

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO | PRIMER TRIMESTRE 2024

EDITORES

Gerente de Estudios y Políticas Públicas

Nicolás León

Editores

Leticia Gatica (Temuco)

Carla Muñoz (La Serena)

Fernando Mardones (Valparaíso)

Diego Poblete (Concepción)

Alex Acuña (Los Ángeles)

Matías Herrera (Talca)

Francisco Javier Lozano (Santiago)

Francisco Valdés (Santiago)

Analista estadístico

Orlando Robles (Santiago)

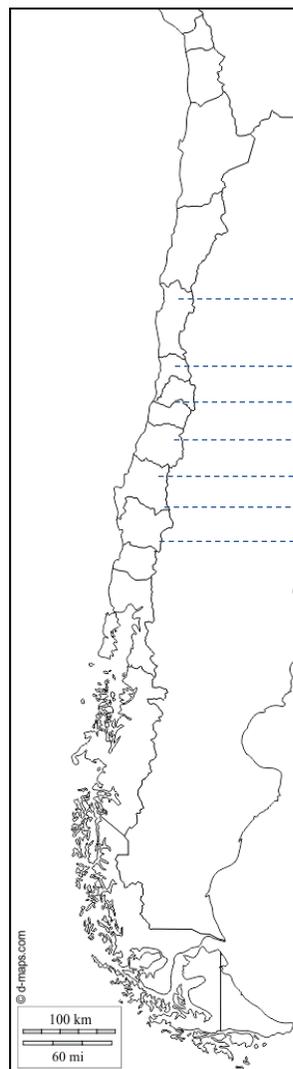
Consultas y sugerencias

orobles@cchc.cl

VENTA DE VIVIENDAS POR UNIDADES INFORME NACIONAL INMOBILIARIO |



Tamaño de la muestra



- La Serena
- Valparaíso
- Santiago
- Talca
- Concepción
- Los Ángeles
- Temuco



≈ 83%

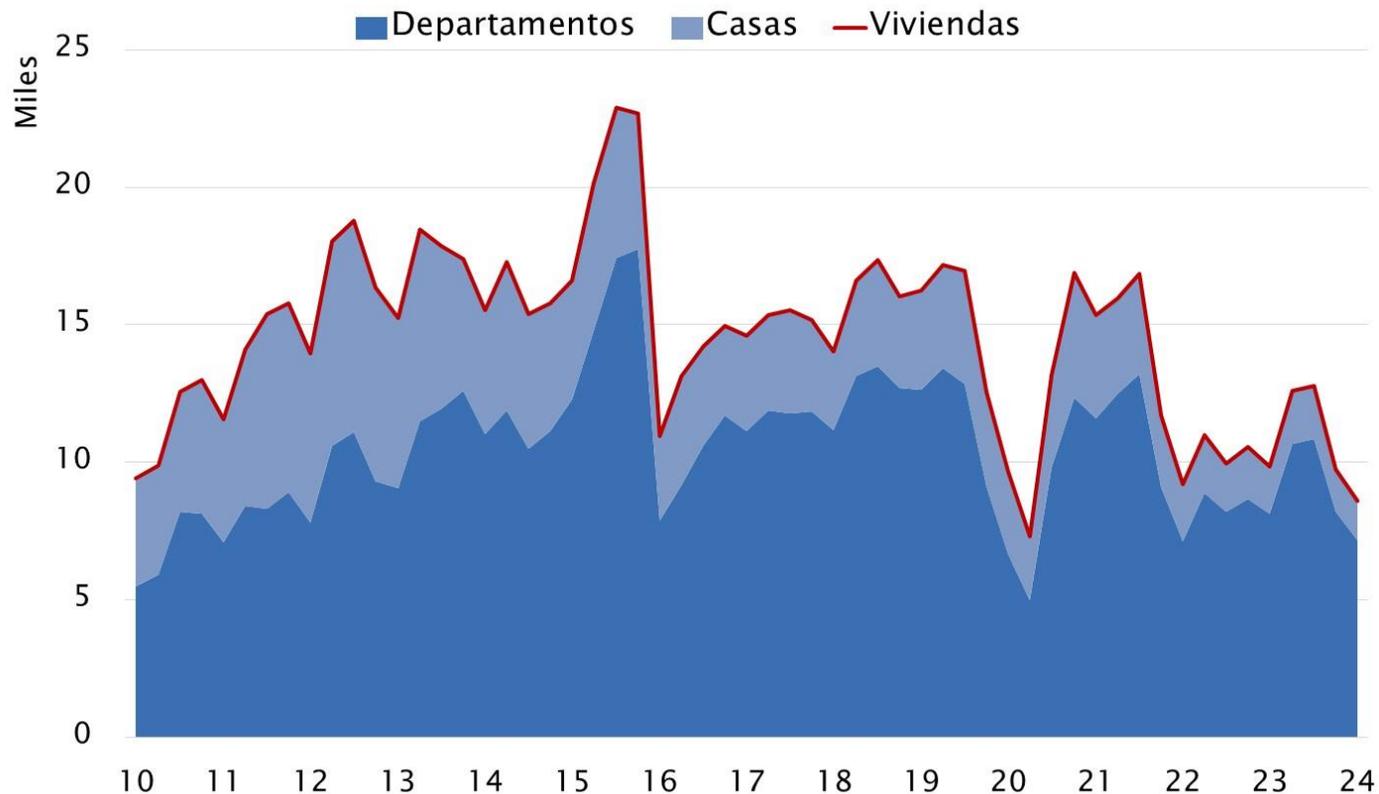


Mercado nacional



Venta de viviendas

La demanda por viviendas nuevas en Chile registró un descenso anual de **13%** en el primer trimestre, mientras que en comparación con el trimestre anterior, **exhibe una disminución de 12%**. Ello tras un avance de **11%** durante 2023 en comparación con 2022.

