

DICIEMBRE 2023



SERVICIOS
INMOBILIARIOS

Estudio de Mercado

Ciudad de Rancagua
VI Región

Activos al máximo

Departamento de Estudios Consultoría Inmobiliaria



SERVICIOS
INMOBILIARIOS

CONTENIDO

- Resumen Ejecutivo

1 - Mercado de Departamentos

- Resumen Mercado del Sector. Proyectos
- Ventas según Estado de Obra
- Estados de Obra y participación de Desarrolladores
- Ventas y Velocidad de venta por proyecto
- Rendimiento por tramos de m^2
- Gráfico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto
- Gráfico de Rendimiento precio y velocidad de venta por tipología y proyecto

2 - Mercado de Casas

- Resumen Mercado del Sector. Proyectos
- Ventas según Estado de Obra
- Estados de Obra y participación de Desarrolladores
- Ventas y Velocidad de venta por proyecto
- Rendimiento por tramos de m^2
- Gráfico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto
- Gráfico de Rendimiento precio y velocidad de venta por tipología y proyecto

3- Mercado de Renta Residencial

- Oferta por Periodo
- Valor Uf/m^2
- Valor UF
- Superficie promedio (m^2)
- N° de días de permanencia de los avisos

4 - Oferta Futura

Resumen Ejecutivo

- El presente estudio considera un análisis en detalle de una muestra la ciudad de Rancagua.
- El estudio considera **31** proyectos de departamentos y **7** proyectos de casas que se encuentran en el momento del levantamiento de datos en estado de comercialización.
- El total de unidades de **DEPARTAMENTOS** que componen la muestra es de **3.914**, quedando en stock el **33,44 % (1.309 Unid.)**.
- El precio promedio de cierre de los departamentos en la zona en estudio es de **48,85 UF/m²**, con una velocidad de venta promedio histórica es de **2,44** unidades mensuales por proyecto. La velocidad de venta en el periodo de estudio es de **0,78** unidades mensuales y los meses para acabar stock son **19,13**,
- El valor de ticket promedio en los departamentos es de **UF 2.962**, con una superficie promedio edificada de **61,90 m²**.
- En la tipología de **1D-1B** de los departamentos, la superficie promedio es de **33,58 m²** con un valor de promedio de **68,04 UF/m²** y una velocidad promedio de venta de **0,77 Unid/mes**.
- En la tipología de **2D-1B** de los departamentos, la superficie promedio es de **51,55 m²** con un valor de promedio de **55,44 UF/m²** y una velocidad promedio de venta de **1,42 Unid/mes**.
- En la tipología de **2D-2B** de los departamentos, la superficie promedio es de **61,26 m²** con un valor de promedio de **52,06 UF/m²** y una velocidad promedio de venta de **1,01 Unid/mes**.
- En la tipología de **3D-1B** de los departamentos, la superficie promedio es de **59,82 m²** con un valor de promedio de **39,69 UF/m²** y una velocidad promedio de venta de **1,25 Unid/mes**.



SERVICIOS
INMOBILIARIOS



SERVICIOS
INMOBILIARIOS

- En la tipología de **3D-2B** de los departamentos, la superficie promedio es de **73,06 m²** con un valor de promedio de **47,68 UF/m²** y una velocidad promedio de venta de **1,24 Unid/mes**.
- Si tenemos en cuenta los proyectos con subsidio **DS19** la muestra seria de **14** proyectos con un total de **2.192** unidades de oferta total y con **653** unidades en stock (**29,79 %**). El precio promedio de cierre de los departamentos es de **40,46 UF/m²**, con una velocidad de venta promedio histórica es de **3,18** unidades mensuales. La velocidad de venta en el periodo de estudio es de **1,50** unidades mensuales y los meses para acabar stock son **17,11**. El ticket promedio es de **UF 2.233** con un promedio edificado de **56,64 m²**.
- Si tenemos en cuenta los proyectos con subsidio **DS01** la muestra seria de **2** proyectos con un total de **414** unidades de oferta total y con **195** unidades en stock (**47,10 %**). El precio promedio de cierre de los departamentos es de **50,61 UF/m²**, con una velocidad de venta promedio histórica es de **3,59** unidades mensuales. La velocidad de venta en el periodo de estudio es de **0,00** unidades mensuales y los meses para acabar stock son **27,16**. El ticket promedio es de **UF 2.680** con un promedio edificado de **50,61 m²**.
- Si tenemos en cuenta los proyectos sin subsidio la muestra seria de **15** proyectos con un total de **1.308** unidades de oferta total y con **461** unidades en stock (**35,24 %**). El precio promedio de cierre de los departamentos es de **57,38 UF/m²**, con una velocidad de venta promedio histórica es de **1,60** unidades mensuales. La velocidad de venta en el periodo de estudio es de **0,22** unidades mensuales y los meses para acabar stock son **20,54**. El ticket promedio es de **UF 4.114** con un promedio edificado de **74,13 m²**.



SERVICIOS
INMOBILIARIOS

- El total de unidades de **CASAS** que componen la muestra es de **801**, quedando en stock el **38,58 % (309 Unid.)**.
- El precio promedio de cierre de las casas en la zona en estudio es de **40,67 UF/m²** , con una velocidad de venta promedio histórica es de **2,63** unidades mensuales por proyecto. La velocidad de venta en el periodo de estudio es de **1,75** unidades mensuales y los meses para acabar stock son **19,60**.
- El valor de ticket promedio en las casas es de **UF 3.375**, con una superficie promedio edificada de **80,77 m²** y un terreno promedio de **194,48 m²** .
- En la tipología de **3D-1B** de las casas, la superficie promedio es de **50,23 m²** con un valor de promedio de **46,42 UF/m²** y una velocidad promedio de venta de **0,80 Unid/mes**.
- En la tipología de **3D-2B** de las casas, la superficie promedio es de **68,60 m²** con un valor de promedio de **43,07 UF/m²** y una velocidad promedio de venta de **2,68 Unid/mes**.
- En la tipología de **3D-3B** de las casas, la superficie promedio es de **118,50 m²** con un valor de promedio de **52,34 UF/m²** y una velocidad promedio de venta de **2,00 Unid/mes**.
- Si tenemos en cuenta los proyectos con subsidio **DS19** no hay muestra presente en la comuna.
- Si tenemos en cuenta los proyectos con subsidio **DS01** la muestra seria de **1** proyecto con un total de **196** unidades de oferta total y con **57** unidades en stock (**29,08 %**). El precio promedio de cierre de las casas es de **48,68 UF/m²**, con una velocidad de venta promedio histórica es de **3,83** unidades mensuales. La velocidad de venta en el periodo de estudio es de **0,50** unidades mensuales y los meses para acabar stock son **14,89**. El ticket promedio es de **UF 3.395** con un promedio edificado de **69,75 m²** y un terreno promedio de **198,54 m²** .



SERVICIOS
INMOBILIARIOS

- Si tenemos en cuenta los proyectos sin subsidio la muestra sería de **6** proyectos con un total de **605** unidades de oferta total y con **252** unidades en stock (**41,65 %**). El precio promedio de cierre de las casas es de **38,86 UF/m²**, con una velocidad de venta promedio histórica es de **2,43** unidades mensuales. La velocidad de venta en el periodo de estudio es de **1,96** unidades mensuales y los meses para acabar stock son **20,76**. El ticket promedio es de **UF 3.370** con un promedio edificado de **83,27 m²** y un terreno promedio de **193,56 m²**.
- Se aprobaron durante el periodo de estudio un total de **3** permisos de edificación. En total podrían sumar a la oferta actual de viviendas de la ciudad **578** unidades habitacionales de departamentos y **9** locales comerciales.
- Durante el año 2022 se aprobaron por parte del MINVU un total de **6** proyectos de Integración con **subsidio DS19** que podrían sumar a la oferta de la ciudad un total de **1.356** unidades.
- La **RENTABILIDAD** promedio de los departamentos es de **5,07%** mientras que la de las casas es del **4,94%**.



BMI

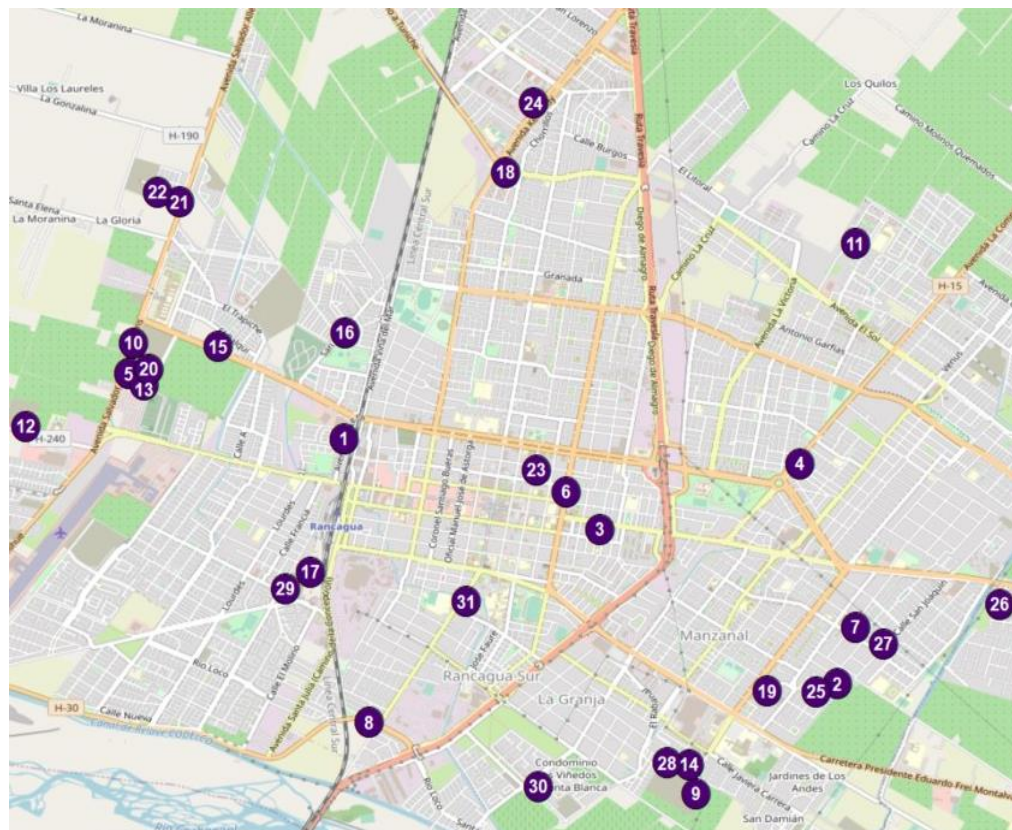
SERVICIOS
INMOBILIARIOS



Mercado Inmobiliario

Rancagua
Departamentos

El área de estudio se trata del sector que se encuentra al interior del área urbana de la ciudad de Rancagua.



INDICADORES	2021			2022		2023		
	AGO	DIC	ABR	AGO	DIC	ABR	AGO	DIC
N° PROYECTOS	24	28	25	27	29	30	31	31
N° INMOBILIARIAS	20	22	22	23	24	25	26	26
OFERTA TOTAL	3.207	3.896	3.388	3.611	3.807	3.919	3.914	3.914
DISPONIBILIDAD	1.542	2.100	1.803	1.820	1.760	1.576	1.395	1.309
VENTA PERIODO	420	320	308	256	256	296	184	86
VTAS POR PROY. MES	4,68	4,38	4,10	3,67	3,14	3,13	2,76	2,44
VTAS POR PROY. MES PER.	5,38	3,46	2,96	1,96	2,28	2,47	1,30	0,78
MESES STOCK	14,97	20,00	18,32	18,38	19,34	16,79	16,35	19,13
SUP. UTIL PROM.	65,19	60,00	59,40	58,01	62,16	61,83	61,67	61,90
TICKET PROM. (UF)	2.510	2.491	2.437	2.618	2.875	2.772	2.956	2.962
VALOR PROM. UF/m ²	37,97	41,43	41,17	43,37	45,91	44,35	48,19	48,45

Fuente: BMI

01 | Resumen Mercado Sector Área de Influencia

DEPARTAMENTOS



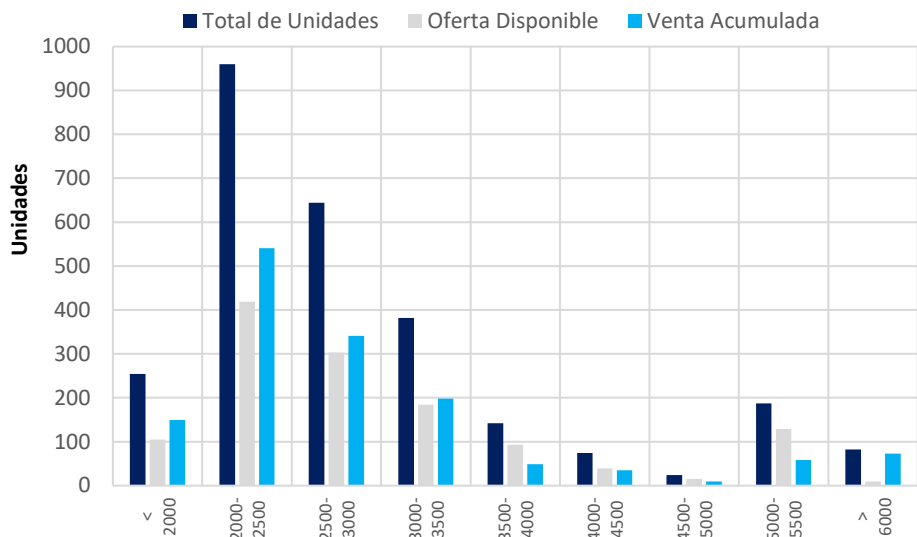
COMUNA DE RANCAGUA

Nº	Desglose de Proyectos	Inmobiliaria	Estado de Obra	Subsidio	Meses en Venta	Nº Pisos	Nº Unid. Totales	Stock	% Stock Disponible	Nº Unid. Vendidas	% Avance Venta	Sup. Edificada (m²)	Velocidad Venta Acumulada	Vel. Venta Periodo	Valor UF Ticket Cierre	Valor UF/m²
1	KEEP KOKE	KOKE S.A.	TERMINADO	NO	57,70	7	62	1	1,61%	61	98,39%	55,22	1,06	0,23	2.907	52,65
2	B. ST. M. TRIANA - ARAUCARIAS	EL NOGAL	TERMINADO	NO	51,63	4	14	2	14,29%	12	85,71%	55,50	0,23	0,23	3.540	63,78
3	ED. FOCUS CENTER	ASES. E INV. EL COBRE	TERMINADO	NO	55,90	13	100	7	7,00%	93	93,00%	83,18	1,66	-0,43	4.681	56,28
4	JARDINES DE LO MATTA	GEMINI	TERMINADO	NO	57,60	10	44	2	4,55%	42	95,45%	119,14	0,73	0,00	7.151	60,02
5	COND. PARQUE CIUDADANO I	ISIETE	TERMINADO	DS19	49,47	8	220	81	36,82%	139	63,18%	57,85	2,81	6,61	2.200	38,03
6	ED. PLAZA EL COBRE	VDA DESARROLLOS	TERMINADO	NO	49,00	18	185	0	0,00%	185	100,00%	48,17	4,55	0,25	VENDIDO	
7	ED. PLAZA TRIANA	ALCORP	TERMINADO	NO	49,47	5	13	1	7,69%	12	92,31%	132,07	0,29	0,00	9.982	75,58
8	ED. RIO LIRCAY	KOYAM	TERMINADO	DS19	43,37	5	156	8	5,13%	148	94,87%	57,80	3,41	7,63	2.073	35,86
9	CUMBRES SAN DAMIAN	GALILEA	OBRA GRUESA	NO	38,27	5	220	89	40,45%	131	59,55%	85,23	3,42	0,00	3.216	37,74
10	COND. PARQUE CIUDADANO II	ISIETE	TERMINADO	DS19	49,47	8	220	130	59,09%	90	40,91%	57,95	1,82	3,81	2.200	37,96
11	COND. VALLE VERDE	UNION URBANA	TERMINADO	DS19	43,23	3-4-5	112	7	6,25%	105	93,75%	65,70	2,43	-1,53	1.860	28,31
12	COND. LIHUEN	ECASA	TERMINADO	DS19	35,20	7	234	40	17,09%	194	82,91%	59,03	5,51	-4,32	2.600	44,05
13	ALTO O´HIGGINS I	ICUADRA	TERMINADO	DS19	33,23	8	192	42	21,88%	150	78,13%	38,36	4,51	0,51	1.988	51,82
14	VIÑEDOS DE RANCAGUA	CFL	TERMINADO	NO	33,23	4	124	35	28,23%	89	71,77%	115,32	2,68	2,80	5.488	47,59
15	MIRADOR ALAMEDA	PACAL	DETENIDO	DS19	30,20	8	232	124	53,45%	108	46,55%	63,49	3,58	0,00	2.539	39,99
16	COND. SAN RAFAEL	70W	TERMINADO	DS19	32,23	5	149	14	9,40%	135	90,60%	64,06	4,19	0,89	2.571	40,14
17	COND. DON NICOLAS I	DON NICOLAS SA	TERMINADO	DS01	40,30	5	120	46	38,33%	74	61,67%	69,67	1,84	0,25	3.079	44,20
18	COND. PINARES	POCURO	TERMINADO	DS19	31,20	5	133	0	0,00%	133	100,00%	59,14	4,26	2,54	VENDIDO	
19	PARQUE LAS NIEVES	CDI	TERMINACIONES	NO	26,10	10	42	6	14,29%	36	85,71%	119,50	1,38	0,00	8.634	72,25
20	ALTO O´HIGGINS II	ICUADRA	TERMINADO	DS19	26,10	8	230	65	28,26%	165	71,74%	32,36	6,32	2,03	1.746	53,97
21	COND. VISTA PONIENTE I	LA CRUZ	DETENIDO	DS19	28,13	5	74	42	56,76%	32	43,24%	64,49	1,14	0,00	2.114	32,79
22	COND. VISTA PONIENTE II	LA CRUZ	DETENIDO	DS19	27,13	5	74	63	85,14%	11	14,86%	64,15	0,41	0,00	2.048	31,92
23	ED. CÁCERES	MAESTRA	TERMINADO	DS01	27,13	14	294	149	50,68%	145	49,32%	44,73	5,34	-0,25	2.557	57,16
24	COND. LOS TILOS	MAR TIRRENO	TERMINADO	DS19	39,63	5	94	0	0,00%	94	100,00%	55,67	1,81	0,76	VENDIDO	
25	SANTA MARÍA DE TRIANA	EL NOGAL	TERMINADO	NO	19,03	5	36	23	63,89%	13	36,11%	67,42	0,68	-0,25	4.302	63,82
26	COND. BORDE ANDINO I	NASH -GRUPO 168	TERMINACIONES	NO	17,00	8	48	18	37,50%	30	62,50%	61,13	1,76	1,53	4.127	67,51
27	ED. UNO SAN JOAQUÍN	REFLEJA	OBRA GRUESA	NO	23,03	9	93	46	49,46%	47	50,54%	58,43	2,04	-2,80	3.920	67,09
28	VIÑEDOS DE RANCAGUA II	CFL	SIN EJECUCIÓN	NO	12,47	4	124	109	87,90%	15	12,10%	83,00	1,20	0,25	4.947	59,61
29	COND. SANTA JOSEFINA	MAGUA	OBRA GRUESA	DS 19	14,97	4	72	37	51,39%	35	48,61%	60,74	2,34	2,03	2.564	42,21
30	ED. SANTA BLANCA 2	FG	OBRA GRUESA	NO	59,57	7	112	44	39,29%	68	60,71%	58,33	1,14	2,80	3.040	52,12
31	ED. CACHAPOAL	ALBORADA	OBRA GRUESA	NO	11,90	9	91	75	82,42%	16	17,58%	47,83	1,34	-0,25	3.510	73,37
TOTAL / PROMEDIO					36,15	7,27	3.914	1.309	33,44%	2.605	66,56%	61,90	2,44	0,78	2.962	48,45

