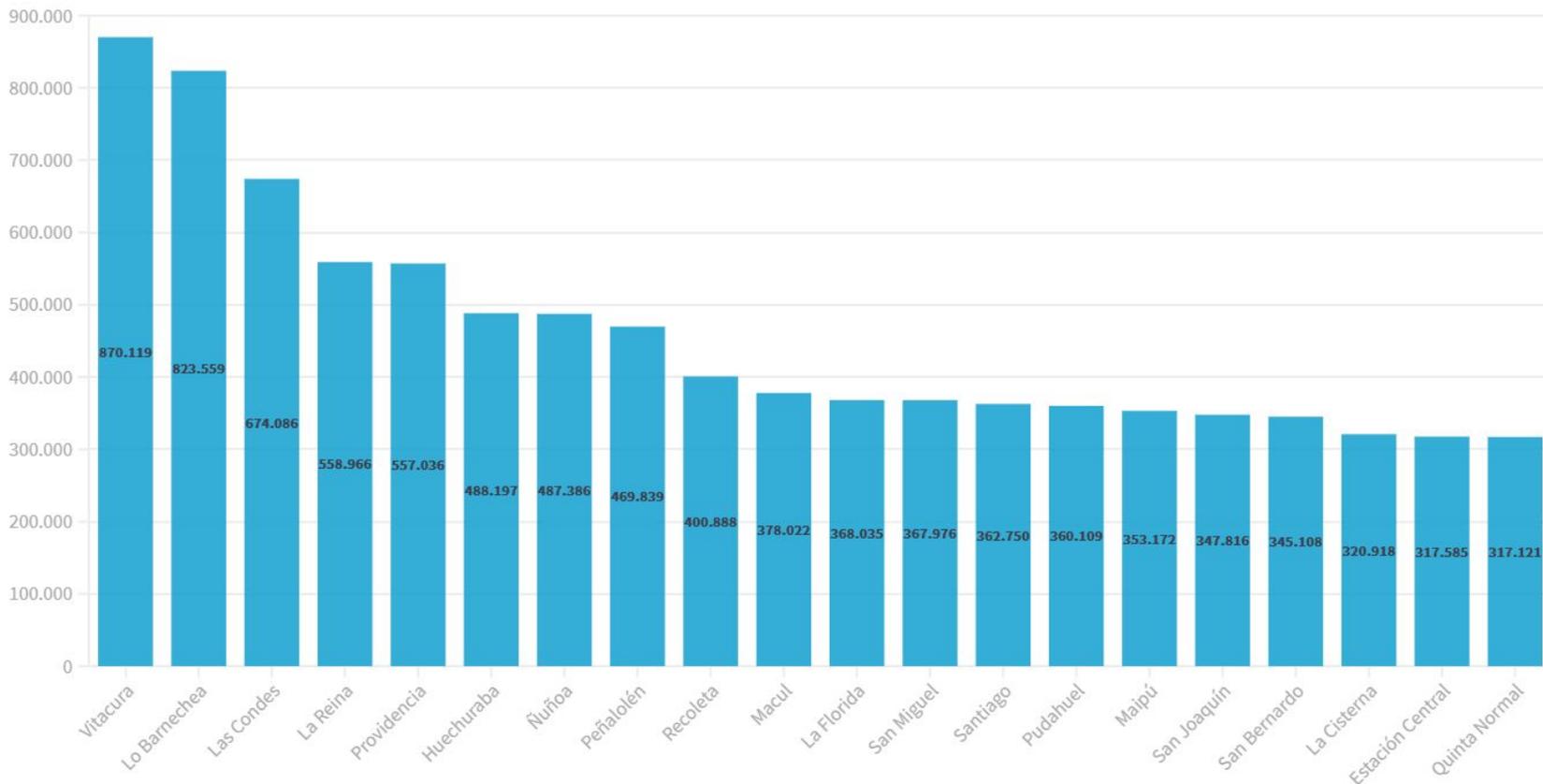
Precio (UF)

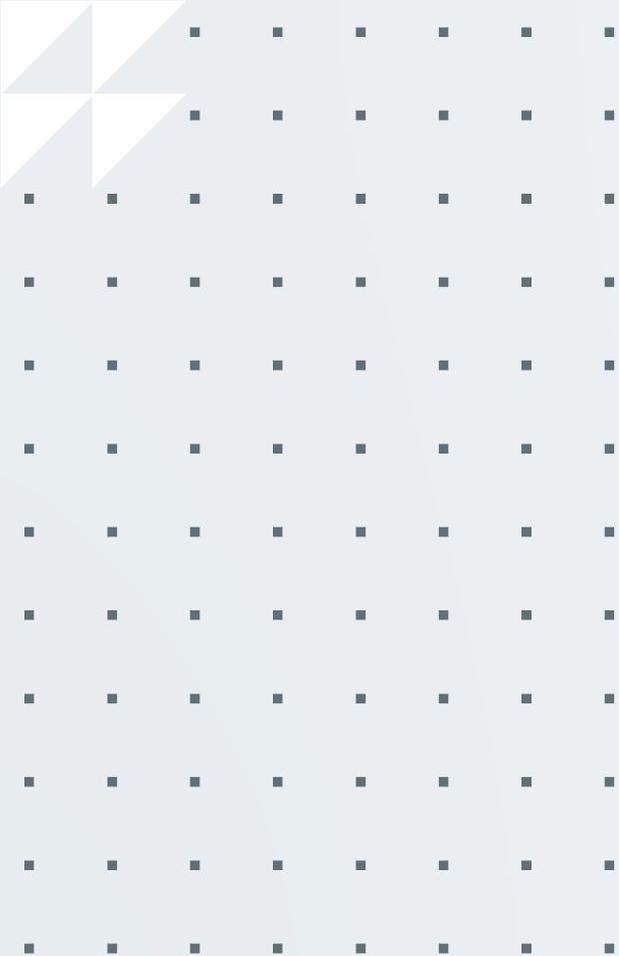


En arriendo las diferencias no son tan grandes entre el de más alto y más bajo valor

Precio promedio departamentos en arriendo

Precio (CLP)





AGENDA

- Contexto Covid-19
- ¿Qué están buscando los chilenos?
- Oferta
- Análisis y evolución de precios
- Conclusiones



PRINCIPALES | CONCLUSIONES

- Precio de arriendos de departamentos anota **su mayor caída en más de una década**. Las comunas de Estación Central, Pudahuel, San Joaquín, Quinta Normal y Santiago Centro (sector centro sur) son las que más han reducido los precios en materia de arriendo.
- Por otra parte, por primera vez en 13 años, la oferta de arriendo de departamentos supera a la cantidad de unidades en venta.
- Esto tiene una **importante repercusión en la Rentabilidad Bruta Anual**, que en departamentos cayó de 5,6% a 4,8% en un año, mientras que en casas de 5,8% pasó a 5,3%.



¡Muchas gracias!