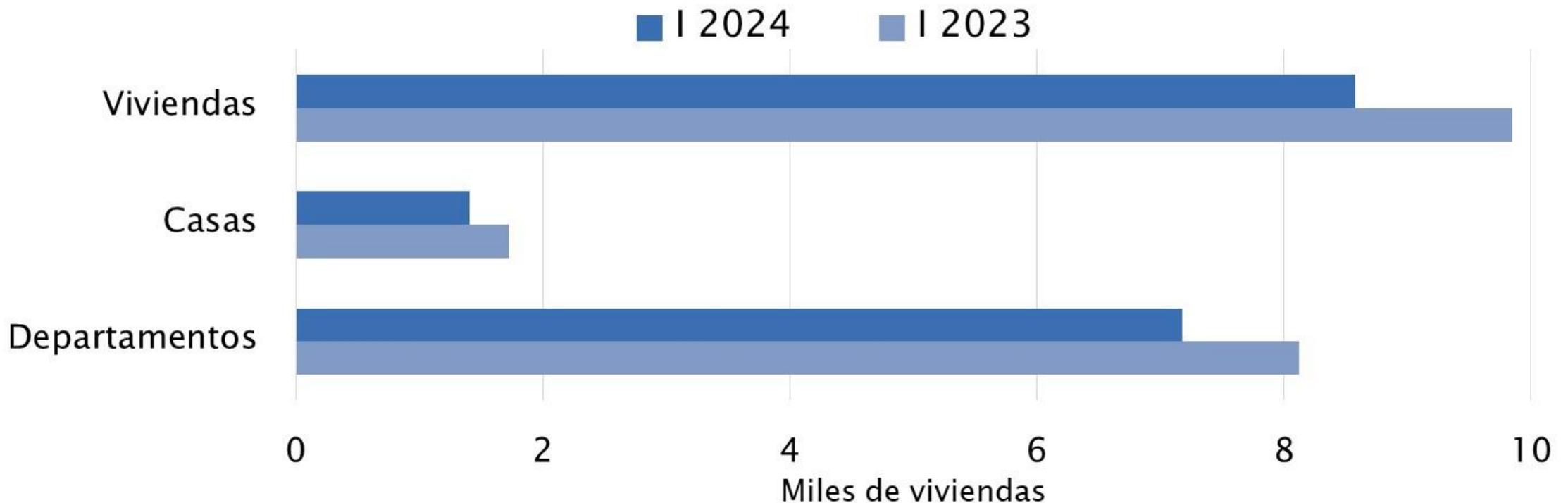


-13%
VS. 1T 2023

-12%
VS. 4T 2023

Venta de viviendas

Este resultado se explica por descensos en las ventas de casas (-18%) y departamentos (-12%). En ambos casos los niveles de comercialización exhiben todavía significativos rezagos respecto de los promedios históricos.