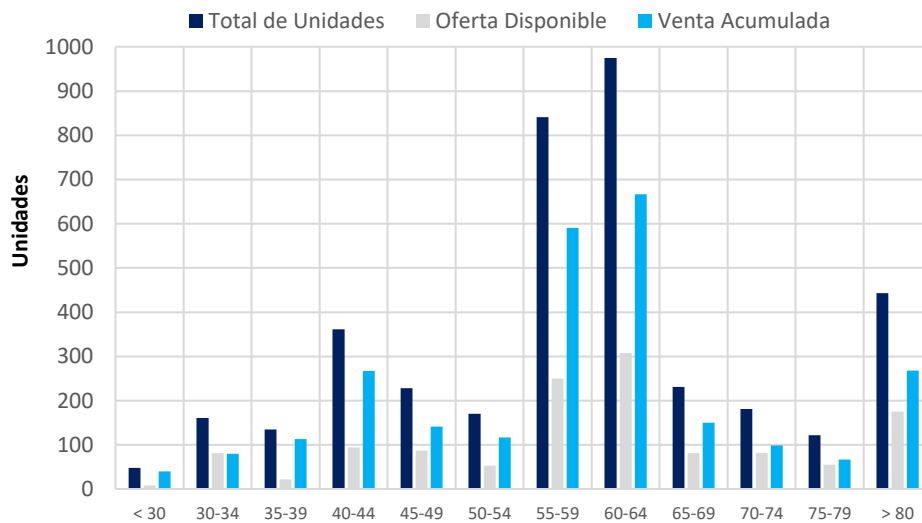
DEPARTAMENTOS

COMUNA DE RANCAGUA												
Nº	PROYECTO	TIPOLOGÍAS								VALOR ESTAC.	VALOR BODEGA	
		ESTUDIO	1D-1B	2D-1B	2D-2B	3D-1B	3D-2B	3D-3B	4D-2B			4D-4B
1	KEEP KOKE		24,2%	11,3%	64,5%						310	50
2	S. M. TRIANA - ARAUCARIAS				71,4%		28,6%				200	75
3	ED. FOCUS CENTER		2,0%	12,0%	75,0%		11,0%				300	70
4	JARDINES DE LO MATTA				18,2%		40,9%			40,9%	380	200
5	COND. PARQUE CIUDADANO I				41,8%	7,7%	50,5%				205	-
6	ED. PLAZA EL COBRE	8,6%	27,6%	34,6%	29,2%						VENDIDO	-
7	ED. PLAZA TRIANA				30,8%			69,2%			580	90
8	ED. RIO LIRCAI				49,4%	17,3%	33,3%				100	-
9	CUMBRES SAN DAMIAN						100,0%				200	-
10	COND. PARQUE CIUDADANO II				43,4%	4,2%	52,4%				220	-
11	COND. VALLE VERDE					100,0%					50	-
12	COND. LIHUEN			12,5%	35,9%	17,5%	33,8%				208	-
13	ALTO O'HIGGINS I		25,0%	50,0%			25,0%				200	-
14	VIÑEDOS DE RANCAGUA			3,2%	19,4%		25,8%		51,6%		250	150
15	MIRADOR ALAMEDA				12,5%	27,6%	59,9%				350	70
16	COND. SAN RAFAEL			5,37%	52,3%	33,6%	8,32%				180	-
17	COND. DON NICOLAS I						100,0%				150	-
18	COND. PINARES			33,1%	15,0%	13,5%	38,3%				VENDIDO	-
19	PARQUE LAS NIEVES				57,1%			42,9%			380	80-110
20	ALTO O'HIGGINS II		55,7%	44,3%							200	-
21	COND. VISTA PONIENTE I				27,0%		73,0%				190	-
22	COND. VISTA PONIENTE II				27,0%		73,0%				190	-
23	ED. CÁCERES			71,4%		28,6%					380	60-130
24	COND. LOS TILOS			27,7%	55,3%	17,0%					VENDIDO	-
25	SANTA MARÍA DE TRIANA				33,3%		66,7%				150-450	100-200
26	COND. BORDE ANDINO		18,8%		47,9%		33,3%				350	-
27	ED. UNO SAN JOAQUÍN		8,6%	17,2%	74,2%						300-370-410-430	100
28	VIÑEDOS DE RANCAGUA II			3,2%	19,3%		25,8%		51,6%		250	150
29	COND. SANTA JOSEFINA			4,2%		23,6%	72,2%				200	-
30	ED. SANTA BLANCA 2		3,6%	25,0%	12,5%		58,9%				200-280	-
31	ED. CACHAPOAL		19,8%	26,4%	53,8%						310-350	80-95
PROMEDIO											250,96	106,11

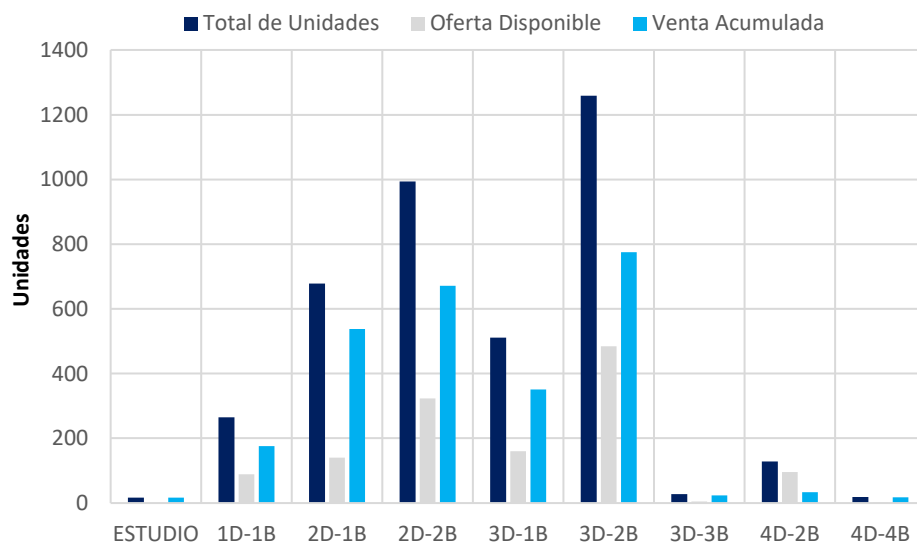
Resumen por tramos de UF



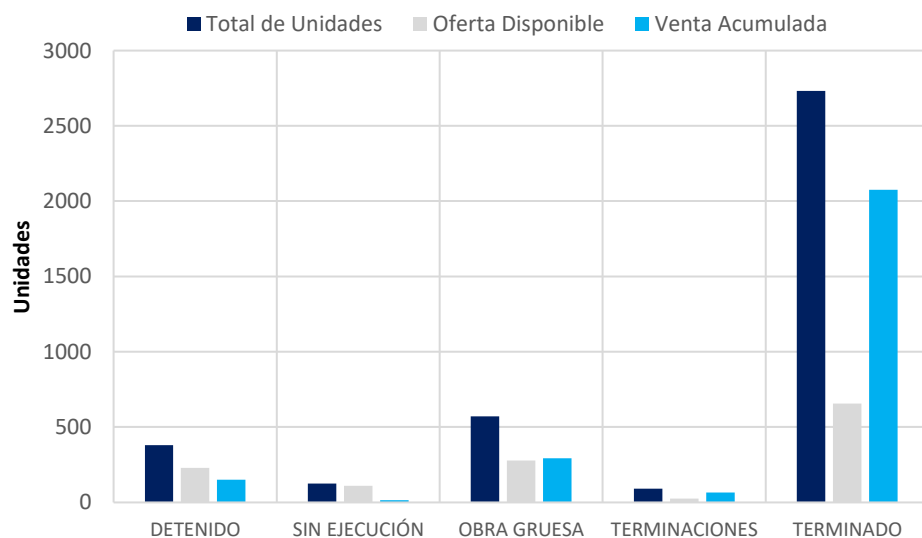
Resumen por tramos de superficie útil + ½ Terraza



Resumen por tipo de producto

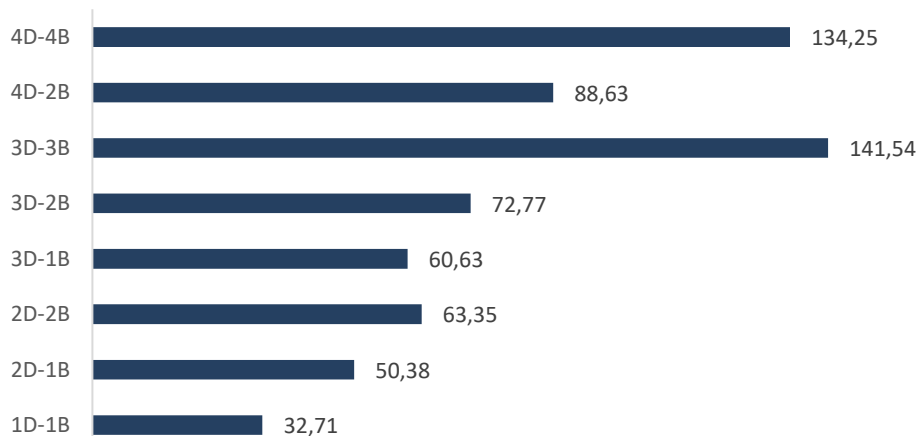


Estado de Obra

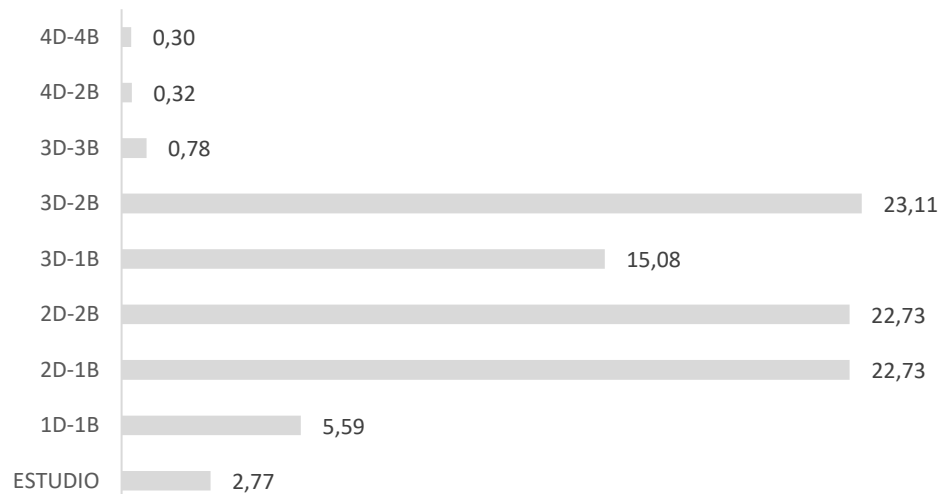


DEPARTAMENTOS

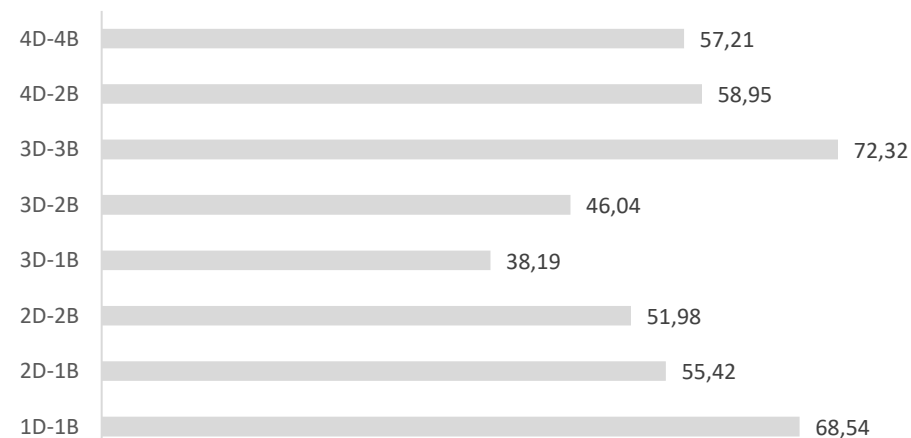
Superficie útil + ½ terraza (m²) según tipología



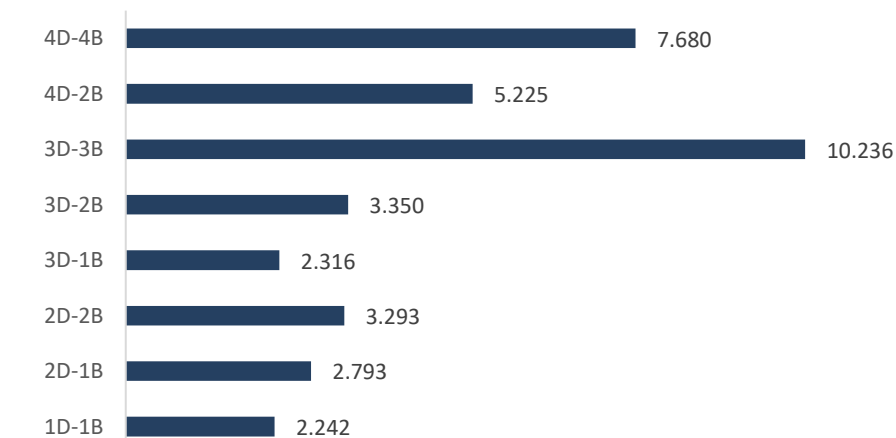
Velocidad de venta (ud/mes) según tipología



Valor UF/m² cierre según tipología

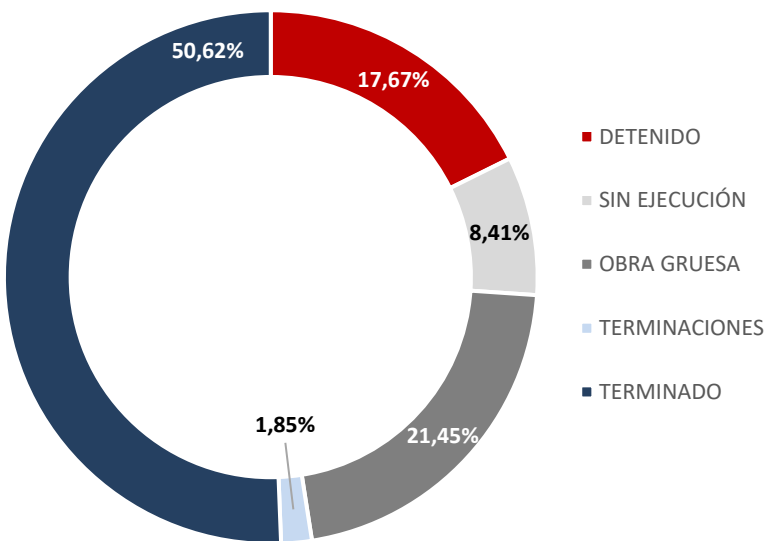


Valor promedio en UF cierre según tipología

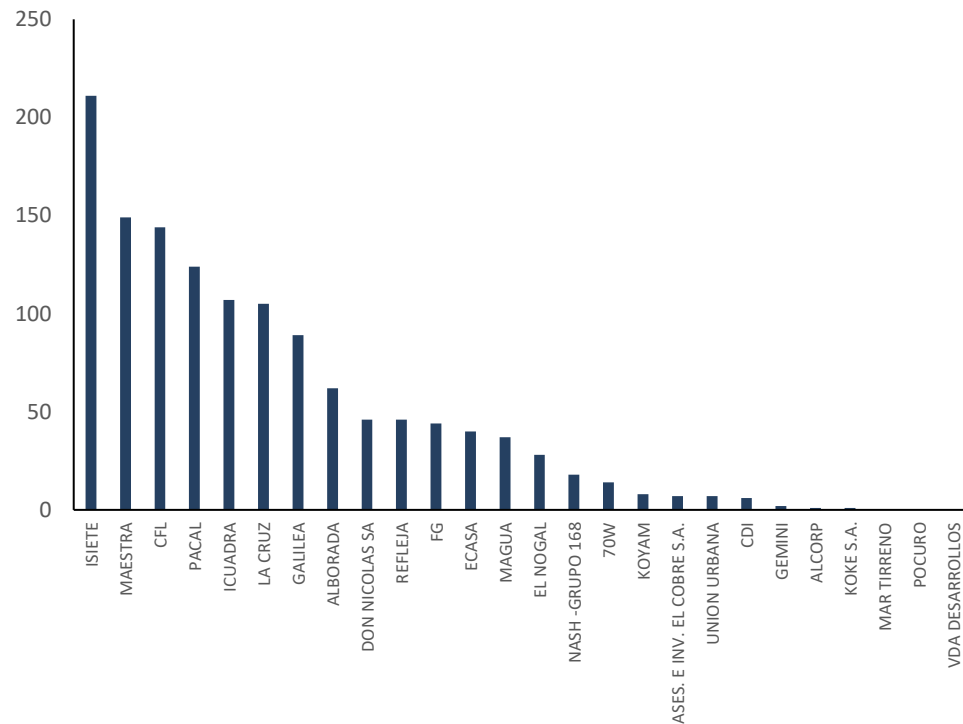


Fuente: BMI

ESTADOS DE OBRA



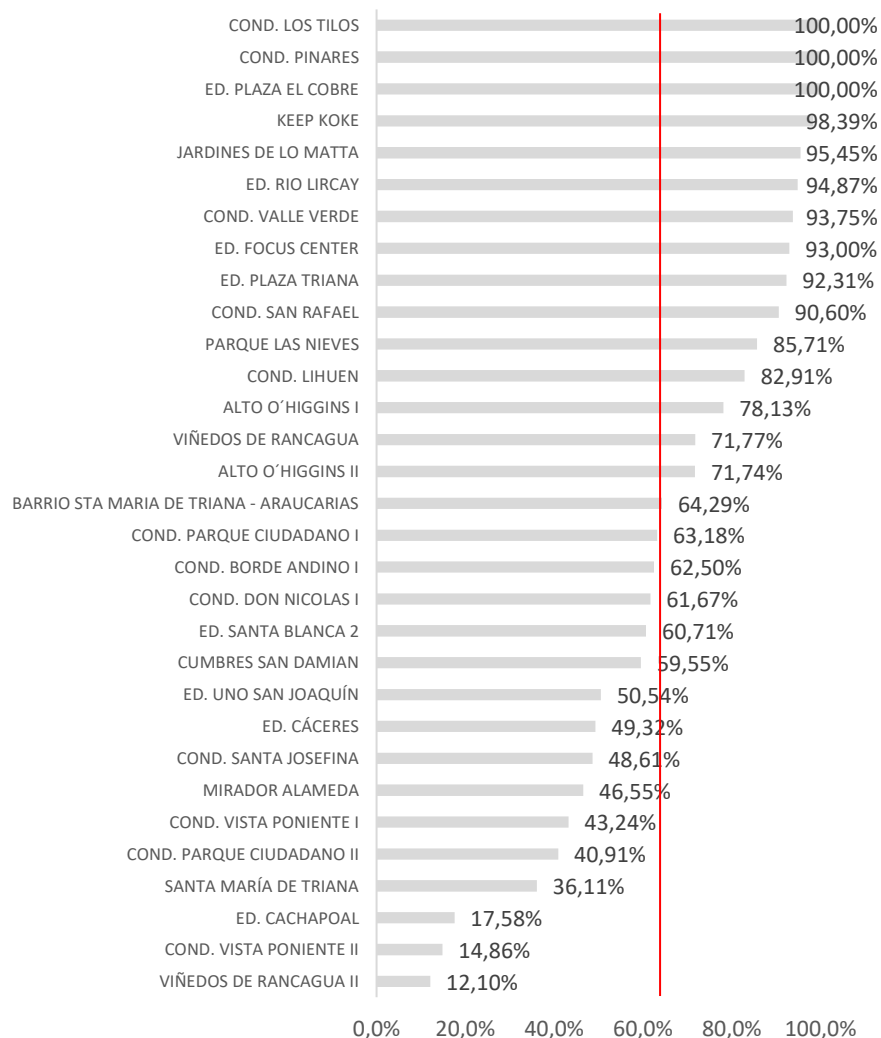
DESARROLLADORES



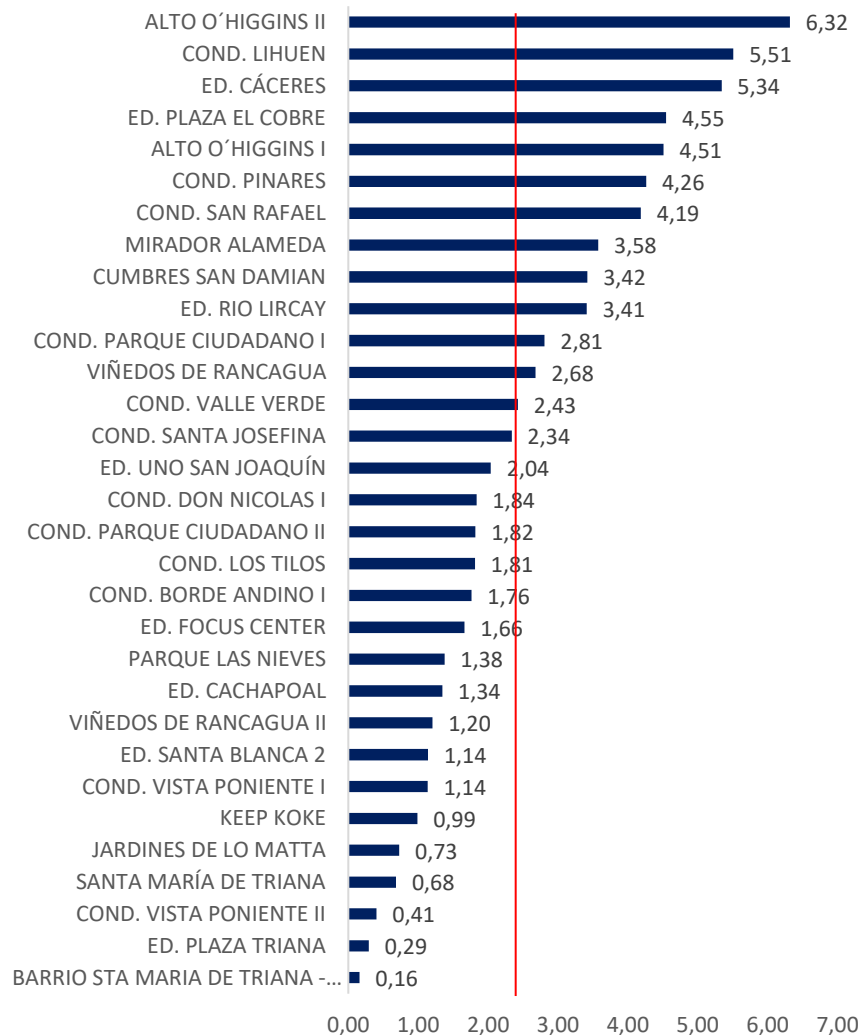
NOTA: Gráficos en base al stock disponible