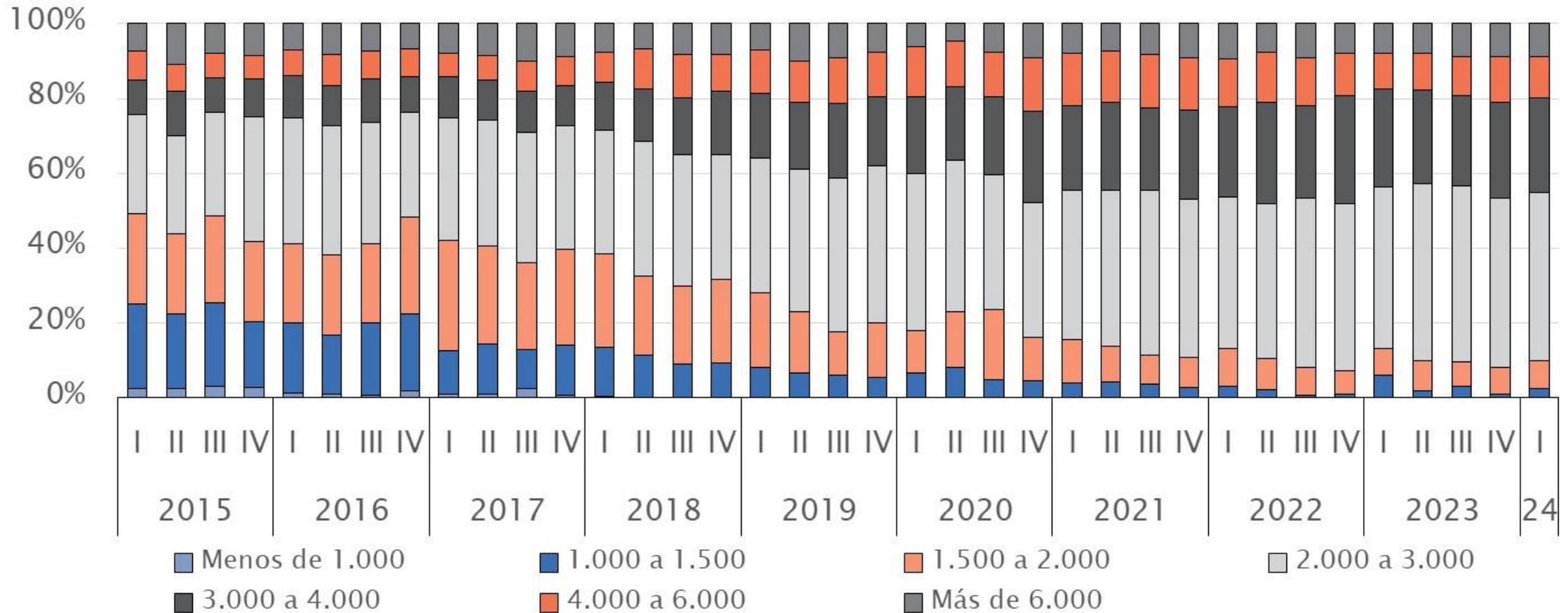


VENTA DE VIVIENDAS POR TRAMOS DE PRECIO

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO I

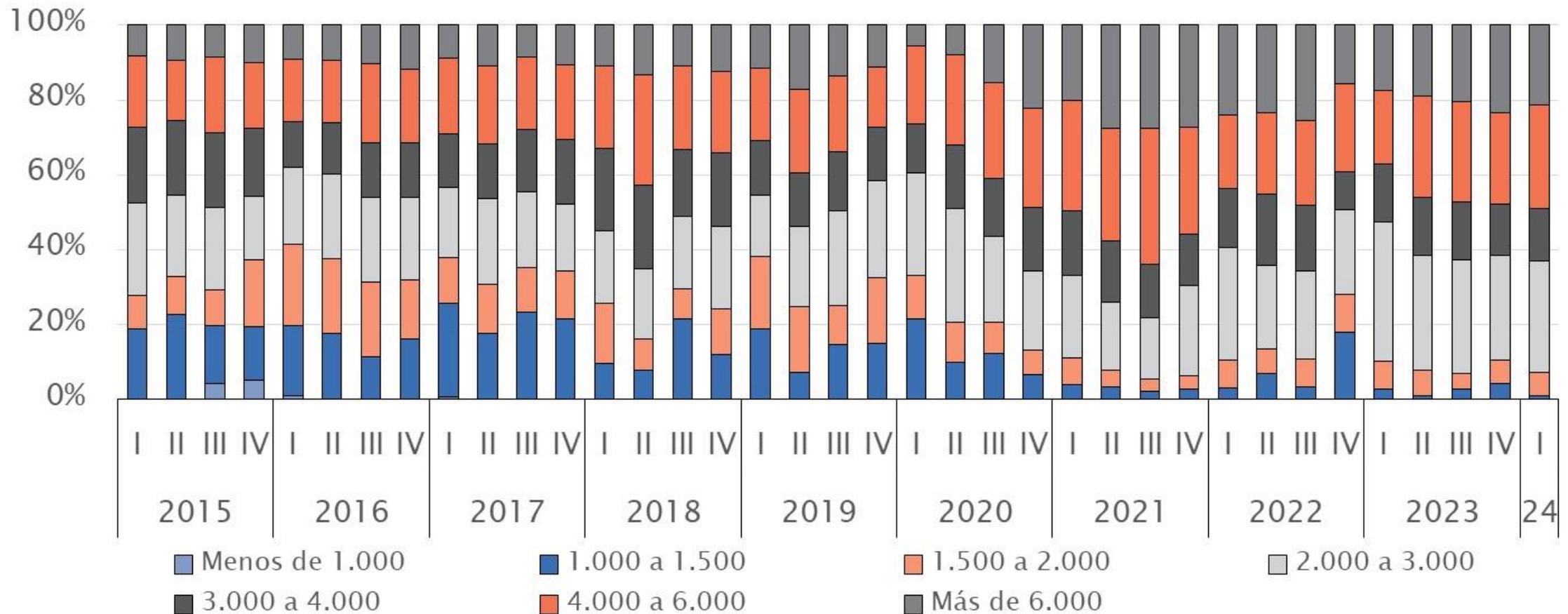
Venta de departamentos (Según tramos de precio en UF)

Más de dos tercios de los departamentos comercializados se ubican en valores intermedios (2.000 a 4.000 UF), siendo estos segmentos los que aumentaron su participación respecto de un año atrás. Por otra parte, se observó menor dinamismo entre unidades asociadas a subsidios.



Venta de casas (Según tramos de precio en UF)

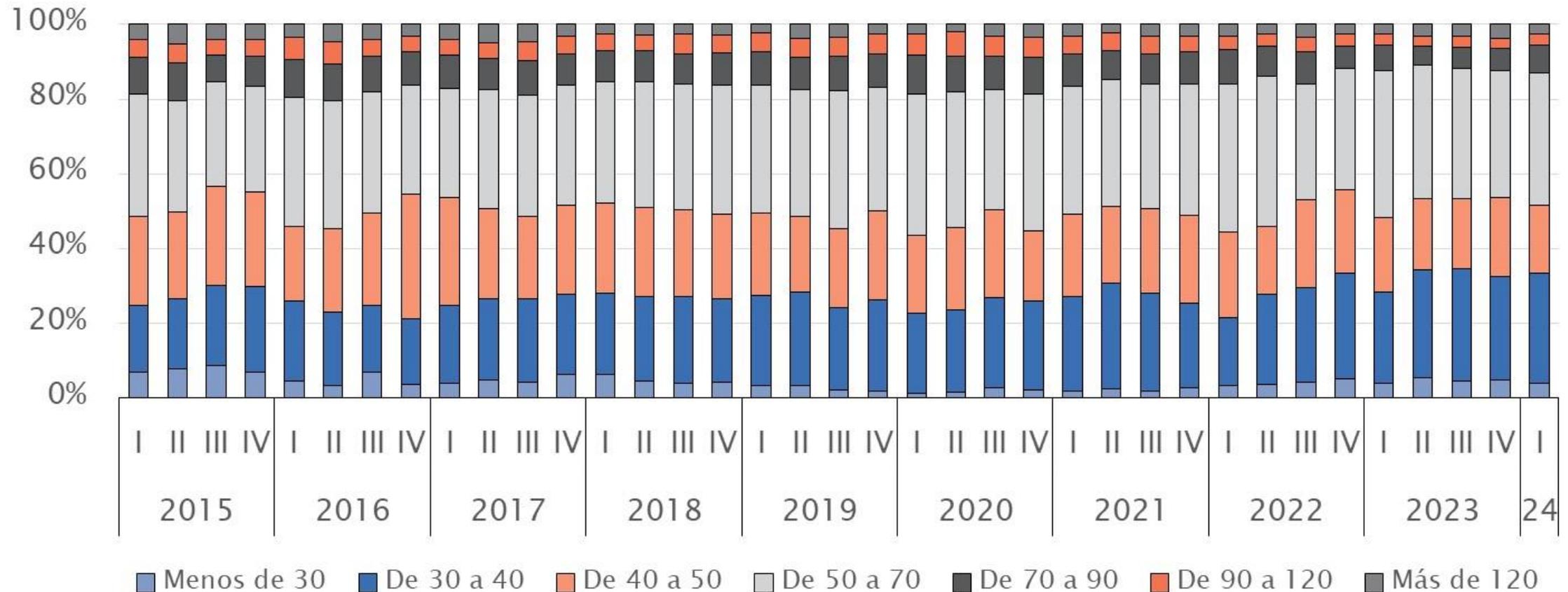
Menos de la mitad de las casas comercializadas se ubican en valores intermedios (2.000 a 4.000 UF) y otra mitad está concentrada en unidades de mayor valor (más de 4.000 UF). Estas últimas han sido las más dinámicas en el primer trimestre.



VENTA DE VIVIENDAS POR SUPERFICIE INFORME NACIONAL INMOBILIARIO |

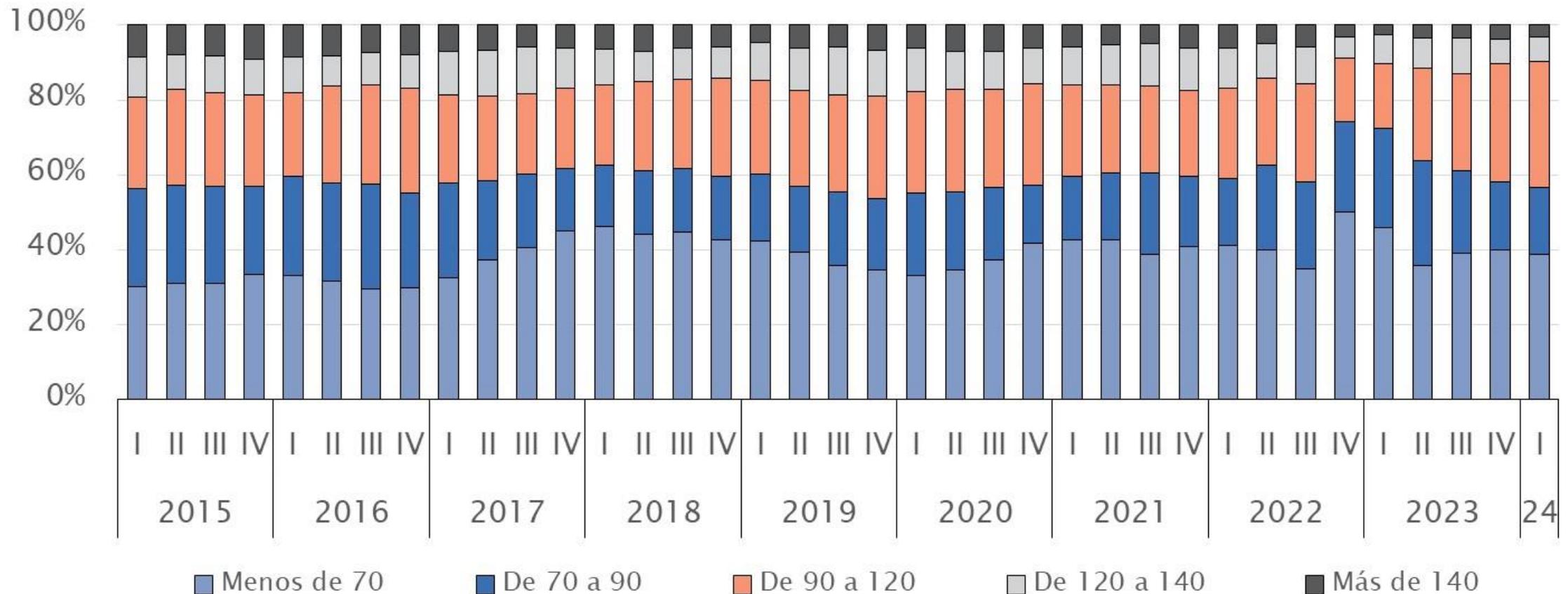
Venta de departamentos (Según tramos de superficie en m²)

Más de la mitad de los departamentos vendidos exhibe superficies inferiores a 50 m², participación estable en los últimos años. Destaca el dinamismo en segmentos de menor tamaño (“30 a 40 m²”).



Venta de casas (Según tramos de superficie en m²)