DEPARTAMENTOS

% PROYECTO VENDIDO



VELOCIDAD DE VENTA (UD/MES)

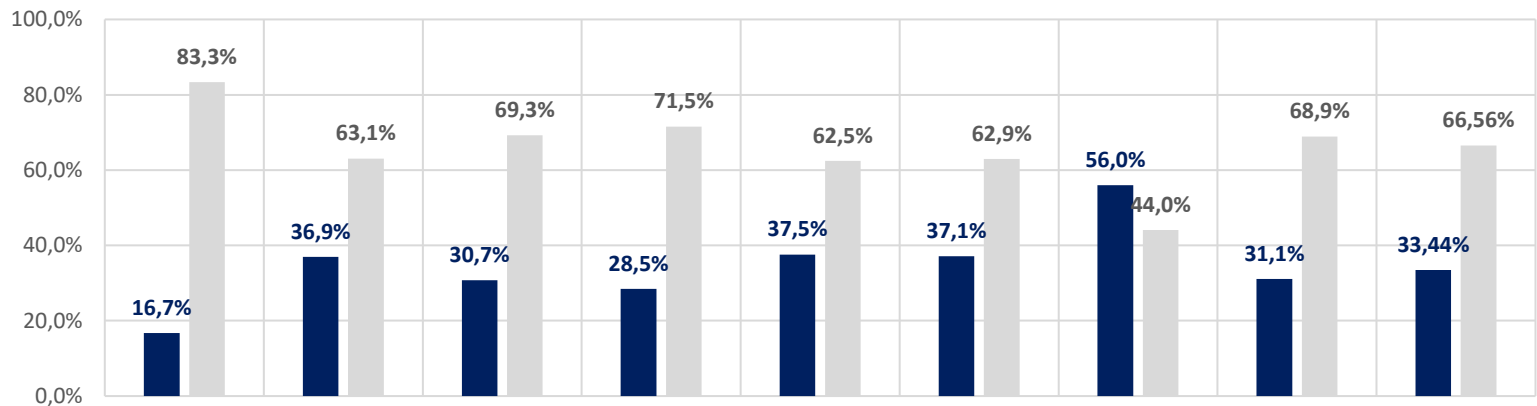


Fuente: BMI

01 | Rendimiento según tramos de m²

DEPARTAMENTOS

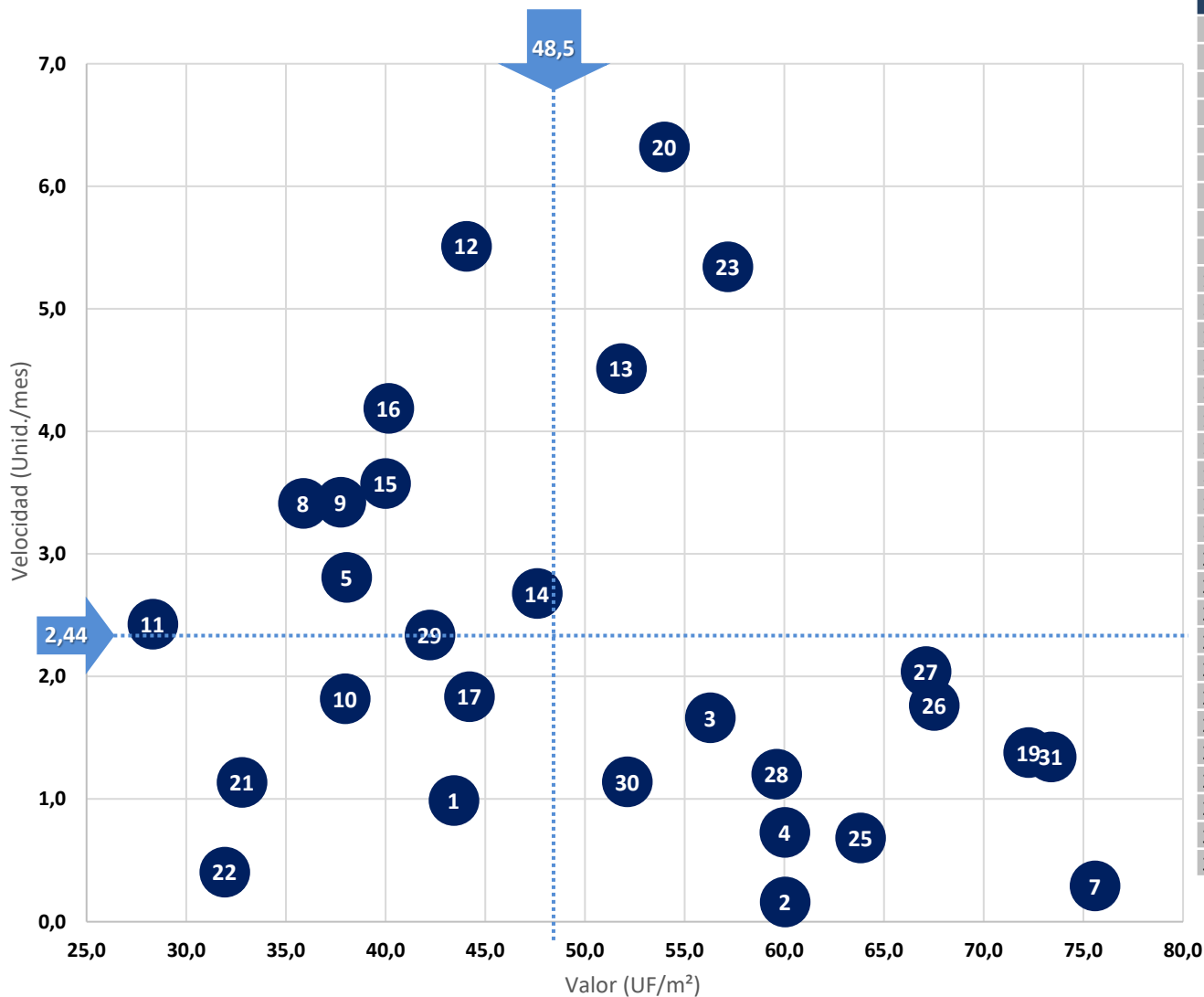
MERCADO GENERAL	< 30 m ²	30-40 m ²	40-50 m ²	50-60 m ²	60-70 m ²	70-80 m ²	80-90 m ²	> 90 m ²	TOTAL
Total de Unidades	48	314	589	1.342	935	267	168	251	3.914
Stock Actual	8	116	181	382	351	99	94	78	1.309
Venta Total Acumulada	40	198	408	960	584	168	74	173	2.605
Nº Proyectos	1	9	9	22	17	8	4	6	31
Promedio UF Lista	1.650	2.526	2.836	2.722	3.003	3.814	5.453	7.141	3.457
Promedio UF/m ² Lista	57,19	72,82	62,06	48,31	46,39	49,60	63,84	59,46	52,91
Promedio UF Cierre	1.650	2.382	2.672	2.630	2.963	3.649	5.453	6.989	3.368
Promedio UF/m ² Cierre	57,19	68,66	58,35	46,63	45,81	47,53	63,84	57,98	51,35
Promedio Descuento %	0,00%	3,83%	3,83%	2,29%	1,20%	3,33%	0,00%	2,57%	2,10%
Promedio Superficie m ² Útil+ ½ Terraza	28,85	35,17	45,29	57,08	64,59	75,94	84,39	117,71	64,28
Velocidad de Venta (Unid/mes)	1,53	10,27	15,45	34,15	21,84	5,89	4,82	4,82	98,79
Velocidad de Venta (Unid/mes) Periodo	1,27	2,29	2,03	12,98	3,73	-0,57	0,51	2,03	24,28
Prom. Velocidad de Vta. Acum.	1,53	1,14	1,72	1,55	1,28	0,74	1,21	0,80	2,44
% Por Vender	16,7%	36,9%	30,7%	28,5%	37,5%	37,1%	56,0%	31,1%	33,44%
% Avance en Venta	83,3%	63,1%	69,3%	71,5%	62,5%	62,9%	44,0%	68,9%	66,56%



Fuente: BMI

01 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto (Histórico)

DEPARTAMENTOS

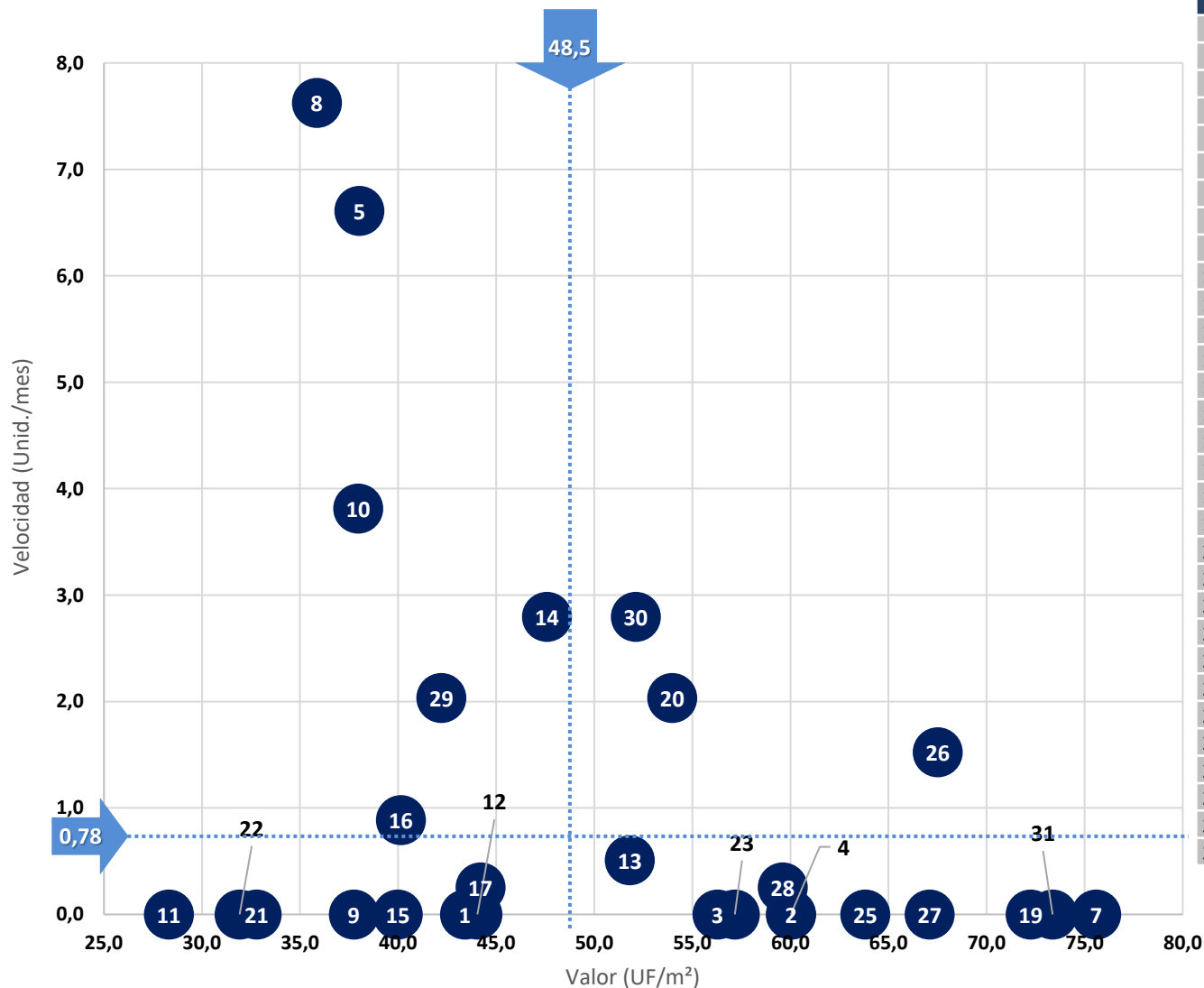


Nº	Proyectos	UF/m²	U/Mes
1	KEEP KOKE	43,41	0,99
2	STA M. DE TRIANA - ARAUCARIAS	60,03	0,16
3	ED. FOCUS CENTER	56,28	1,66
4	JARDINES DE LO MATTA	60,02	0,73
5	COND. PARQUE CIUDADANO I	38,03	2,81
6	ED. PLAZA EL COBRE	VENDIDO	4,55
7	ED. PLAZA TRIANA	75,58	0,29
8	ED. RIO LIRCAY	35,86	3,41
9	CUMBRES SAN DAMIAN	37,74	3,42
10	COND. PARQUE CIUDADANO II	37,96	1,82
11	COND. VALLE VERDE	28,31	2,43
12	COND. LIHUEN	44,05	5,51
13	ALTO O'HIGGINS I	51,82	4,51
14	VIÑEDOS DE RANCAGUA	47,59	2,68
15	MIRADOR ALAMEDA	39,99	3,58
16	COND. SAN RAFAEL	40,14	4,19
17	COND. DON NICOLAS I	44,20	1,84
18	COND. PINARES	VENDIDO	4,26
19	PARQUE LAS NIEVES	72,25	1,38
20	ALTO O'HIGGINS II	53,97	6,32
21	COND. VISTA PONIENTE I	32,79	1,14
22	COND. VISTA PONIENTE II	31,92	0,41
23	ED. CÁCERES	57,16	5,34
24	COND. LOS TILOS	VENDIDO	1,81
25	SANTA MARÍA DE TRIANA	63,82	0,68
26	COND. BORDE ANDINO I	67,51	1,76
27	ED. UNO SAN JOAQUÍN	67,09	2,04
28	VIÑEDOS DE RANCAGUA II	59,61	1,20
29	COND. SANTA JOSEFINA	42,21	2,34
30	ED. SANTA BLANCA 2	52,12	1,14
31	ED. CACHAPOAL	73,37	1,34

Fuente: BMI

01 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto (Periodo)

DEPARTAMENTOS



Nº	Proyectos	UF/m ²	U/Mes
1	KEEP KOKE	43,41	0,00
2	STA M. DE TRIANA - ARAUCARIAS	60,03	-0,59
3	ED. FOCUS CENTER	56,28	-0,43
4	JARDINES DE LO MATTA	60,02	0,00
5	COND. PARQUE CIUDADANO I	38,03	6,61
6	ED. PLAZA EL COBRE	VENDIDO	0,25
7	ED. PLAZA TRIANA	75,58	0,00
8	ED. RIO LIRCA Y	35,86	7,63
9	CUMBRES SAN DAMIAN	37,74	0,00
10	COND. PARQUE CIUDADANO II	37,96	3,81
11	COND. VALLE VERDE	28,31	-1,53
12	COND. LIHUEN	44,05	-4,32
13	ALTO O'HIGGINS I	51,82	0,51
14	VIÑEDOS DE RANCAGUA	47,59	2,80
15	MIRADOR ALAMEDA	39,99	0,00
16	COND. SAN RAFAEL	40,14	0,89
17	COND. DON NICOLAS I	44,20	0,25
18	COND. PINARES	VENDIDO	2,54
19	PARQUE LAS NIEVES	72,25	0,00
20	ALTO O'HIGGINS II	53,97	2,03
21	COND. VISTA PONIENTE I	32,79	0,00
22	COND. VISTA PONIENTE II	31,92	0,00
23	ED. CÁCERES	57,16	-0,25
24	COND. LOS TILOS	VENDIDO	0,76
25	SANTA MARÍA DE TRIANA	63,82	-0,25
26	COND. BORDE ANDINO I	67,51	1,53
27	ED. UNO SAN JOAQUÍN	67,09	-2,80
28	VIÑEDOS DE RANCAGUA II	59,61	0,25
29	COND. SANTA JOSEFINA	42,21	2,03
30	ED. SANTA BLANCA 2	52,12	2,80
31	ED. CACHAPOAL	73,37	-0,25

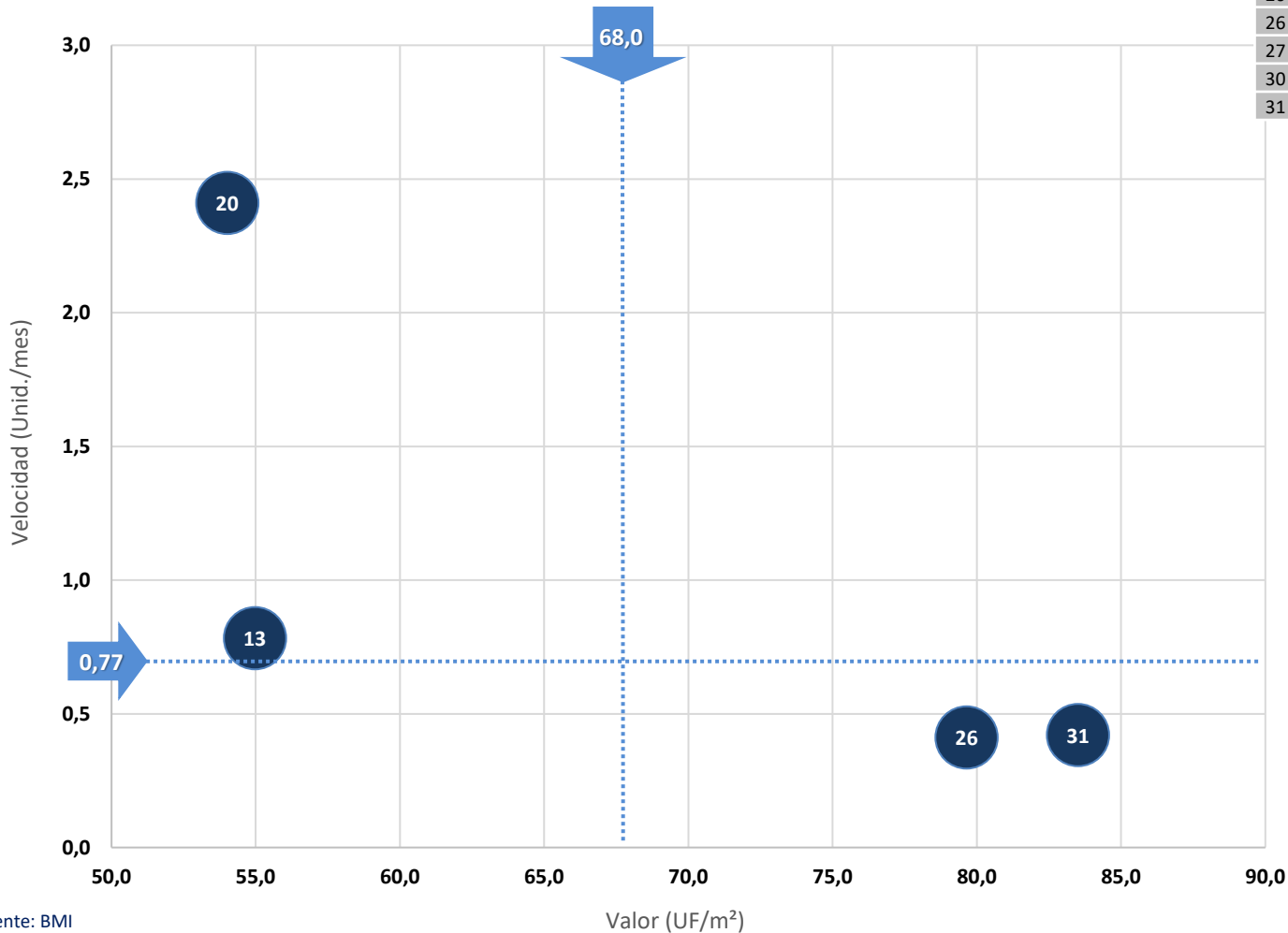
Fuente: BMI

01 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto

DEPARTAMENTOS

1D-1B

33,58 m² (útil + ½ terraza)



Nº	Proyectos	m ²	UF/m ²	U/Mes
1	KEEP KOKE	VENDIDO		0,30
3	ED. FOCUS CENTER	VENDIDO		0,07
6	ED. PLAZA EL COBRE	VENDIDO		1,25
13	ALTO O´HIGGINS I	32,65	54,98	0,78
20	ALTO O´HIGGINS II	32,36	54,02	2,41
26	COND. BORDE ANDINO I	34,67	79,65	0,41
27	ED. UNO SAN JOAQUÍN	VENDIDO		1,17
30	ED. SANTA BLANCA 2	VENDIDO		0,07
31	ED. CACHAPOAL	34,65	83,51	0,42