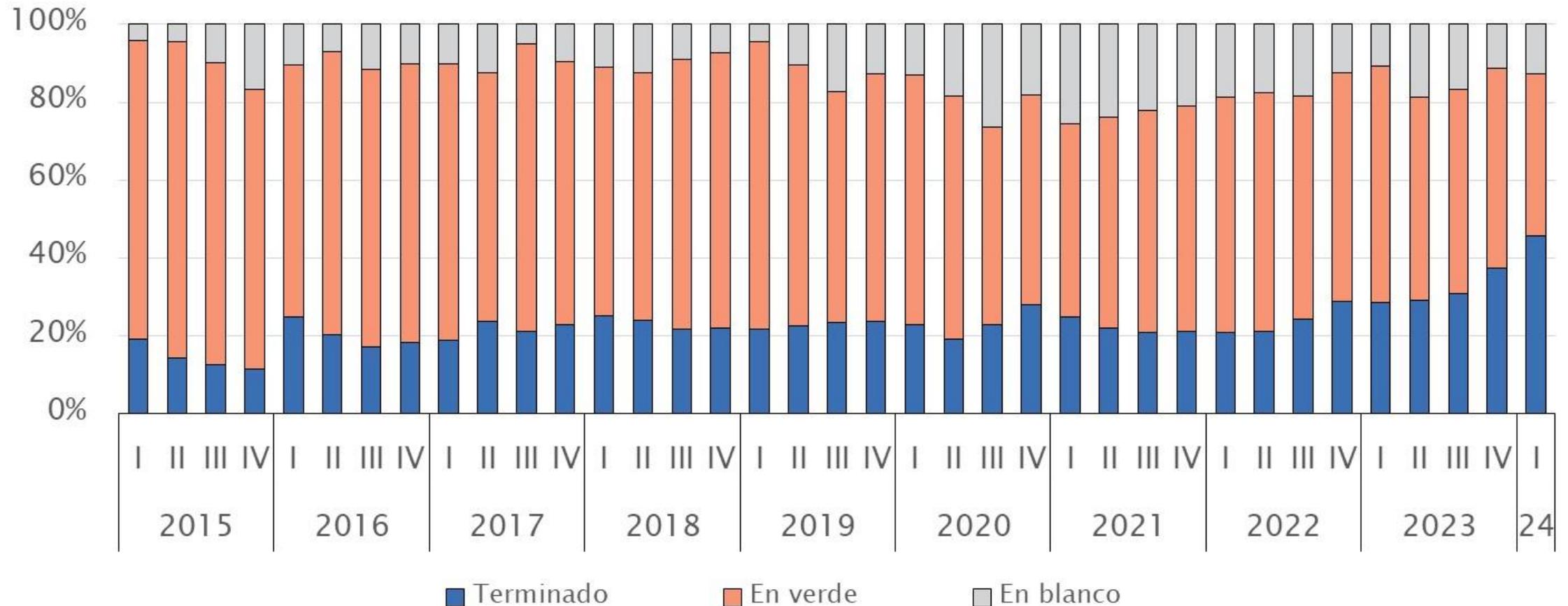
En la venta de casas predominan unidades de metrajes reducidos (hasta 90 m²), que concentran más de la mitad de la demanda. No obstante, el mayor dinamismo en el primer trimestre se dio entre superficies intermedias (90 a 120 m²).



VENTA DE VIVIENDAS POR ESTADO DE OBRA INFORME NACIONAL INMOBILIARIO I

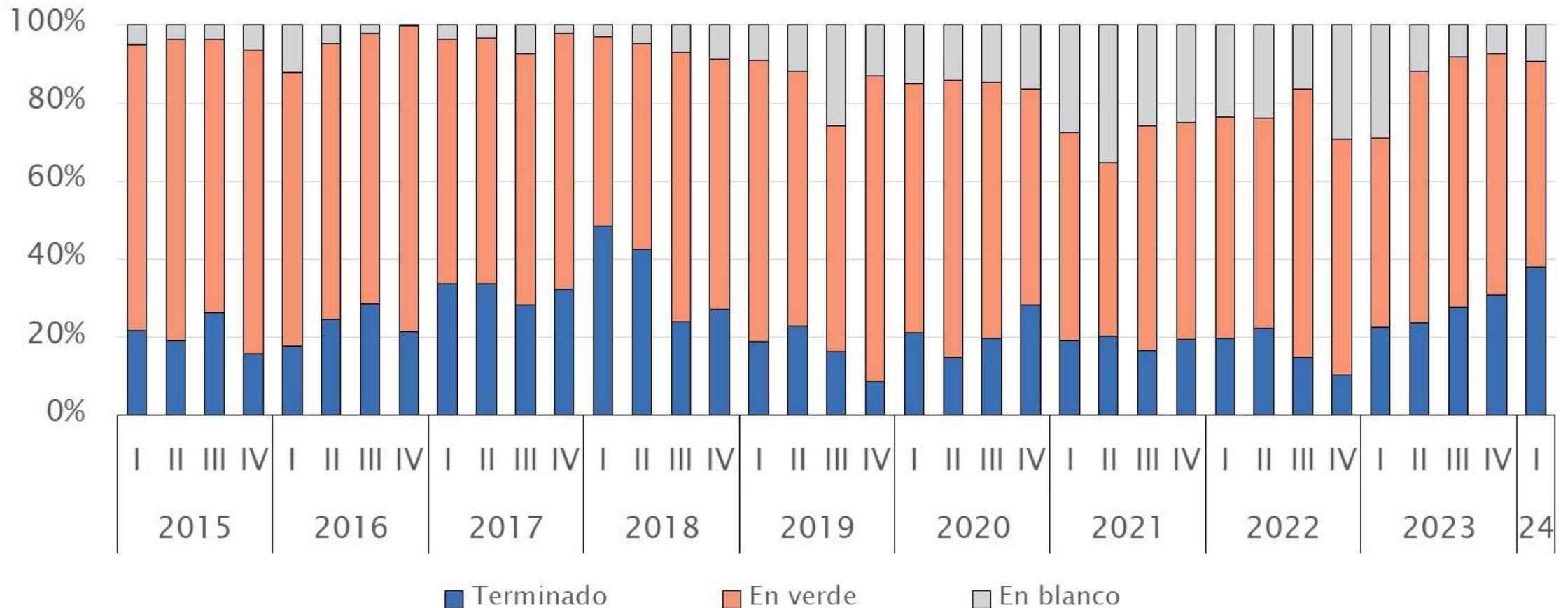
Venta de departamentos (Según estado de obra)

Casi la mitad de los departamentos vendidos están terminados. Aumenta la preferencia por comprar producto terminado desde la última parte de 2022, debido a su menor precio en comparación con productos de largo plazo.



Venta de casas (Según estado de obra)

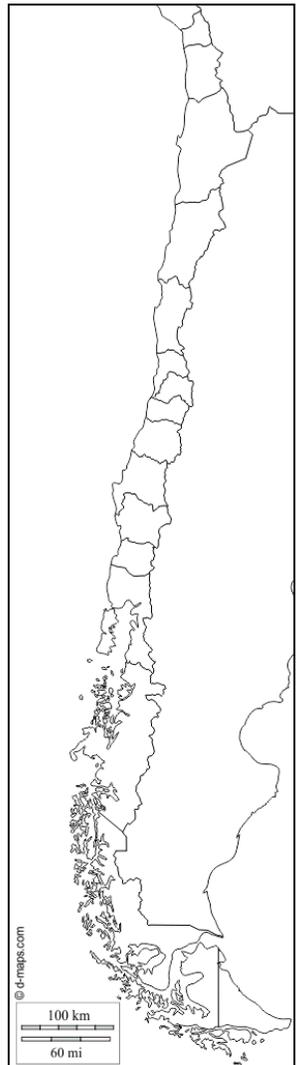
En la demanda por casas también gana importancia relativa la venta de corto plazo, en lugar del producto en blanco. Venta en verde concentra todavía mitad de la venta de casas.



VENTA DE VIVIENDAS POR ZONAS INFORME NACIONAL INMOBILIARIO



Venta por zonas



NORTE
CENTRO
SUR

ZONA	TIPO	Ventas 1T-2024	Var. Anual	Var. Trim.
NORTE	Viviendas	720	-13%	-14%
	Departamentos	505	-14%	-15%
	Casas	215	-11%	-11%
CENTRO	Viviendas	5.776	-15%	-15%
	Departamentos	5.034	-13%	-15%
	Casas	742	-27%	-16%
SUR	Viviendas	2.084	-7%	-1%
	Departamentos	1.636	-8%	-4%
	Casas	448	-4%	12%

Regiones Norte: Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo.

Regiones Centro: Valparaíso, RM, O'Higgins y Maule.

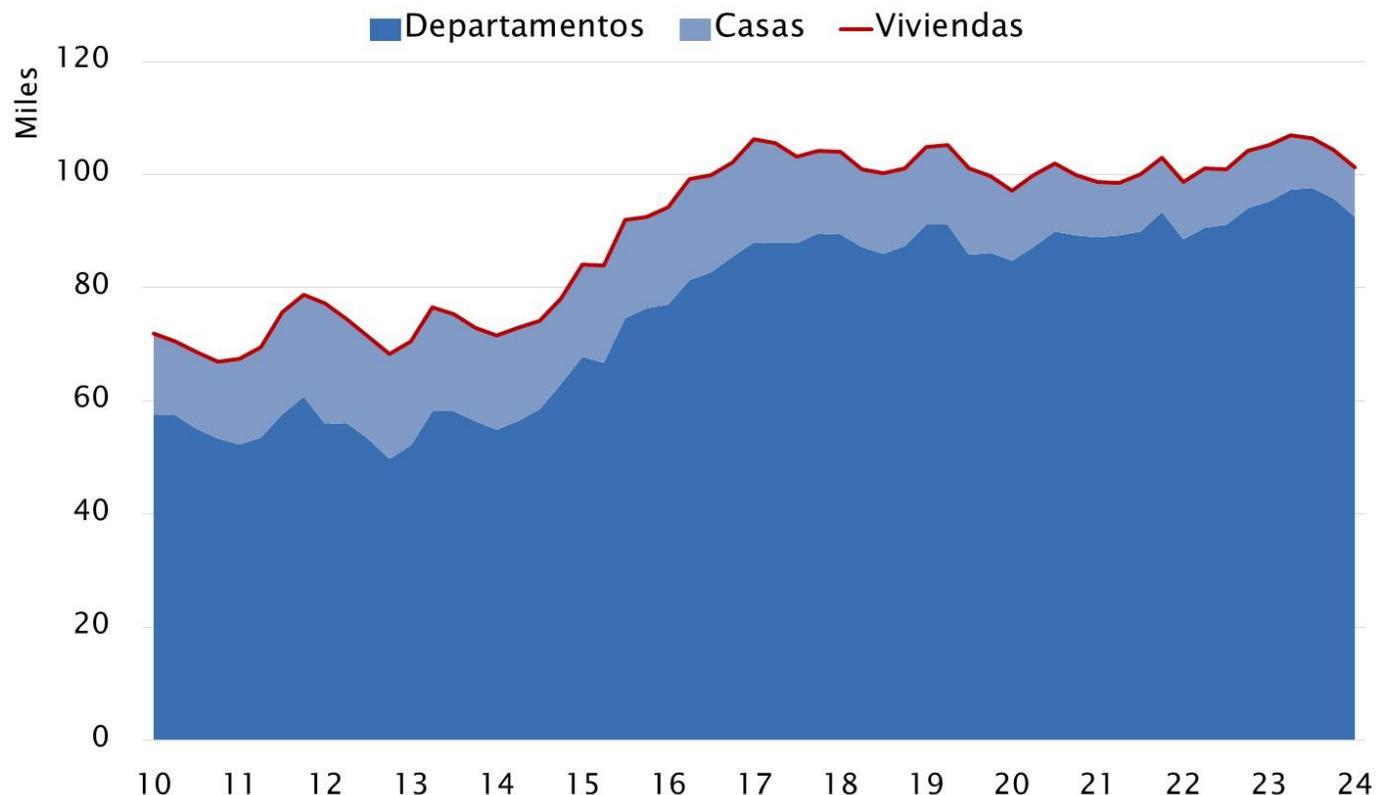
Regiones Sur: Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes.