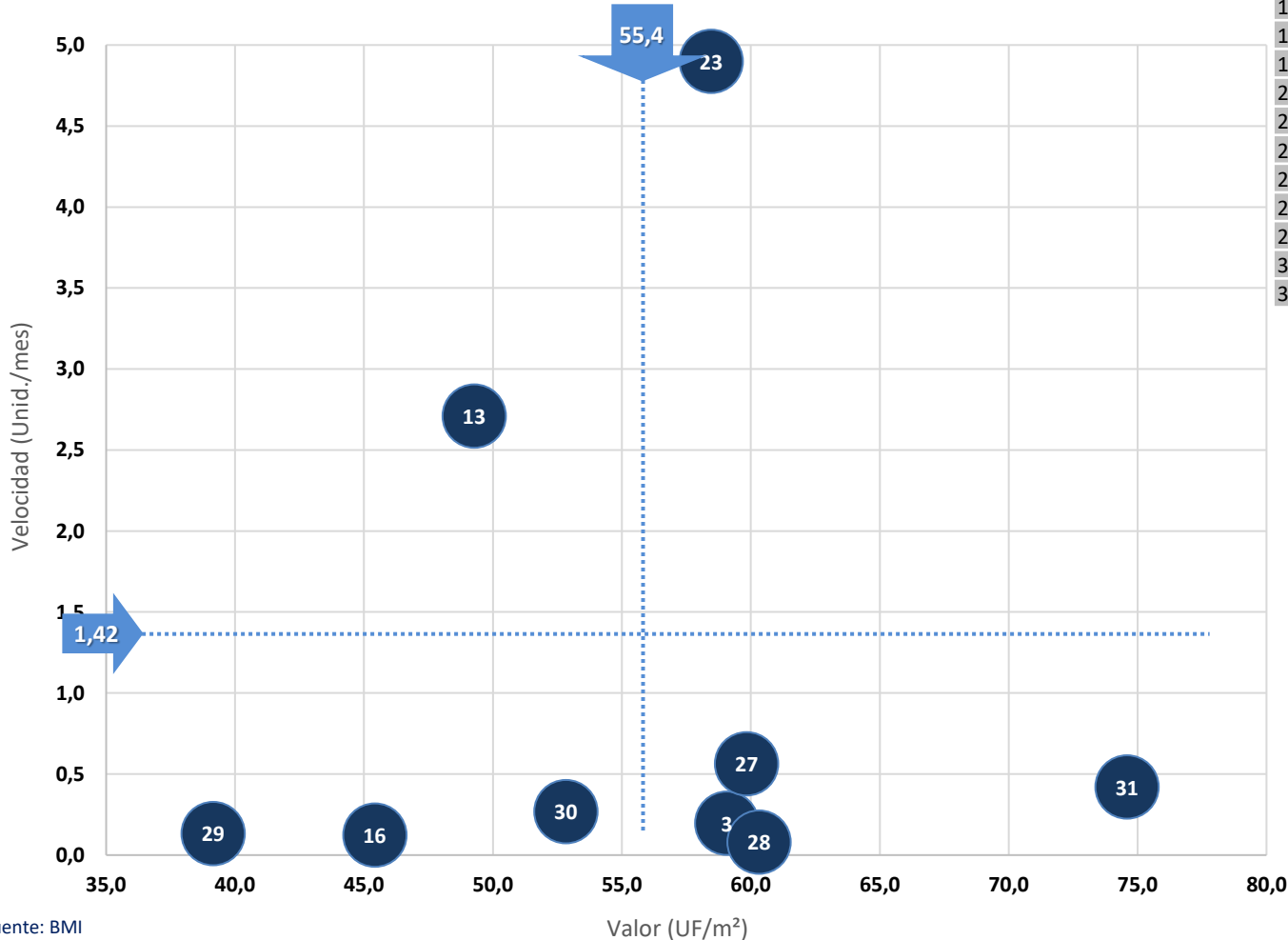
Fuente: BMI

01 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto

DEPARTAMENTOS

2D-1B

51,55 m² (útil + ½ terraza)



Nº	Proyectos	m ²	UF/m ²	U/Mes
1	KEEP KOKE	VENDIDO		0,17
3	ED. FOCUS CENTER	60,39	59,07	0,20
6	ED. PLAZA EL COBRE	VENDIDO		1,42
12	COND. LIHUEN	VENDIDO		2,08
13	ALTO O'HIGGINS I	44,65	49,27	2,71
14	VIÑEDOS DE RANCAGUA	VENDIDO		0,82
16	COND. SAN RAFAEL	57,25	45,41	0,12
18	COND. PINARES	VENDIDO		1,47
20	ALTO O'HIGGINS II	VENDIDO		6,74
23	ED. CÁCERES	42,33	58,46	4,90
24	COND. LOS TILOS	VENDIDO		0,63
27	ED. UNO SAN JOAQUÍN	47,73	59,84	0,56
28	VIÑEDOS DE RANCAGUA II	63,91	60,32	0,08
29	COND. SANTA JOSEFINA	56,20	39,15	0,13
30	ED. SANTA BLANCA 2	47,23	52,83	0,27
31	ED. CACHAPOAL	44,25	74,58	0,42

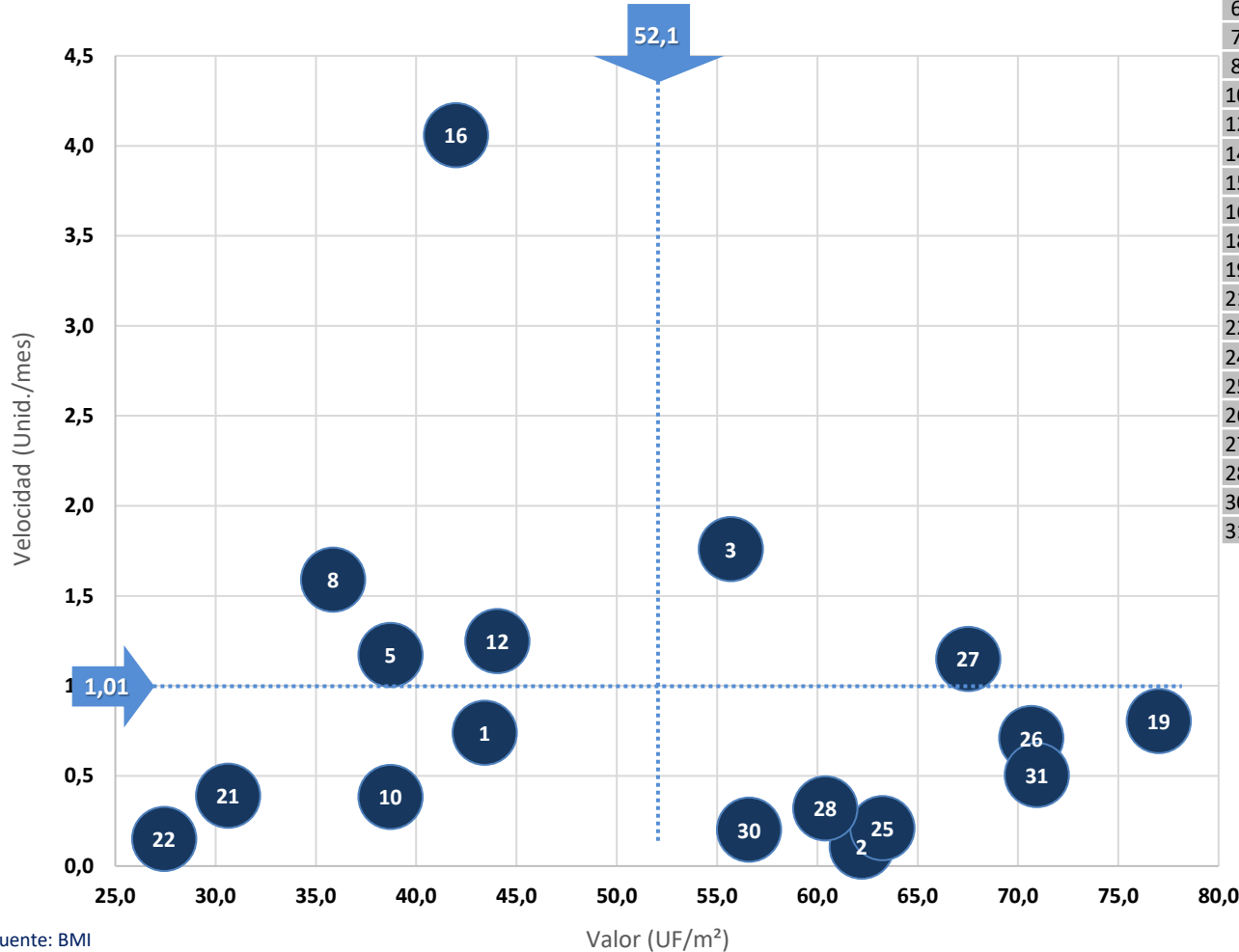
Fuente: BMI

01 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto

DEPARTAMENTOS

2D-2B

61,26 m² (útil + ½ terraza)



Nº	Proyectos	m ²	UF/m ²	U/Mes
1	KEEP KOKE	55,22	43,41	0,74
2	B. STA MIA. DE TRI. - ARAUCARIAS	55,50	62,21	0,11
3	ED. FOCUS CENTER	80,22	55,68	1,76
4	JARDINES DE LO MATTA	VENDIDO		0,72
5	COND. PARQUE CIUDADANO I	56,83	38,71	1,17
6	ED. PLAZA EL COBRE	VENDIDO		1,10
7	ED. PLAZA TRIANA	VENDIDO		0,14
8	ED. RIO LIRCAY	57,80	35,86	1,59
10	COND. PARQUE CIUDADANO II	56,83	38,71	0,38
12	COND. LIHUEN	59,03	44,05	1,25
14	VIÑEDOS DE RANCAGUA	VENDIDO		3,41
15	MIRADOR ALAMEDA	VENDIDO		1,10
16	COND. SAN RAFAEL	61,94	41,98	4,06
18	COND. PINARES	VENDIDO		0,64
19	PARQUE LAS NIEVES	88,00	77,02	0,80
21	COND. VISTA PONIENTE I	63,28	30,62	0,39
22	COND. VISTA PONIENTE II	61,83	27,43	0,15
24	COND. LOS TILOS	VENDIDO		1,56
25	SANTA MARÍA DE TRIANA	57,72	63,24	0,21
26	COND. BORDE ANDINO I	55,73	70,66	0,71
27	ED. UNO SAN JOAQUÍN	59,18	67,51	1,15
28	VIÑEDOS DE RANCAGUA II	68,76	60,39	0,32
30	ED. SANTA BLANCA 2	50,12	56,59	0,20
31	ED. CACHAPOAL	53,41	70,94	0,50

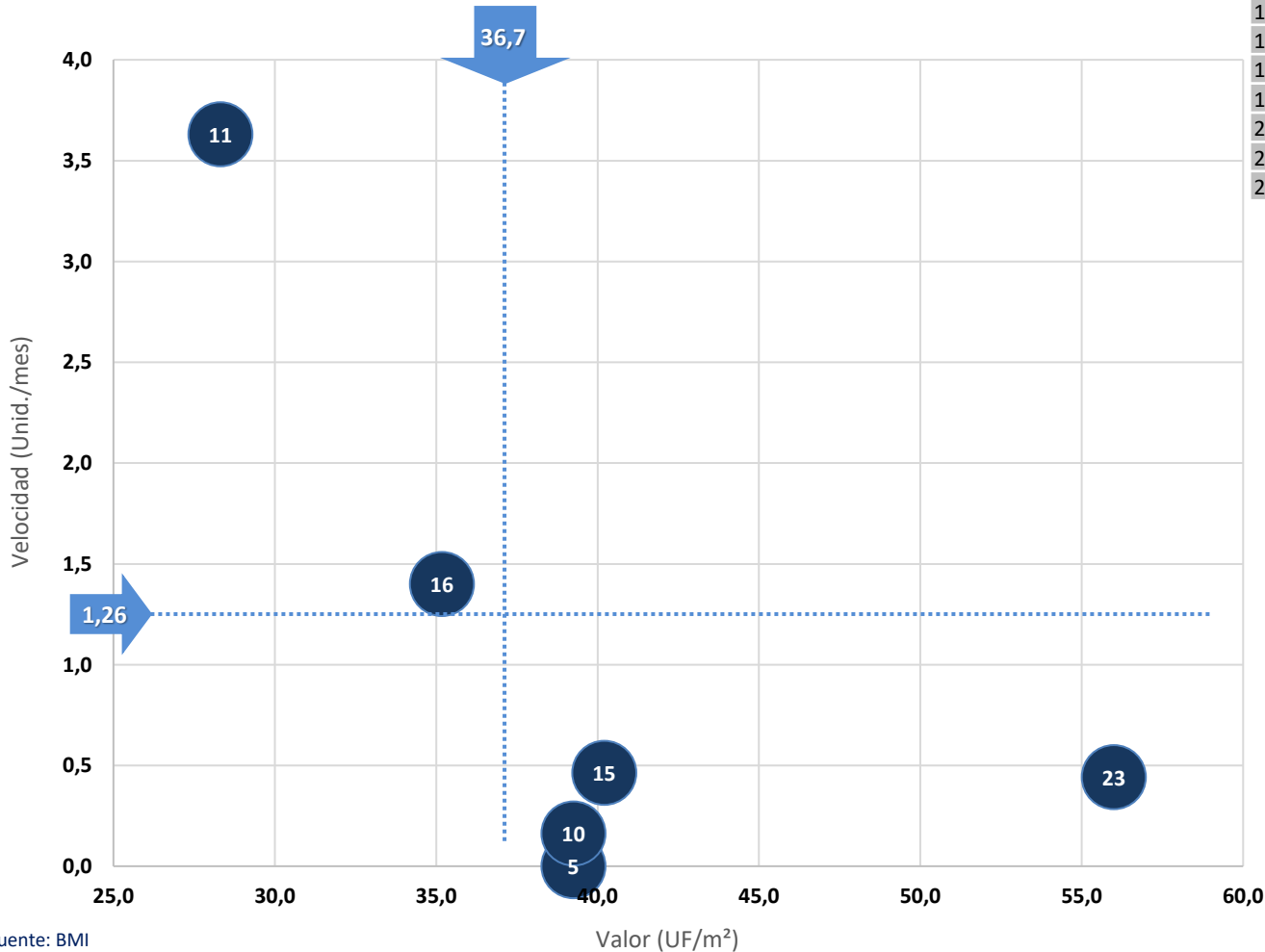
Fuente: BMI

01 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto

DEPARTAMENTOS

3D-1B

59,82 m² (útil + ½ terraza)



Nº	Proyectos	m ²	UF/m ²	U/Mes
5	COND. PARQUE CIUDADANO I	56,06	39,25	0,00
8	ED. RIO LIRCAY		VENDIDO	1,19
10	COND. PARQUE CIUDADANO II	56,06	39,25	0,16
11	COND. VALLE VERDE	65,70	28,31	3,63
12	COND. LIHUEN		VENDIDO	1,78
13	ALTO O'HIGGINS I		VENDIDO	3,85
15	MIRADOR ALAMEDA	62,19	40,20	0,46
16	COND. SAN RAFAEL	71,62	35,17	1,40
18	COND. PINARES		VENDIDO	0,58
23	ED. CÁCERES	47,30	55,99	0,44
24	COND. LOS TILOS		VENDIDO	0,40
29	COND. SANTA JOSEFINA		VENDIDO	1,18

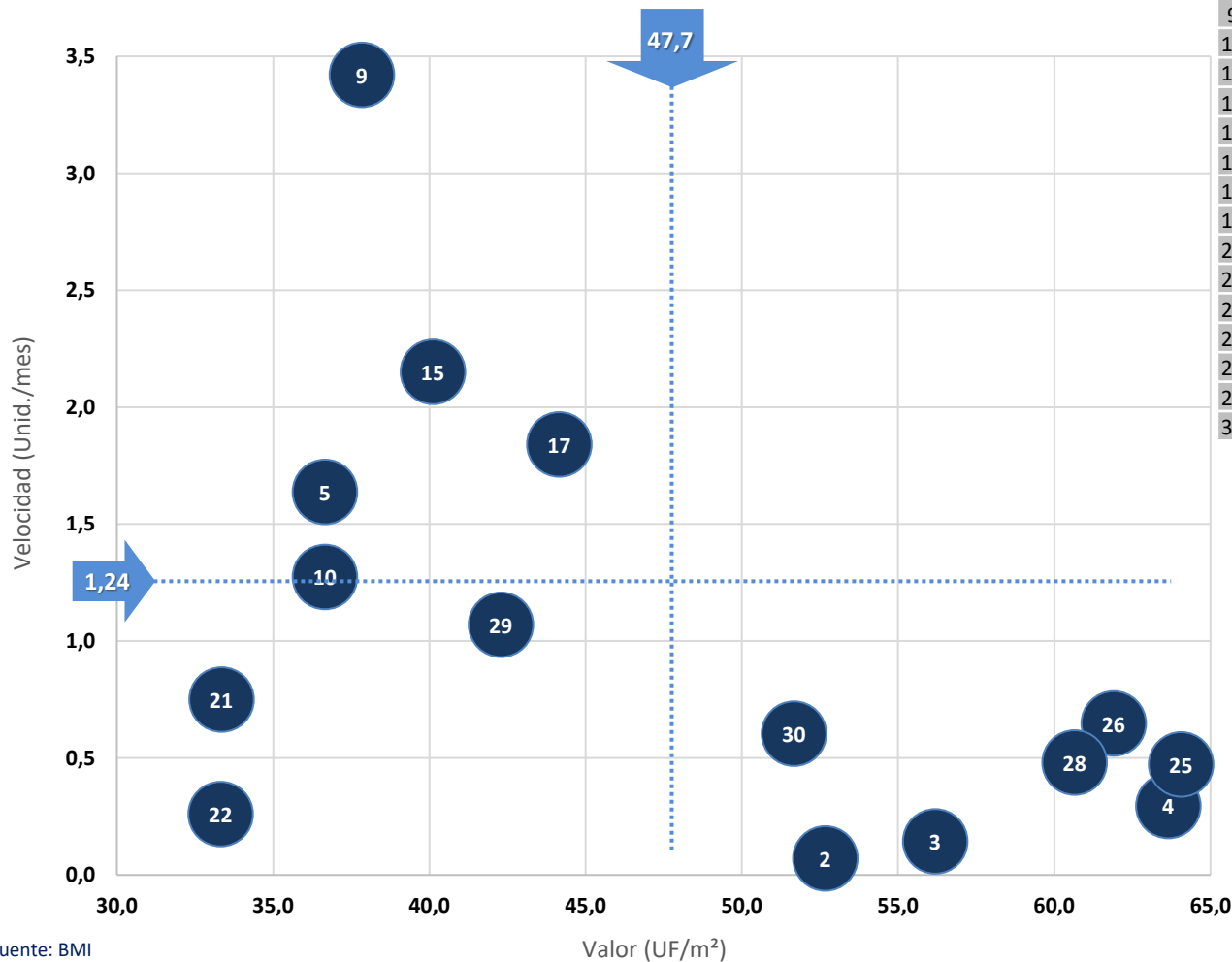
Fuente: BMI

01 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto

DEPARTAMENTOS

3D-2B

73,06 m² (útil + ½ terraza)



Nº	Proyectos	m ²	UF/m ²	U/Mes
2	STA M. DE TRIANA - ARAUCARIAS	65,50	52,67	0,07
3	ED. FOCUS CENTER	93,74	56,19	0,14
4	JARDINES DE LO MATTA	104,04	63,65	0,30
5	COND. PARQUE CIUDADANO I	60,02	36,66	1,64
8	ED. RIO LIRCAY		VENDIDO	1,20
9	CUMBRES SAN DAMIAN	85,23	37,84	3,42
10	COND. PARQUE CIUDADANO II	60,02	36,66	1,27
12	COND. LIHUEN		VENDIDO	3,44
14	VIÑEDOS DE RANCAGUA		VENDIDO	2,57
15	MIRADOR ALAMEDA	64,36	40,11	2,15
16	COND. SAN RAFAEL		VENDIDO	0,91
17	COND. DON NICOLAS I	69,67	44,16	1,84
18	COND. PINARES		VENDIDO	1,63
21	COND. VISTA PONIENTE I	64,81	33,34	0,75
22	COND. VISTA PONIENTE II	64,93	33,32	0,26
25	SANTA MARÍA DE TRIANA	72,59	64,06	0,47
26	COND. BORDE ANDINO I	83,61	61,90	0,65
28	VIÑEDOS DE RANCAGUA II	83,17	60,65	0,48
29	COND. SANTA JOSEFINA	60,86	42,29	1,07
30	ED. SANTA BLANCA 2	63,31	51,67	0,60

Fuente: BMI



BMI

SERVICIOS
INMOBILIARIOS

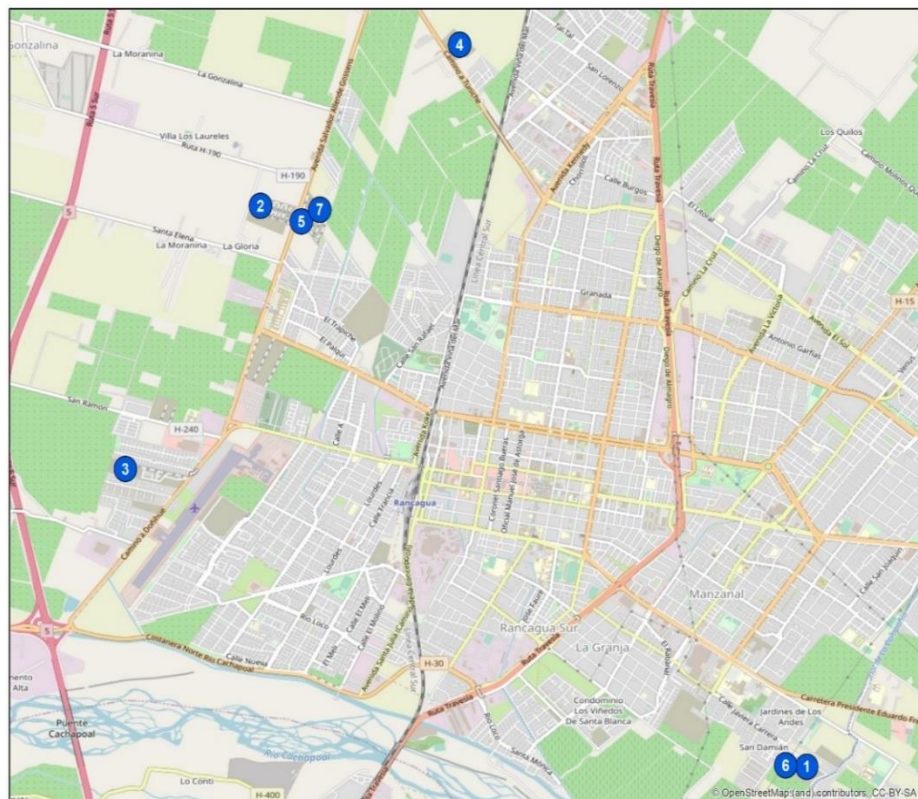


Mercado Inmobiliario

Rancagua

Casas

El área de estudio se trata del sector que se encuentra al interior del área urbana de la ciudad de Rancagua.