OFERTA DE VIVIENDAS Y VELOCIDAD DE VENTAS INFORME NACIONAL INMOBILIARIO |



Oferta de viviendas (Miles de viviendas)

La oferta de departamentos se estabilizó en un récord histórico cercano a 100.000 unidades disponibles en 2023, tras un alza continua desde la última parte de 2020. Mientras que la oferta de casas nuevas viene ajustándose a la baja desde entonces. En ambos casos, el ingreso de oferta nueva ha estado más débil debido a las restricciones que enfrentan las empresas inmobiliarias.

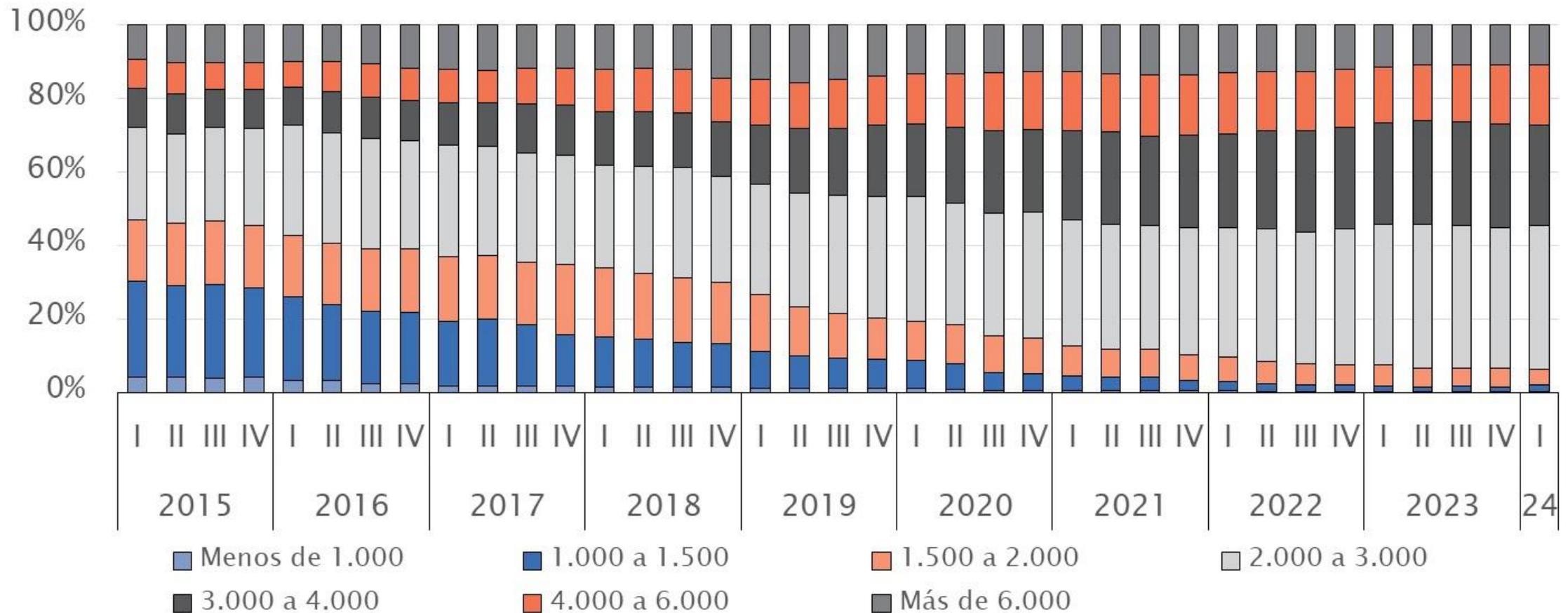


Oferta viviendas nuevas		
	Unidades 2024 *	% anual 2024 *
Departamentos	92.609	-3%
Casas	8.599	-13%
Viviendas	101.208	-4%

* Al primer trimestre

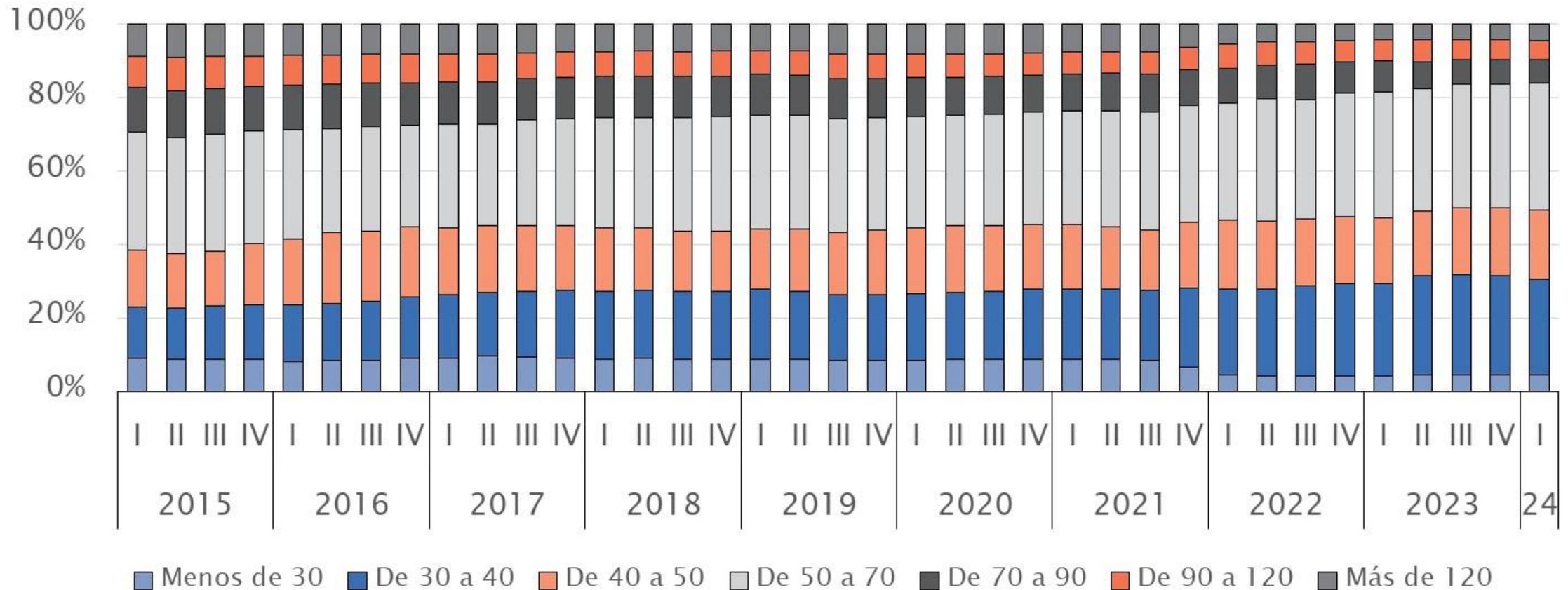
Oferta de viviendas (Según tramos de precio en UF)