INDICADORES	2021		2022			2023		
	AGO	DIC	ABR	AGO	DIC	ABR	AGO	DIC
N° PROYECTOS	13	8	7	7	7	7	7	7
N° INMOBILIARIAS	8	7	7	6	5	5	5	5
OFERTA TOTAL	974	1.172	905	774	801	801	801	801
DISPONIBILIDAD	210	576	349	303	429	380	358	309
VENTAS PERIODO	174	105	107	63	48	49	22	49
VTAS POR PROY. MES	5,10	8,45	5,68	4,15	3,64	3,45	3,11	2,63
VTAS POR PROY. PERIODO	4,27	5,38	3,67	1,96	1,87	1,81	0,71	1,75
MESES STOCK	5,15	8,52	10,24	12,17	14,60	13,38	13,84	19,60
SUP. UTIL PROM. POND. (m²)	75,01	75,67	78,74	83,81	78,73	78,26	79,30	80,77
SUP. TERRENO PROM. (m²)	219,95	202,11	201,81	218,45	212,29	207,18	190,25	194,48
VALOR PROM. UF/m²	43,39	40,56	37,60	38,19	39,87	39,48	39,05	40,67
PRECIO TICKET PROM. (UF)	3.524	3.036	2.985	3.375	3.274	3.206	3.220	3.375

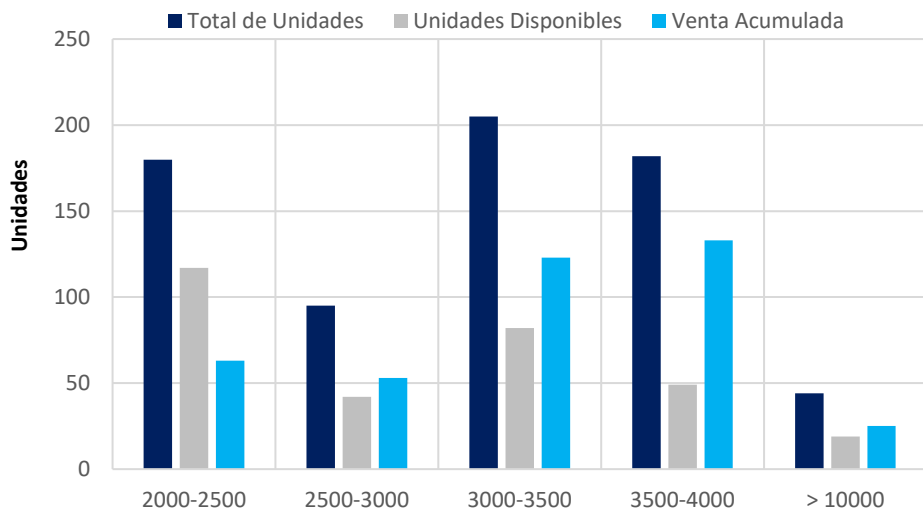
COMUNA DE RANCAGUA

Nº	Desglose de Proyectos	Inmobiliaria	Estado de Obra	Subsidio	Meses En Venta	Nº Unid. Totales	Nº Unid. en Stock	% Stock Disponible	Nº Unid. Vendidas	% Avance Venta	Sup. Edificada (m²)	Sup. Terreno (m²)	Vel. Venta Acum	Velocidad Venta Periodo	Valor UF Ticket Cierre	Valor UF/m2
1	VISTAS DE SAN DAMIÁN	COSTA PACIFICO	TERMINADO	NO	60,73	23	6	26,09%	17	73,91%	180,00	540,00	0,28	-0,75	13.850	76,94
2	BARRIO DOÑA CARLOTA	CONVET	TERMINADO	DS01	36,30	196	57	29,08%	139	70,92%	69,75	198,54	3,83	0,50	3.395	48,68
3	VALLE OESTE 3-4	GALIZZO	OBRA GRUESA	NO	30,27	97	50	51,55%	47	48,45%	65,96	135,49	1,55	1,00	3.057	46,35
4	PRADERAS DE KENNEDY	GALILEA	TERMINADO	NO	27,20	292	158	54,11%	134	45,89%	84,64	178,48	4,93	0,00	2.633	31,11
5	FUNDO VIEJO 2	PRODELCA	TERMINADO	NO	27,20	82	0	0,00%	82	100,00%	56,98	177,30	3,01	1,00	VENDIDO	VENDIDO
6	VISTAS DE SAN DAMIÁN 2	COSTA PACIFICO	OBRA GRUESA	NO	17,07	21	13	61,90%	8	38,10%	140,00	469,69	0,47	1,00	10.261	73,29
7	FUNDO VIEJO 3	PRODELCA	TERMINACIONES	NO	15,03	90	25	27,78%	65	72,22%	56,48	178,30	4,32	9,50	2.557	45,77
PROMEDIOS					30,54	801	309	38,58%	492	61,42%	80,77	194,48	2,63	1,75	3.375	40,67

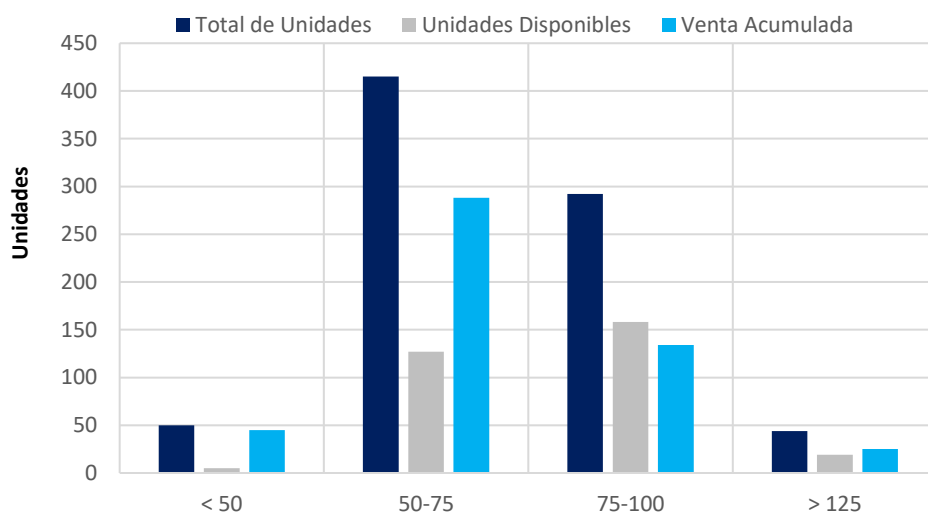
COMUNA DE RANCAGUA

Nº	PROYECTO	TIPOLOGÍAS			
		3D-1B	3D-2B	3D-3B	5D-4B
1	VISTAS DE SAN DAMIÁN				100,0%
2	BARRIO DOÑA CARLOTA	7,1%	92,9%		
3	VALLE OESTE 3-4		100,0%		
4	PRADERAS DE KENNEDY		48,6%	51,4%	
5	FUNDO VIEJO 2	27,0%	73,0%		
6	VISTAS DE SAN DAMIÁN 2			100,0%	
7	FUNDO VIEJO 3	46,4%	53,6%		

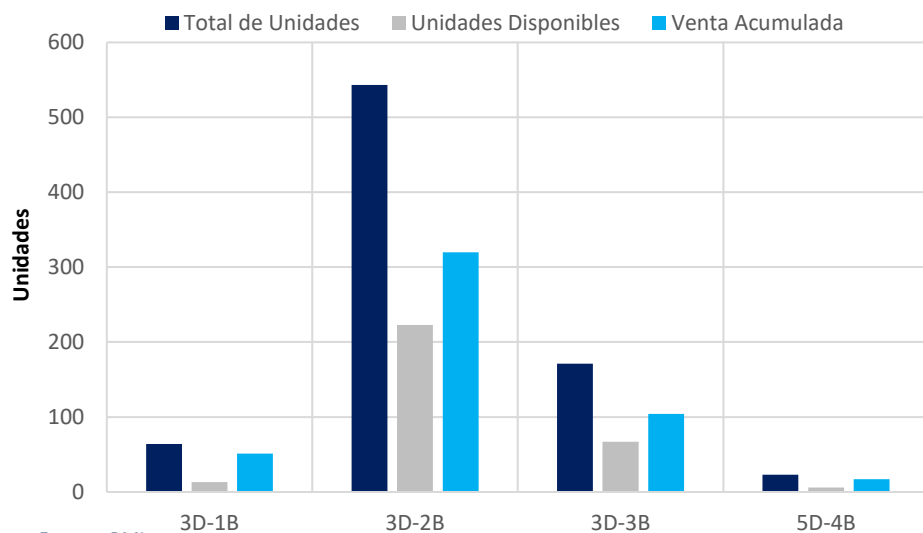
Resumen por tramos de UF



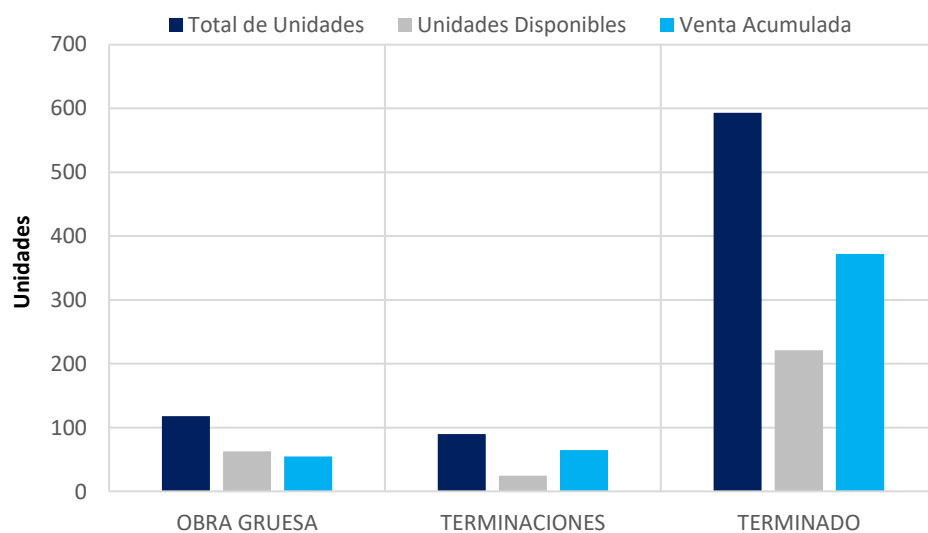
Resumen por tramos de superficie útil



Resumen por tipo de producto

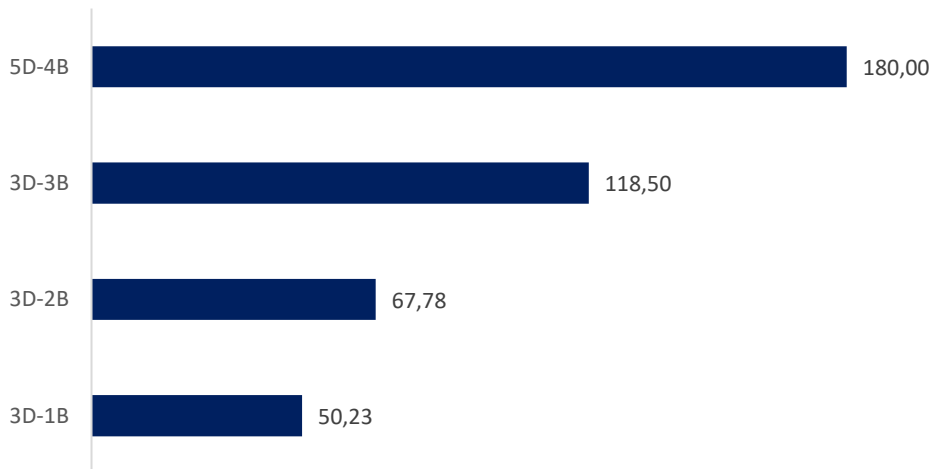


Estado de Obra

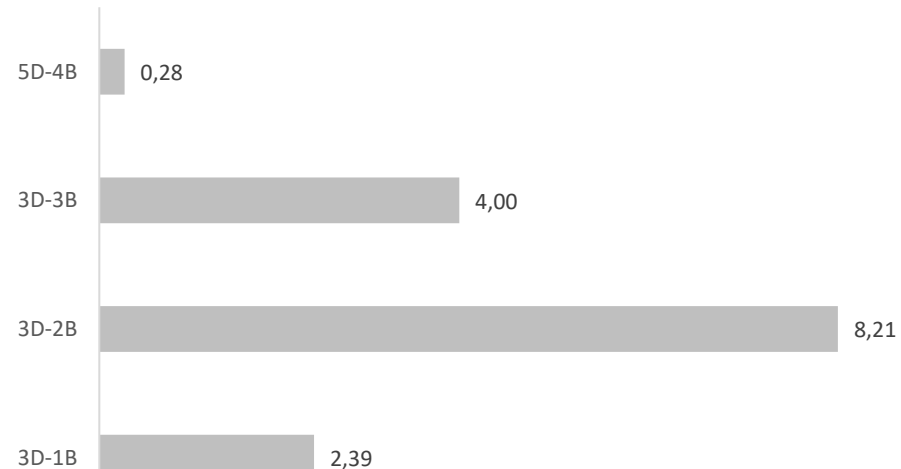


Fuente: BMI

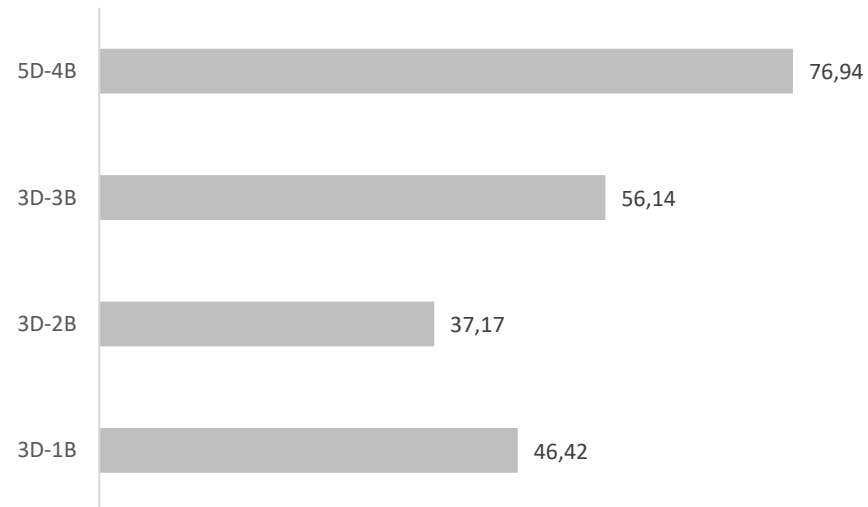
Superficie útil (m²) según tipología



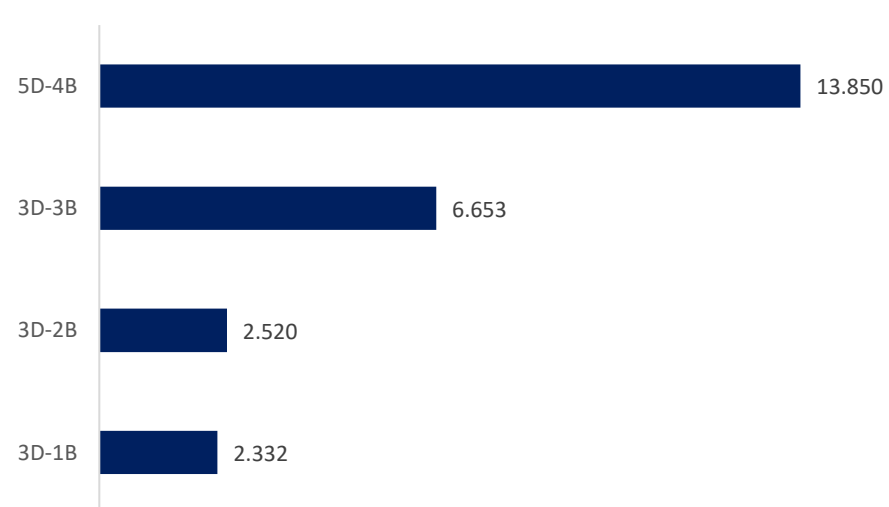
Velocidad de venta (ud/mes) según tipología



Valor UF/m² cierre según tipología

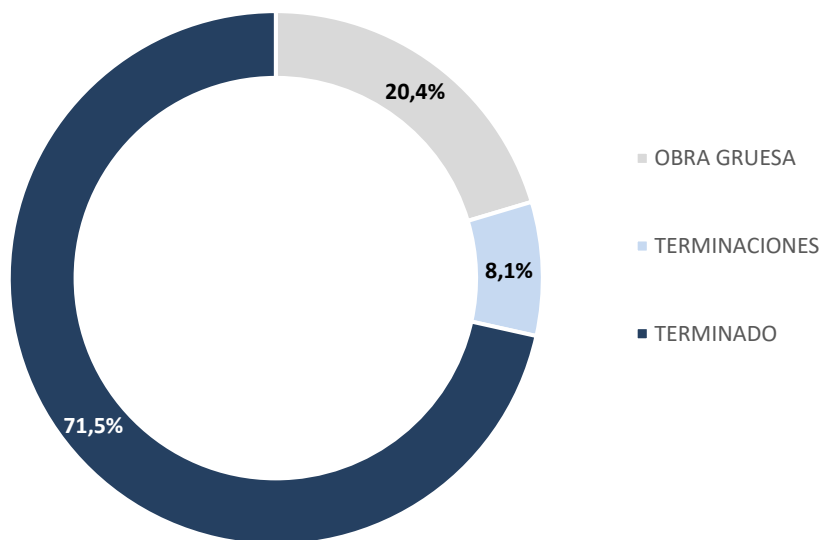


Valor promedio en UF cierre según tipología

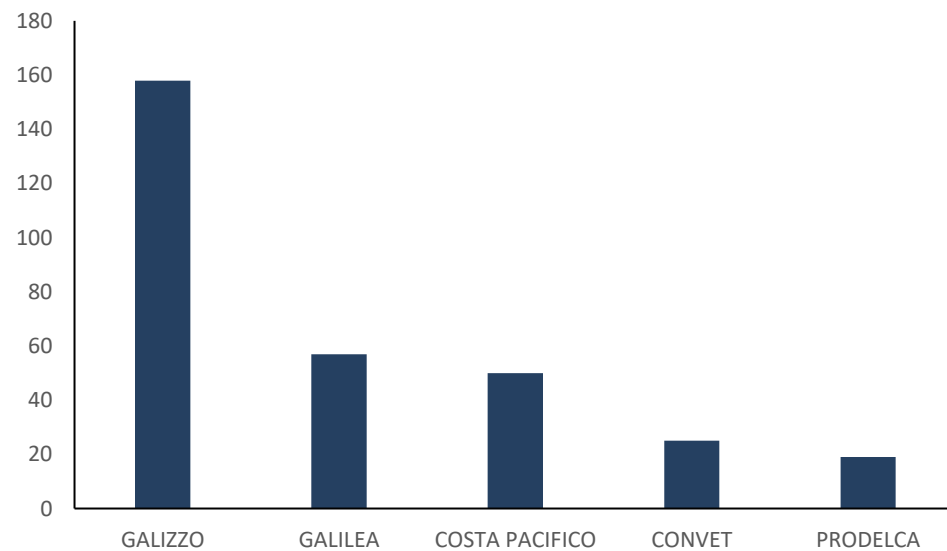


Fuente: BMI

ESTADOS DE OBRA



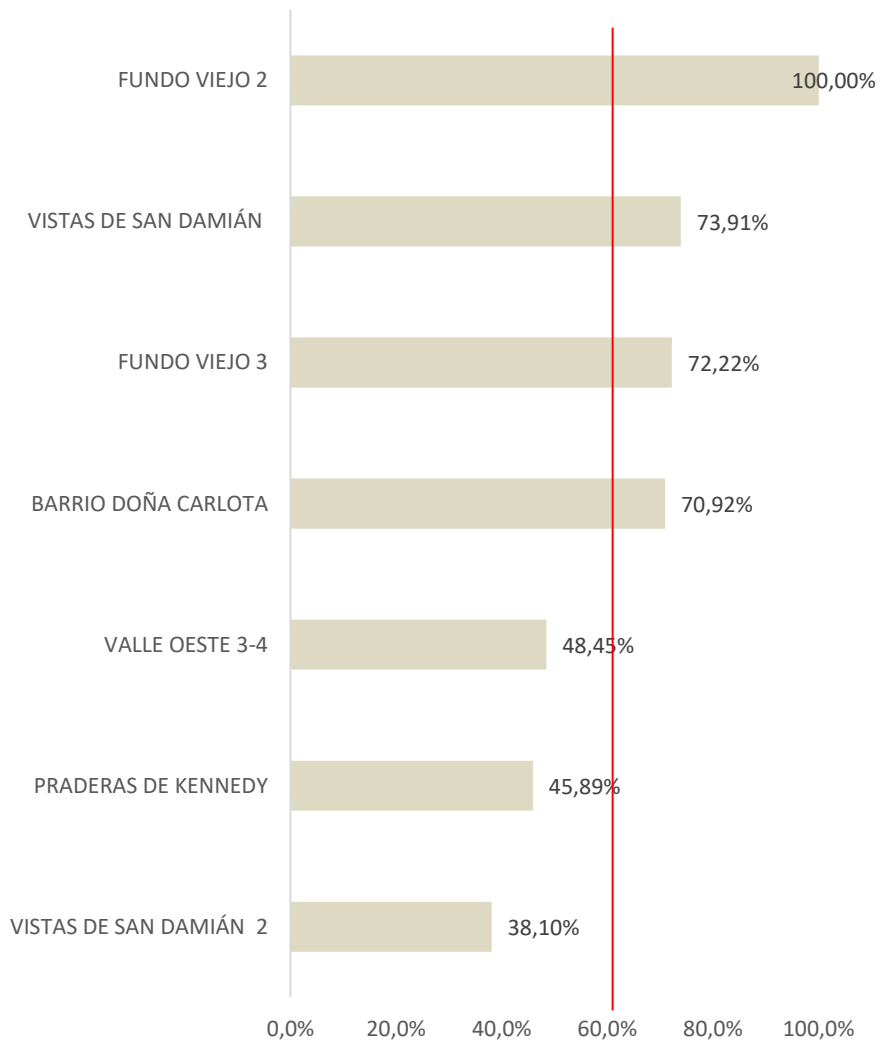
DESARROLLADORES



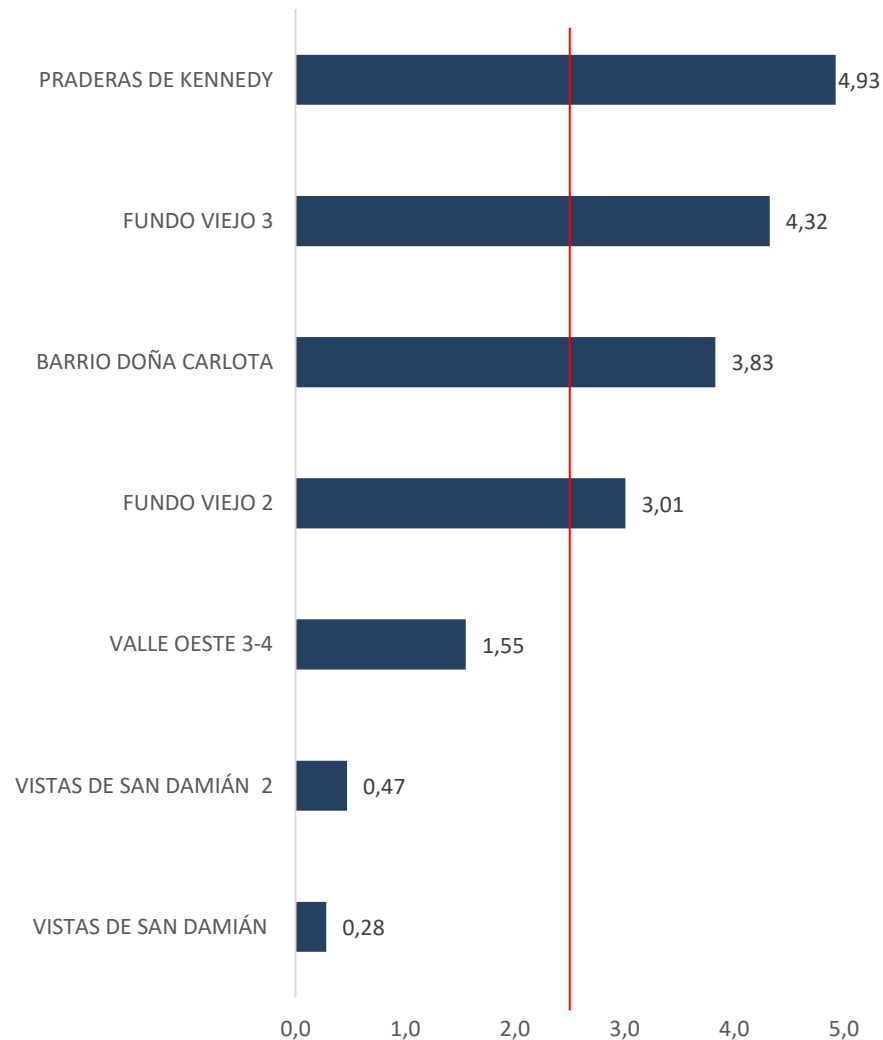
NOTA: Gráficos en base al stock disponible

CASAS

% PROYECTO VENDIDO



VELOCIDAD DE VENTA (UD/MES)

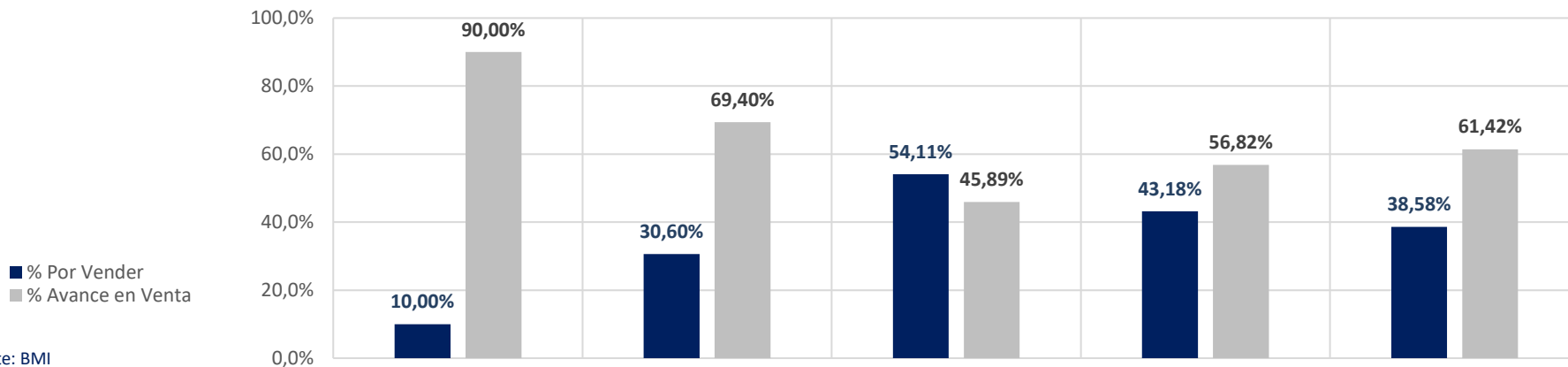


Fuente: BMI

02 | Rendimiento según tramos de m²

CASAS

MERCADO GENERAL	< 50 m ²	50-75 m ²	75-100 m ²	> 125 m ²	TOTAL
Total de Unidades	50	415	292	44	801
Stock Actual	5	127	158	19	309
Venta Total Acumulada	45	288	134	25	492
Nº Proyectos	2	4	1	2	7
Promedio UF Lista	2.303	3.059	2.732	12.056	4.717
Promedio UF/m ² Lista	46,14	49,22	31,16	75,12	50,48
Promedio UF Cierre	2.303	2.924	2.732	12.056	4.650
Promedio UF/m ² Cierre	46,14	47,12	31,16	75,12	49,43
Promedio Descuento %	0,00%	4,00%	0,00%	0,00%	2,00%
Promedio Superficie m ² Útil	49,90	62,30	87,61	160,00	78,10
Promedio Superficie m ² Terreno	171,50	170,09	181,25	504,84	219,71
Velocidad de Venta (Unid/mes)	2,22	12,19	4,93	0,75	20,09
Velocidad de Vta. Periodo (Unid/mes)	3,00	9,00	0,00	0,25	12,25
Promedio Vel. De venta (Unid/mes)	1,11	3,05	4,93	0,37	2,63
% Por Vender	10,00%	30,60%	54,11%	43,18%	38,58%
% Avance en Venta	90,00%	69,40%	45,89%	56,82%	61,42%



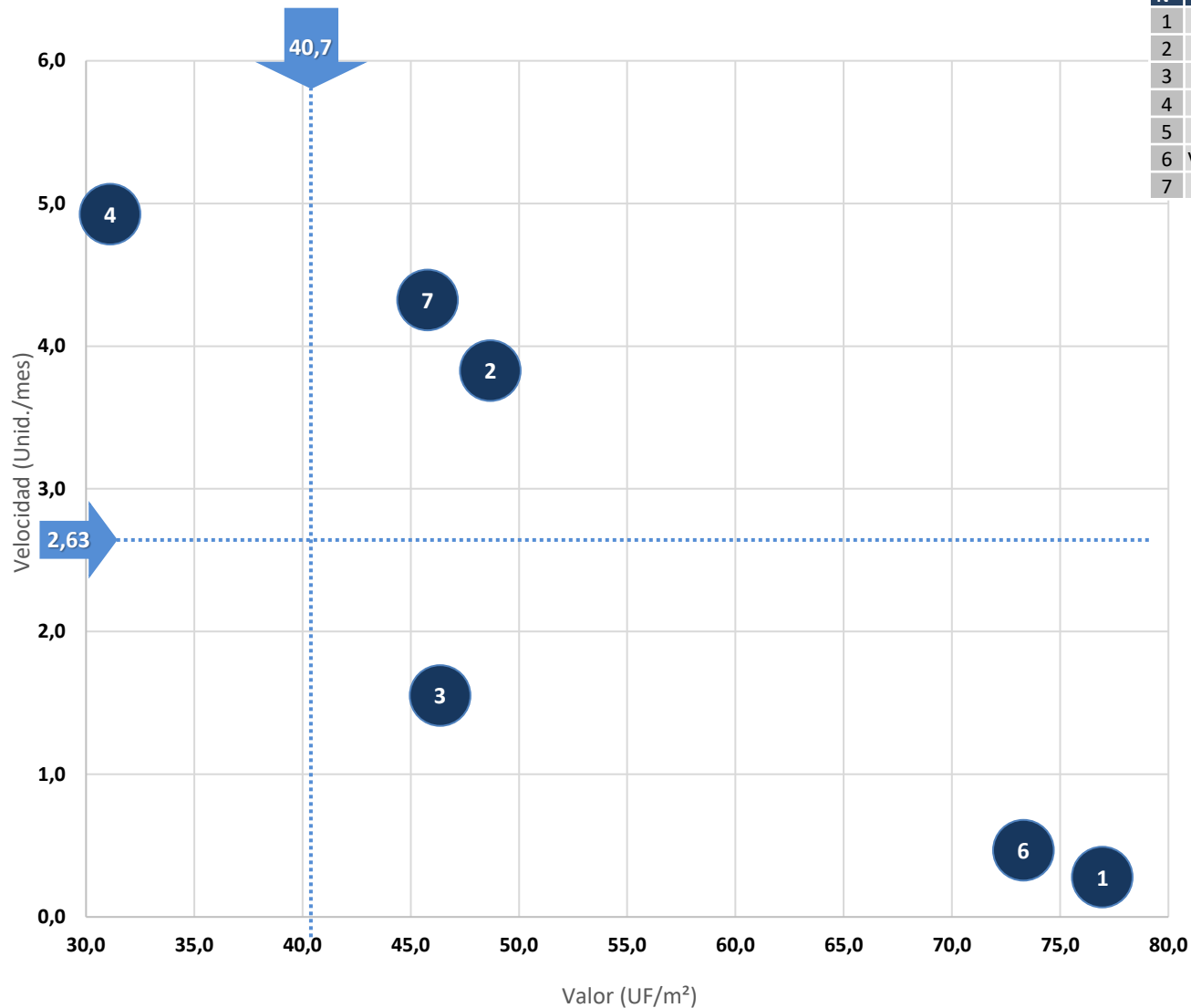
Fuente: BMI

02 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto (Histórico)



CASAS

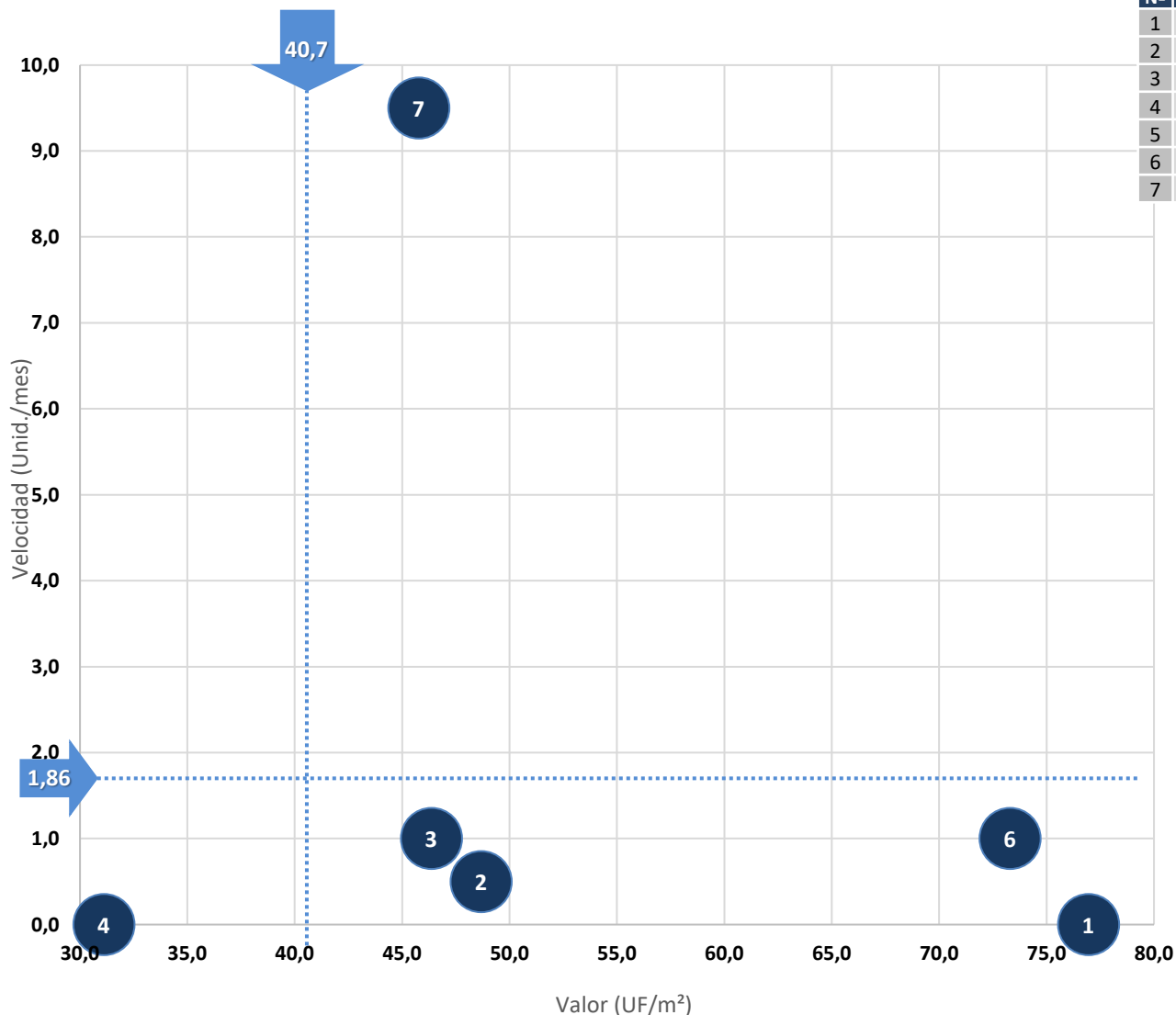
Nº	PROYECTOS	UF/m ²	Ud/mes
1	VISTAS DE SAN DAMIÁN	76,94	0,28
2	BARRIO DOÑA CARLOTA	48,68	3,83
3	VALLE OESTE 3-4	46,35	1,55
4	PRADERAS DE KENNEDY	31,11	4,93
5	FUNDO VIEJO 2	VENDIDO	3,01
6	VISTAS DE SAN DAMIÁN 2	73,29	0,47
7	FUNDO VIEJO 3	45,77	4,32



Fuente: BMI

02 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto (Periodo)

CASAS



Fuente: BMI

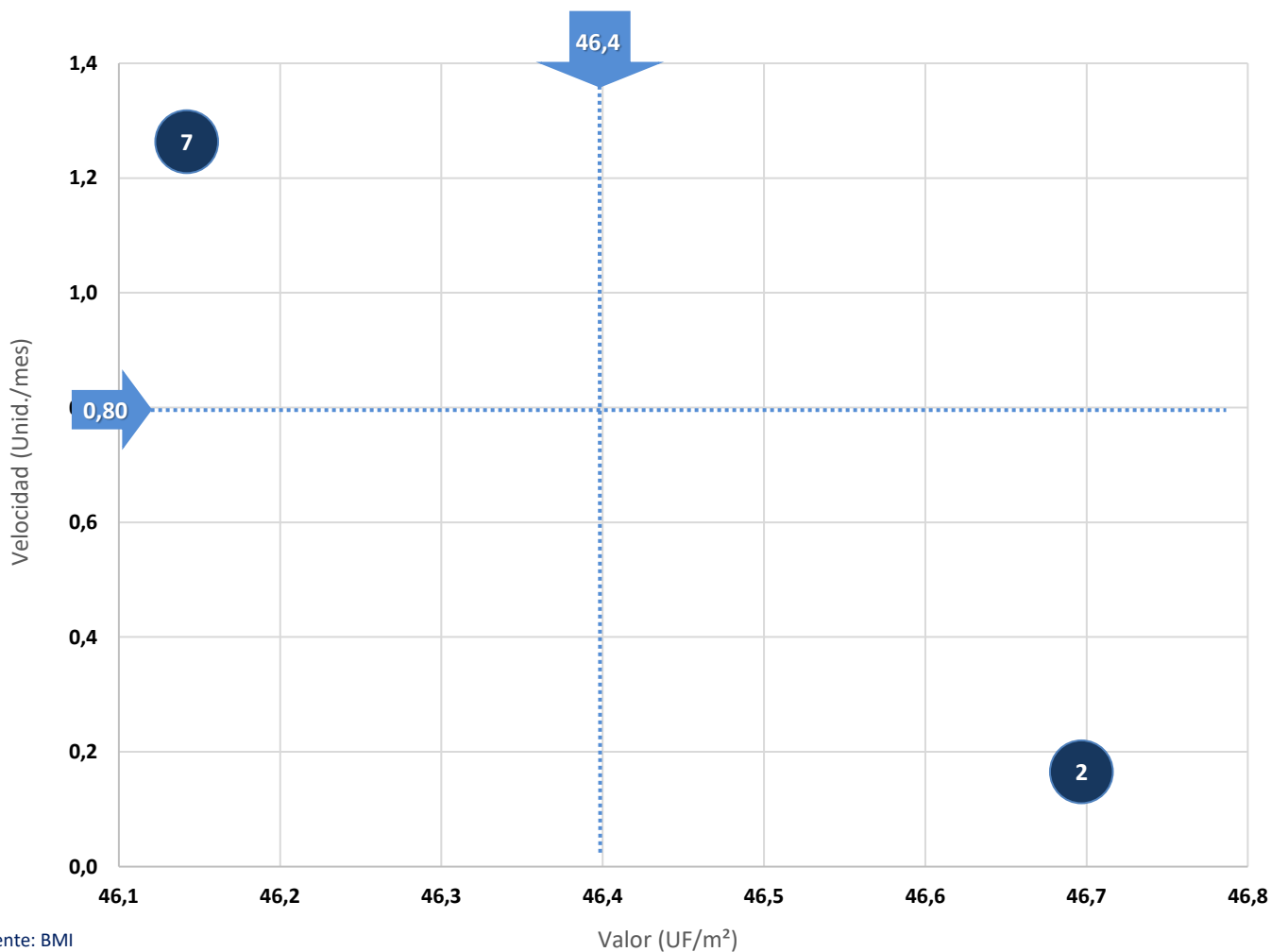
02 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto

CASAS

3D-1B

50,23 m²

Nº	Proyectos	m ²	UF/m ²	U/Mes
2	BARRIO DOÑA CARLOTA	50,56	46,70	0,17
5	FUNDO VIEJO 2	VENDIDO		0,96
7	FUNDO VIEJO 3	49,90	46,14	1,26



Fuente: BMI

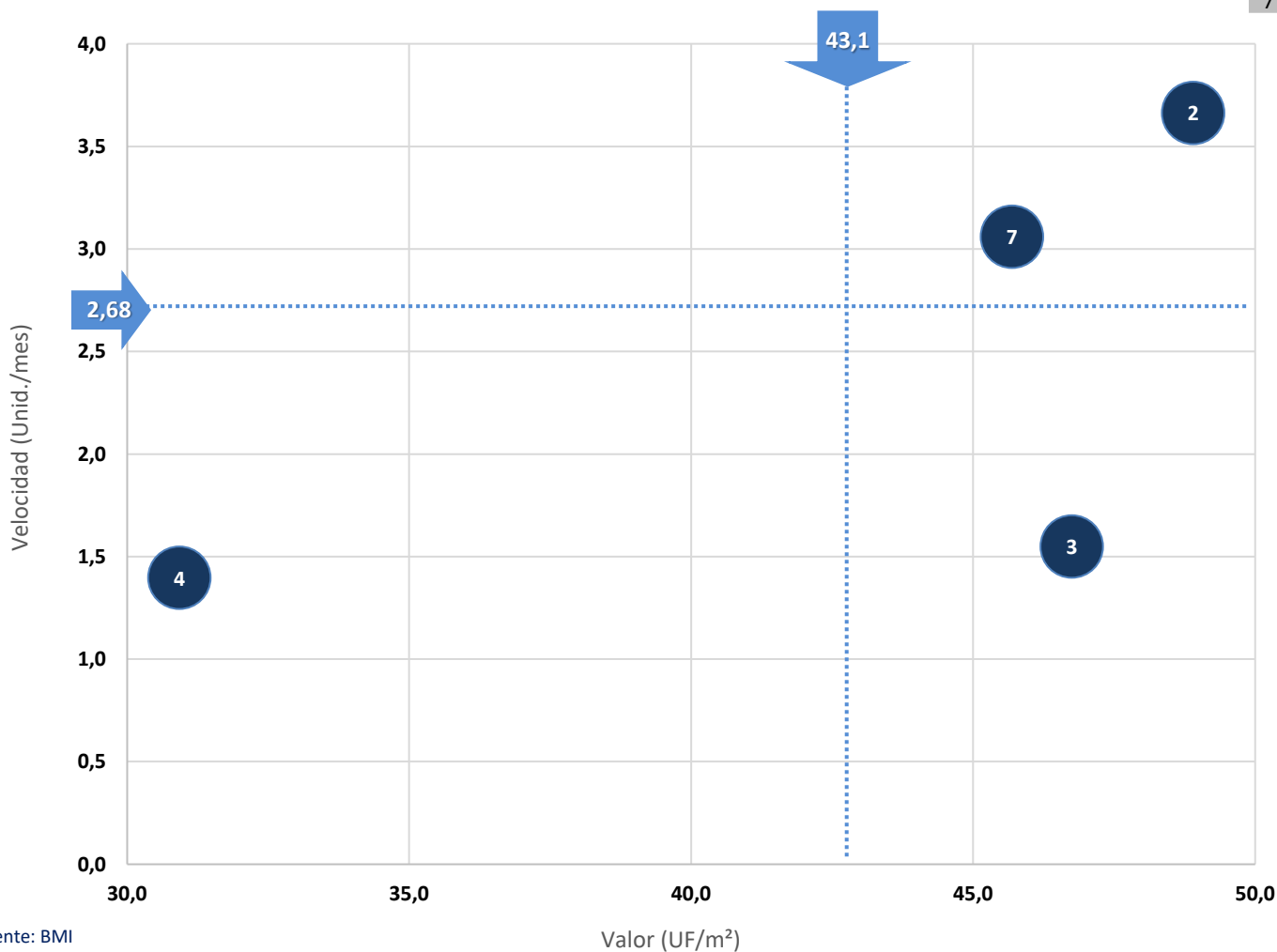
02 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto

CASAS

3D-2B

68,60 m²

Nº	Proyectos	m ²	UF/m ²	U/Mes
2	BARRIO DOÑA CARLOTA	72,88	48,90	3,66
3	VALLE OESTE 3-4	65,96	46,75	1,55
4	PRADERAS DE KENNEDY	78,22	30,93	1,40
5	FUNDO VIEJO 2		VENDIDO	3,75
7	FUNDO VIEJO 3	57,34	45,69	3,06



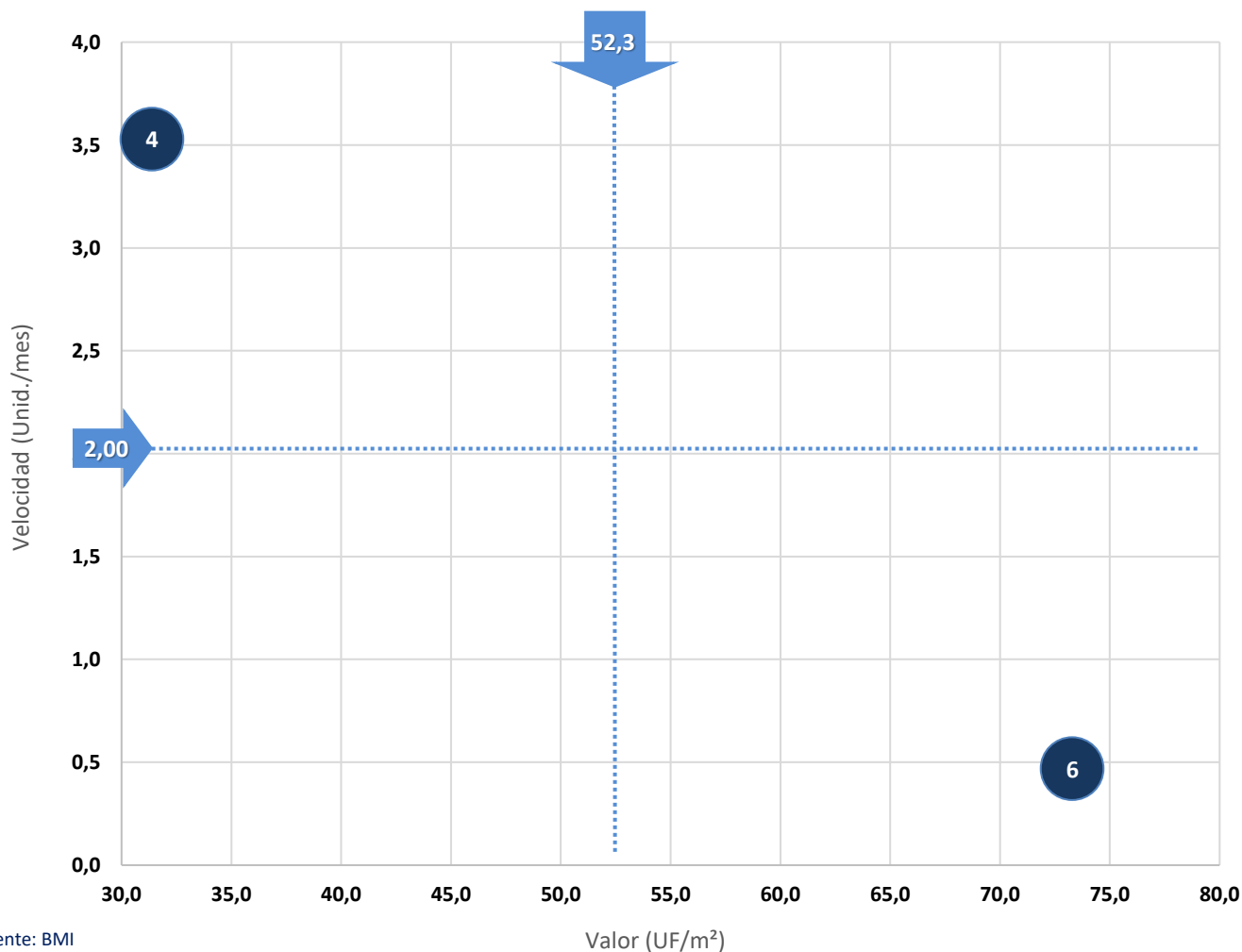
Fuente: BMI

02 | Grafico de Rendimiento precio y velocidad de venta por proyecto

CASAS

3D-3B
118,50 m²

Nº	Proyectos	m ²	UF/m ²	U/Mes
4	PRADERAS DE KENNEDY	97,00	31,39	3,53
6	VISTAS DE SAN DAMIÁN 2	140,00	73,29	0,47

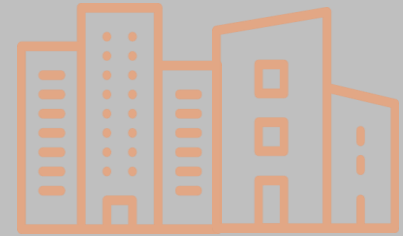


Fuente: BMI



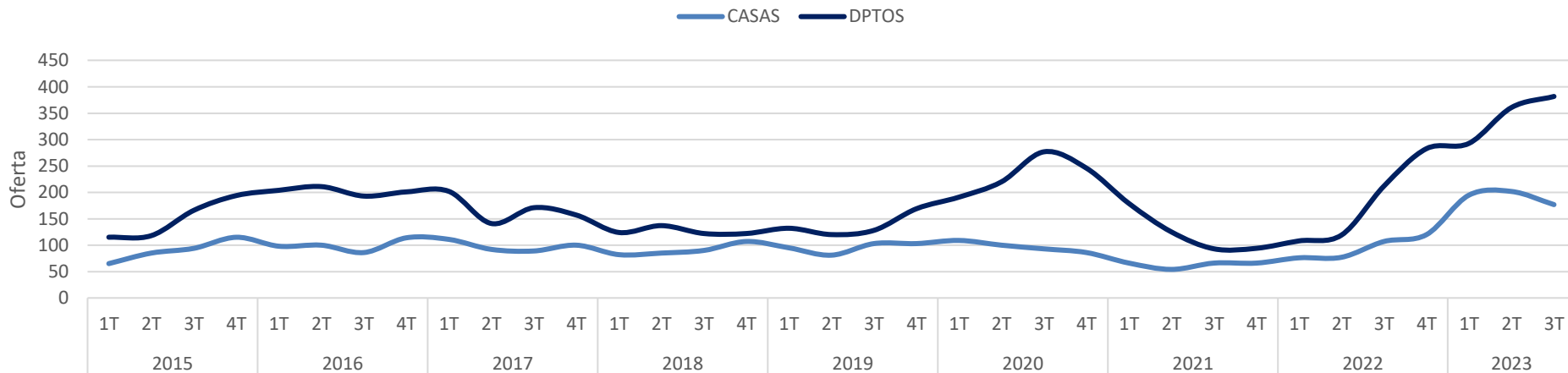
BMI

SERVICIOS
INMOBILIARIOS

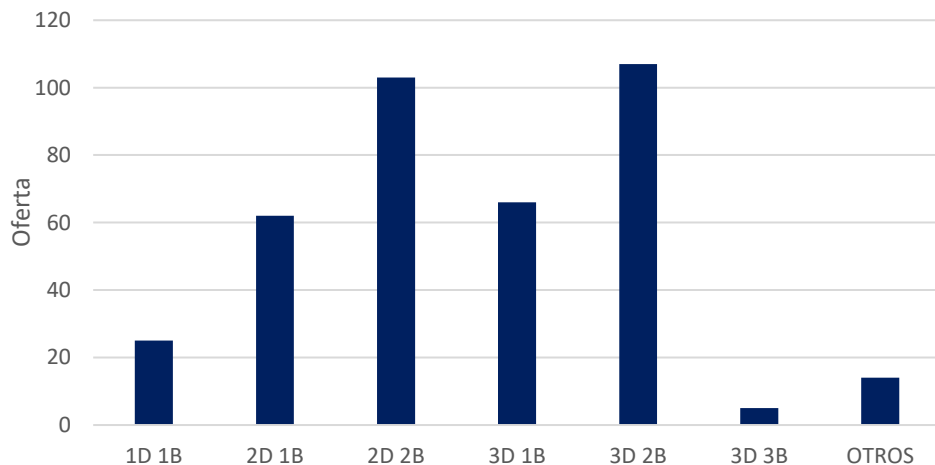


Mercado Renta
Rancagua

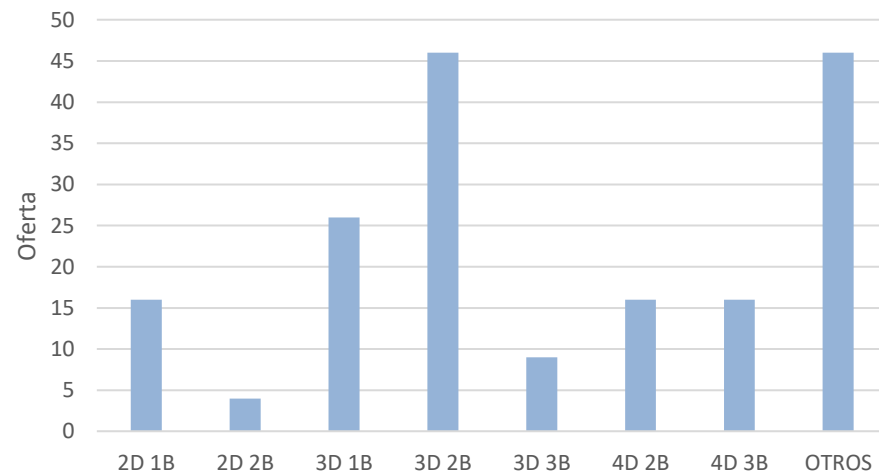
OFERTA Y PERIODO



OFERTA - DPTOS

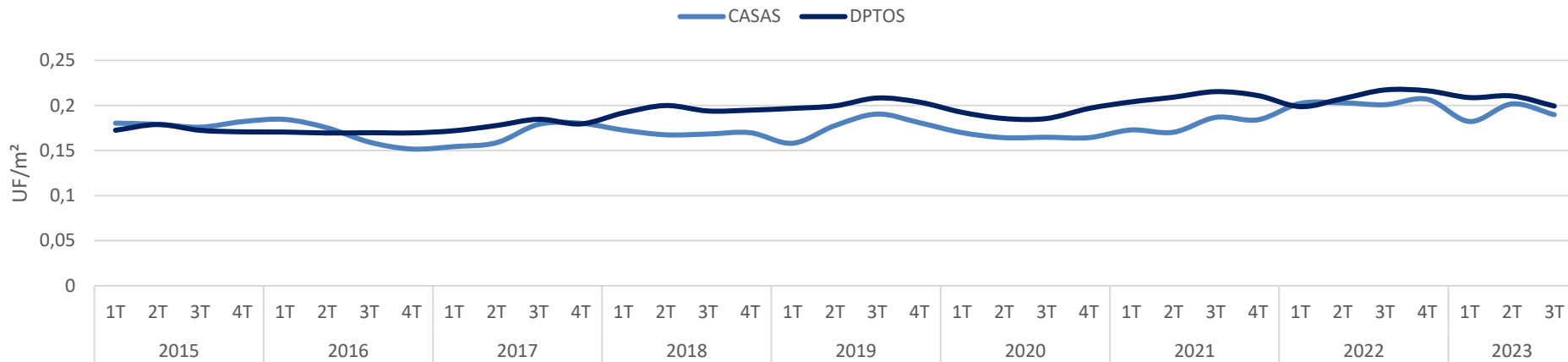


OFERTA - CASAS

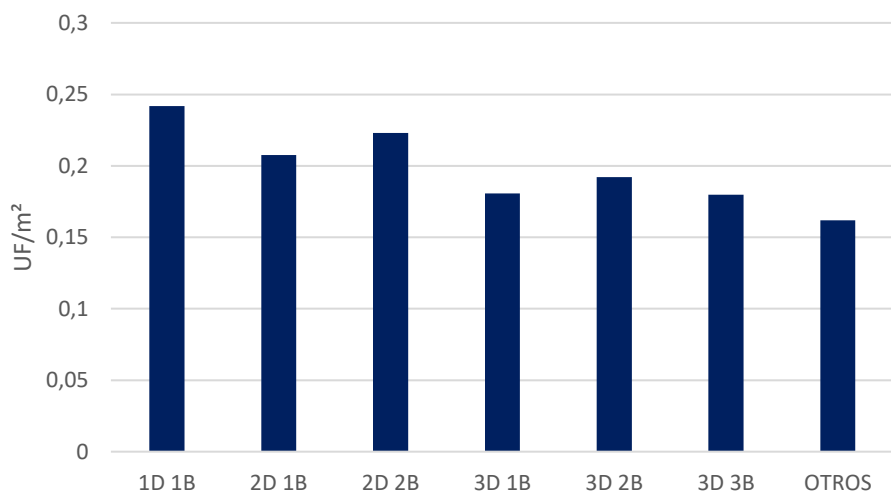


Fuente: Portales Internet

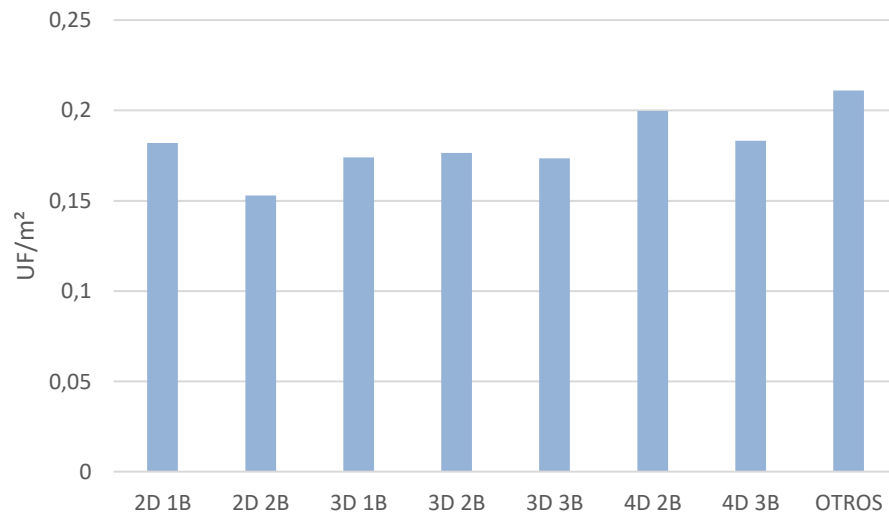
VALOR PROMEDIO (UF/M²) Y PERIODO



VALOR PROMEDIO (UF/M²) - DPTOS

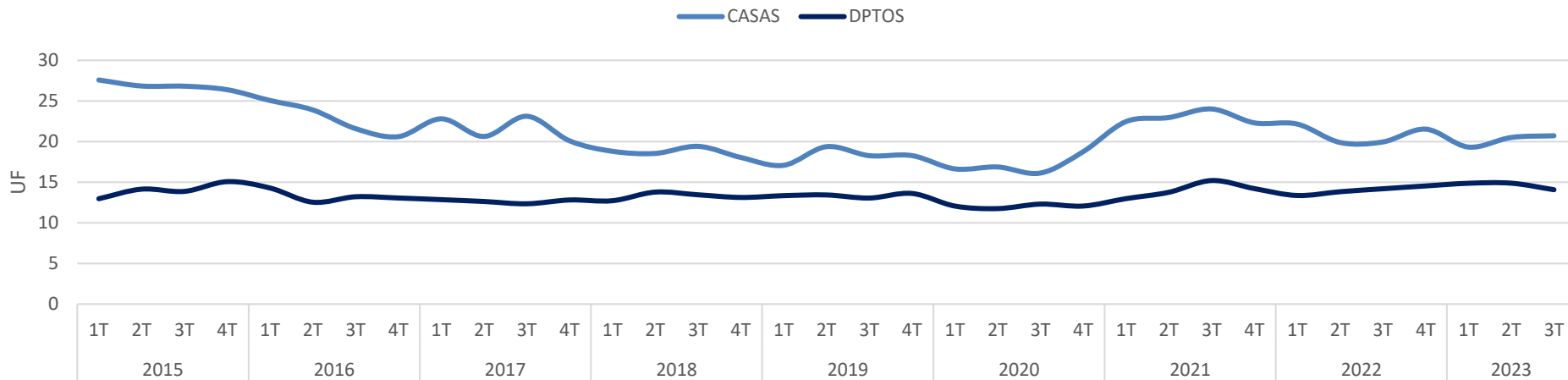


VALOR PROMEDIO (UF/M²) - CASAS

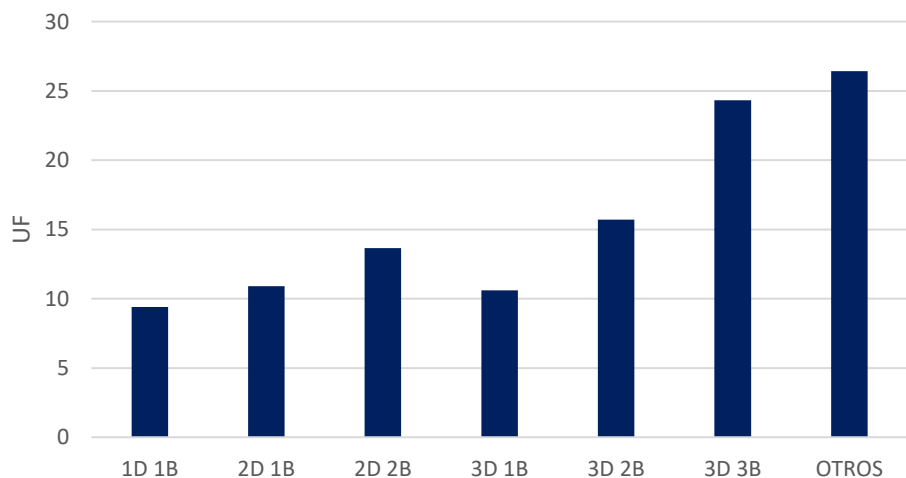


Fuente: Portales Internet

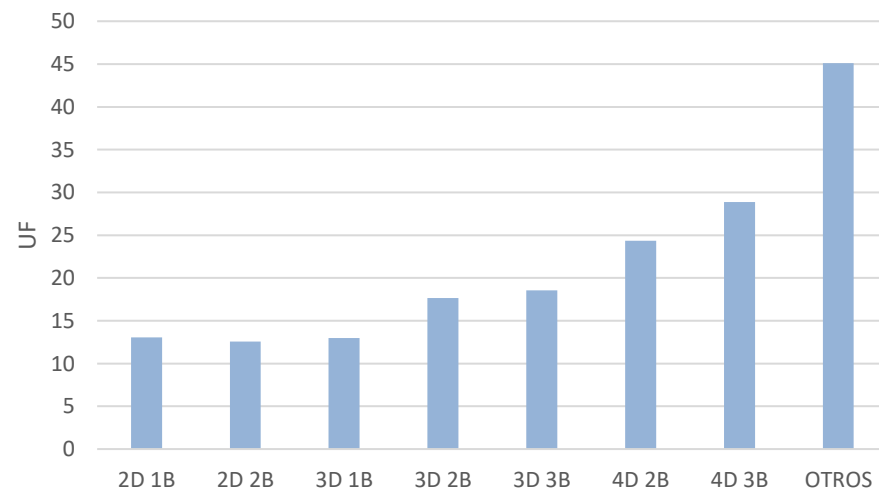
VALOR PROMEDIO (UF) Y PERIODO



VALOR PROMEDIO (UF) - DPTOS

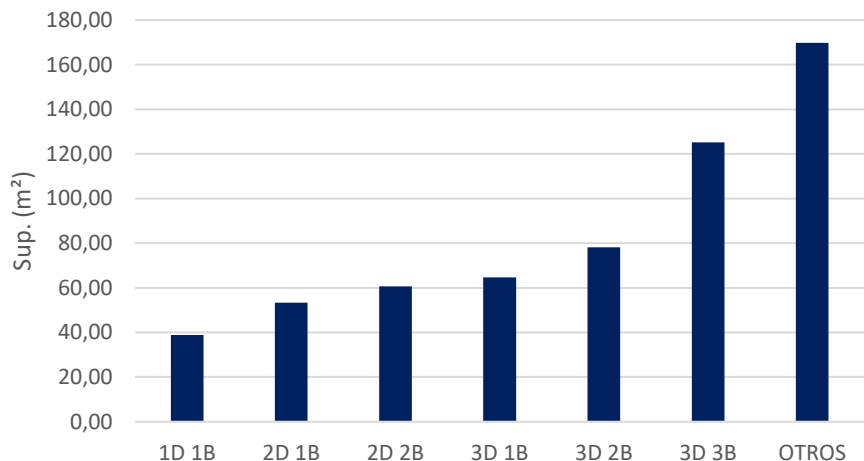


VALOR PROMEDIO (UF) - CASAS

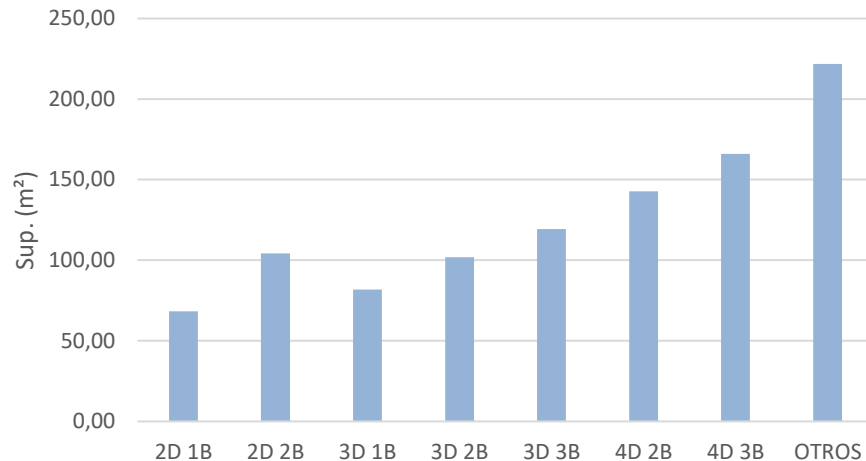


Fuente: Portales Internet

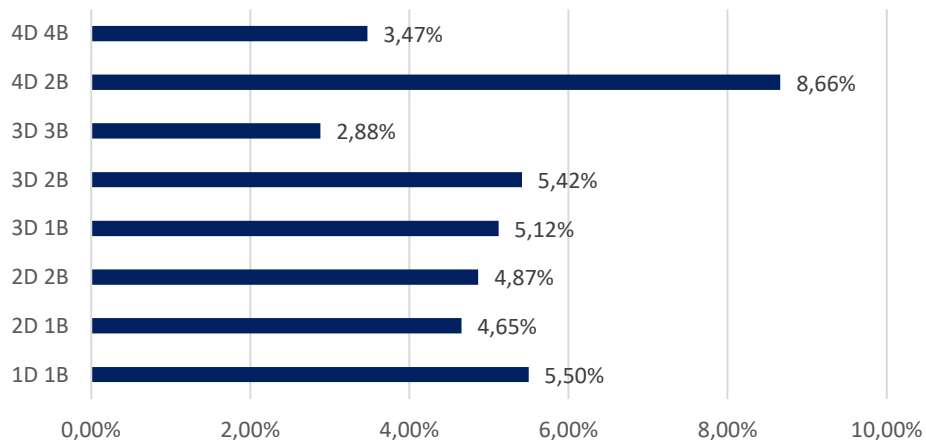
SUPERFICIE PROMEDIO (M²) - DPTOS



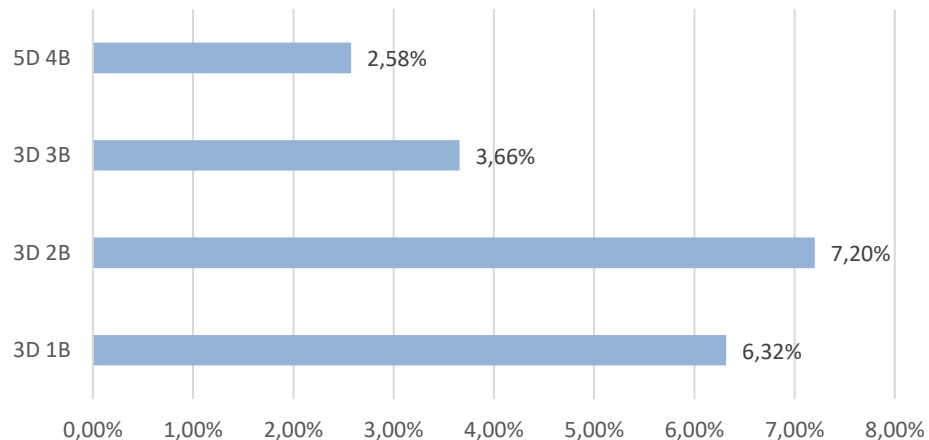
SUPERFICIE PROMEDIO (M²) - CASAS



RENTABILIDAD - DPTOS

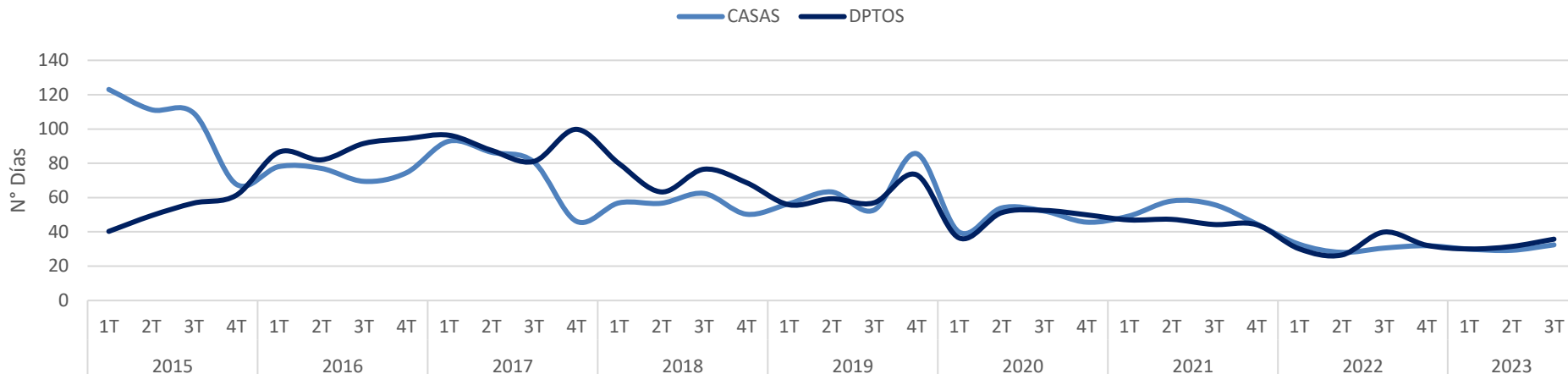


RENTABILIDAD - CASAS

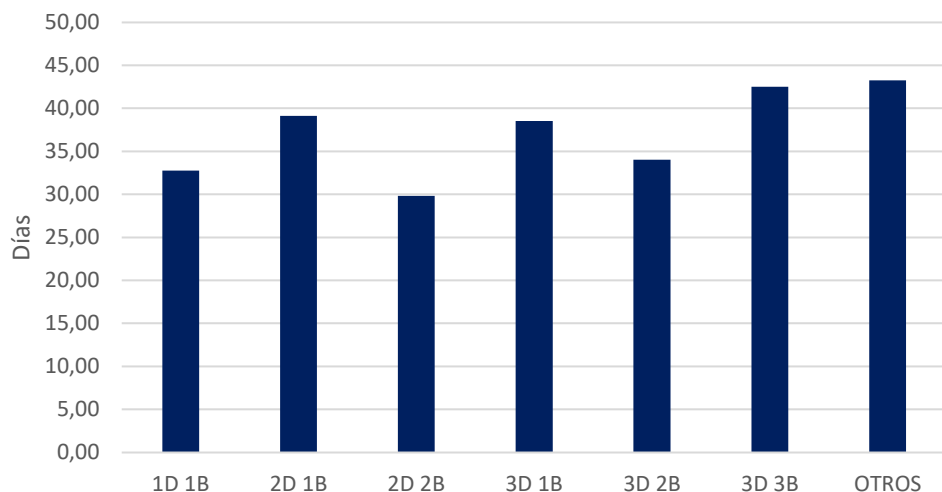


Fuente: Portales Internet

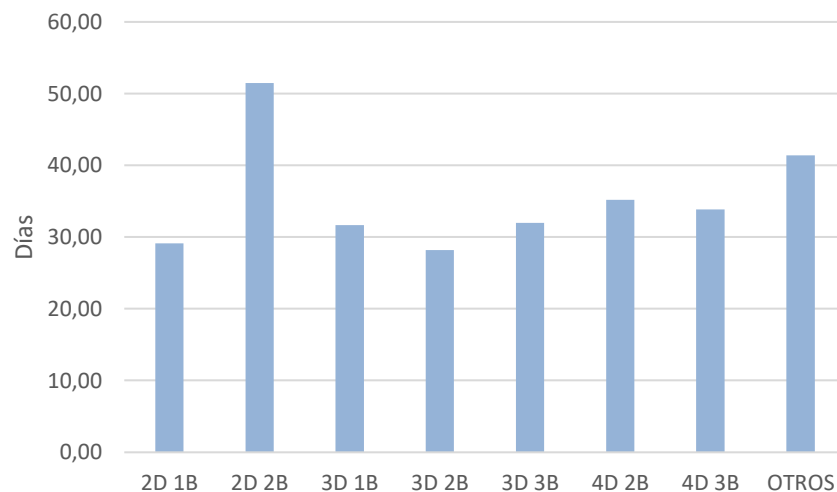
N° DÍAS DE PERMANENCIA Y PERIODO



N° DÍAS AVISO PROMEDIO - DPTOS



N° DÍAS AVISO PROMEDIO - CASAS



Fuente: Portales Internet



SERVICIOS
INMOBILIARIOS

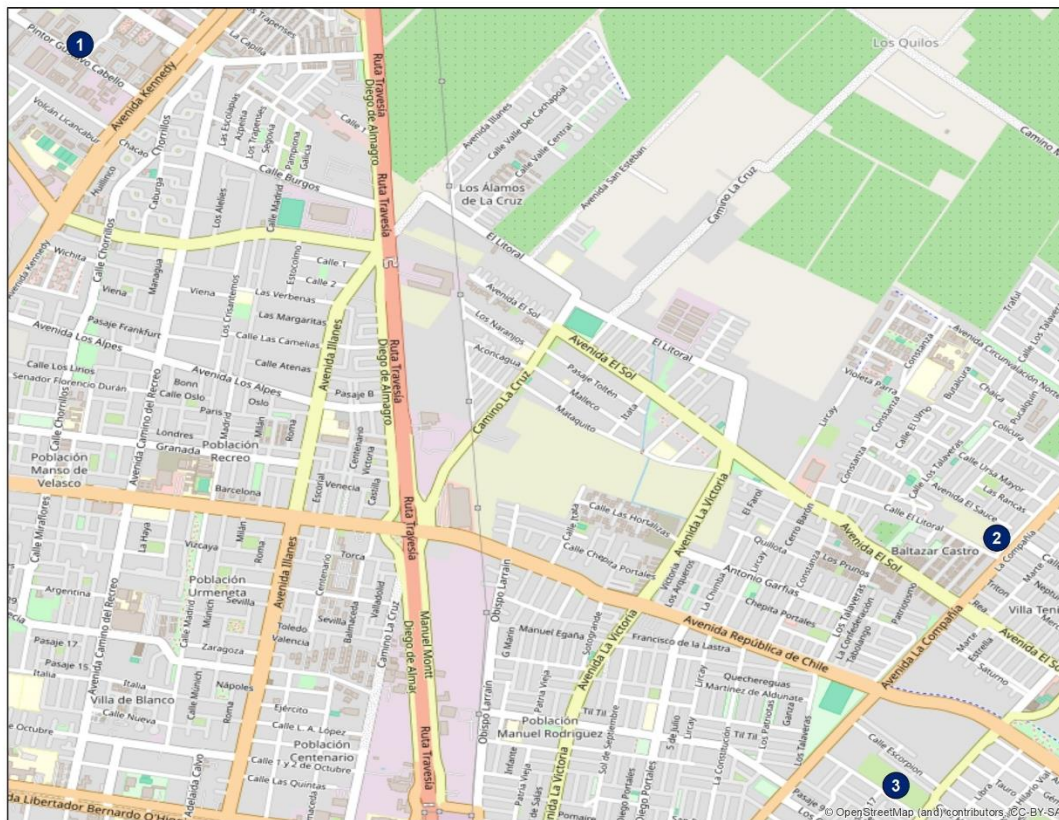


Mercado Inmobiliario

Rancagua

Futura Competencia

04 | Permisos y Anteproyectos de edificación



PERMISOS DE EDIFICACIÓN

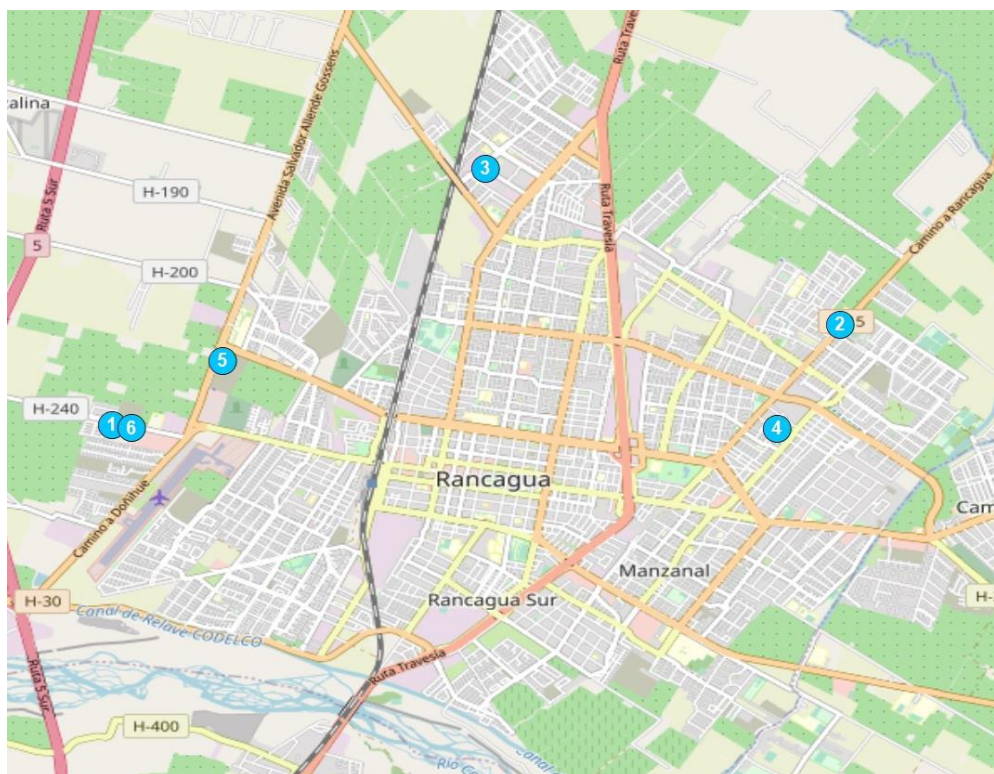
ID	FECHA	RESOL.	ROL	PROPIETARIO	TIPO	DIRECCIÓN	N° VIV	N° LC	N° OF	N° EST	SUP. (m²)	SUP. ÚTIL (m²)	SUP. PROM. (m²)
1	11-10-2023	548	12042-38	CLAUDIO TORRES Y ETELINDA ROBLES	DPTO	PINTOR GUSTAVO CABELLO 937	128	2	0	128	9.498,61	7.995,51	61,50
2	08-11-2023	591	1413-80	INMO. FAMILIAR S.A.	DPTO	NUEVA EL LITORAL 1399	200	2	0	223	13.677,47	11.953,96	59,18
3	24-11-2023	623	1408-7	CONST. OVAL LTDA.	DPTO	REPÚBLICA DOMINICANA 1643	250	5	0	228	17.463,01	15.434,33	60,53

04 | Permisos y Anteproyectos de edificación

ULTIMOS DS 19 APROBADOS (LLAMADO 2022)

ID	PROYECTO	PROPIETARIO	TOTAL VIVIENDAS	VULNERABLES	SECTORES MEDIOS
1	INMOBILIARIA ECASA TEMUCO S A	CAMINO SAN RAMON 3787	225	57	168
2	INMOBILIARIA FAMILAR S.A. VI REGIÓN	AV. LA COMPAÑÍA 1399	200	51	149
3	INMOBILIARIA PY S A	PINTOR GUSTAVO CABELLO OLGUIN 937	128	33	95
4	CONSTRUCTORA OVAL LTDA	REPÚBLICA DOMINICANA 1613	250	65	185
5	INMOBILIARIA EL LIBERTADOR SPA	LIBERTADOR BERNARDO OHIGGINS 3502	295	74	221
6	INMOBILIARIA SAN RAMON II SPA	CAMINO SAN RAMÓN 3507	258	67	191

* Información pendiente de completar por parte del MINVU



Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo



BMI

SERVICIOS
INMOBILIARIOS



Mercado Inmobiliario
Metodología

En el siguiente glosario se explican la mayoría de los términos ocupados en el estudio:

Proyecto:	Nombre que posee el proyecto en la sala de ventas
Inmobiliaria:	Inmobiliaria que aparece como dueña del proyecto en la sala de ventas
Estado de Obra:	Estado de la obra en el momento de ser visitada la sala de ventas
N° pisos:	Cantidad de plantas que posee el proyecto según información de la sala de ventas
Meses en Venta:	Meses que lleva el proyecto en venta al público (apertura de la sala de ventas)
N° Unidades Totales:	Cantidad de viviendas de la que consta el proyecto
N° Unidades en stock:	Cantidad de viviendas que se encuentran a la venta en el momento de visitar la sala de ventas
% Stock:	Porcentaje de viviendas que quedan por vender
N° Unidades vendidas histórica:	Cantidad de viviendas que se han vendido desde el origen hasta la visita a la sala de ventas
Velocidad de venta histórica:	Relación entre las ventas históricas y el stock original
% Venta:	% Porcentaje de viviendas vendidas
m²:	Superficie conformada por la superficie útil del departamento y la mitad de la superficie de la terraza
Velocidad de venta:	Relación entre las ventas en el trimestre en estudio y el stock actual
Valor UF:	Ticket promedio sin considerar bodega ni estacionamiento
Valor UF/m²:	Valor resultado de relacionar el ticket promedio con la superficie.



SERVICIOS
INMOBILIARIOS

Este estudio es confidencial y de uso exclusivo del cliente. Queda totalmente prohibida su venta y difusión sin autorización por parte de BMI Servicios Inmobiliarios.

BMI Servicios Inmobiliarios es una empresa de:



BMI Servicios Inmobiliarios
Alonso de Córdova 2860 piso 2, Vitacura - Santiago, Chile

Fono: [56-2] 2580 6007

Mail: info@bmi.cl

Sergio Novoa Lozano

Gerente de Consultoría Inmobiliaria

snovoa@bmi.cl

Felipe Silva Mozó

Comercial BMI

fsilva@bmi.cl

Alejandra Gaete Martínez

Jefa de Research

agaete@bmi.cl

www.bmi.cl

Activos al máximo