El cambio en la composición de la oferta de viviendas ha sido significativo en los últimos años. En lo más reciente el sesgo hacia unidades más caras se ha acelerado desde 2019, con los rangos 2.000 a 4.000 UF acaparando dos tercios de la oferta disponible.



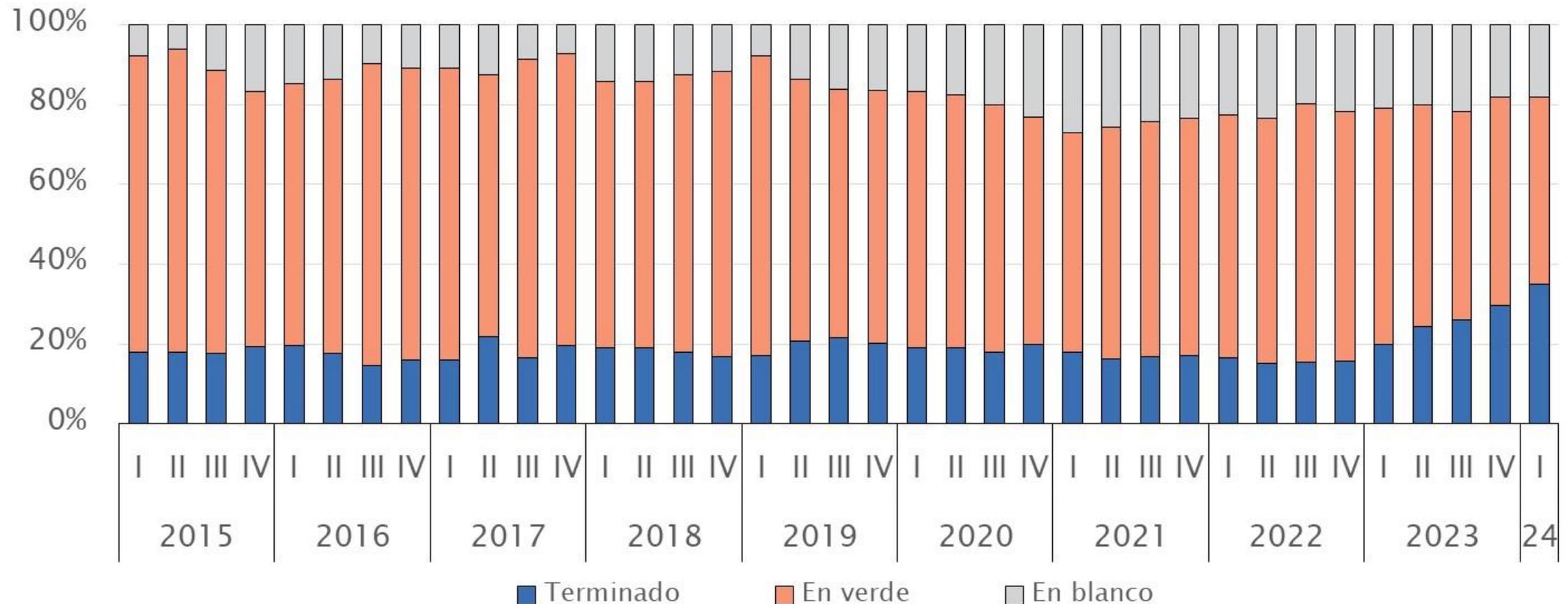
Oferta de viviendas (Según tramos de superficie en m²)

La distribución de la oferta de viviendas nuevas según el metraje de los inmuebles no registró grandes cambios en los últimos años. La mitad de las viviendas disponibles tienen superficies de hasta 50 m², mientras que 35% corresponde a metrajes entre 50 y 70 m².



Oferta de viviendas (Según estado de obra)

En la oferta de viviendas ha ido ganando importancia el producto de entrega inmediata, alcanzando un récord histórico de 35%. Producto en blanco perdió algunos puntos de participación debido a que el ingreso de oferta nueva ha estado muy débil.



Oferta por zonas



NORTE
CENTRO
SUR

ZONA	TIPO	Oferta 1T-2024	Var. Anual	Var. Trim.
NORTE	Viviendas	8.788	-4%	-3%
	Departamentos	7.482	-3%	-3%
	Casas	1.306	-8%	-2%
CENTRO	Viviendas	76.225	-4%	-3%
	Departamentos	71.083	-2%	-4%
	Casas	5.141	-18%	0%
SUR	Viviendas	16.196	-5%	-1%
	Departamentos	14.044	-5%	-2%
	Casas	2.152	-1%	6%

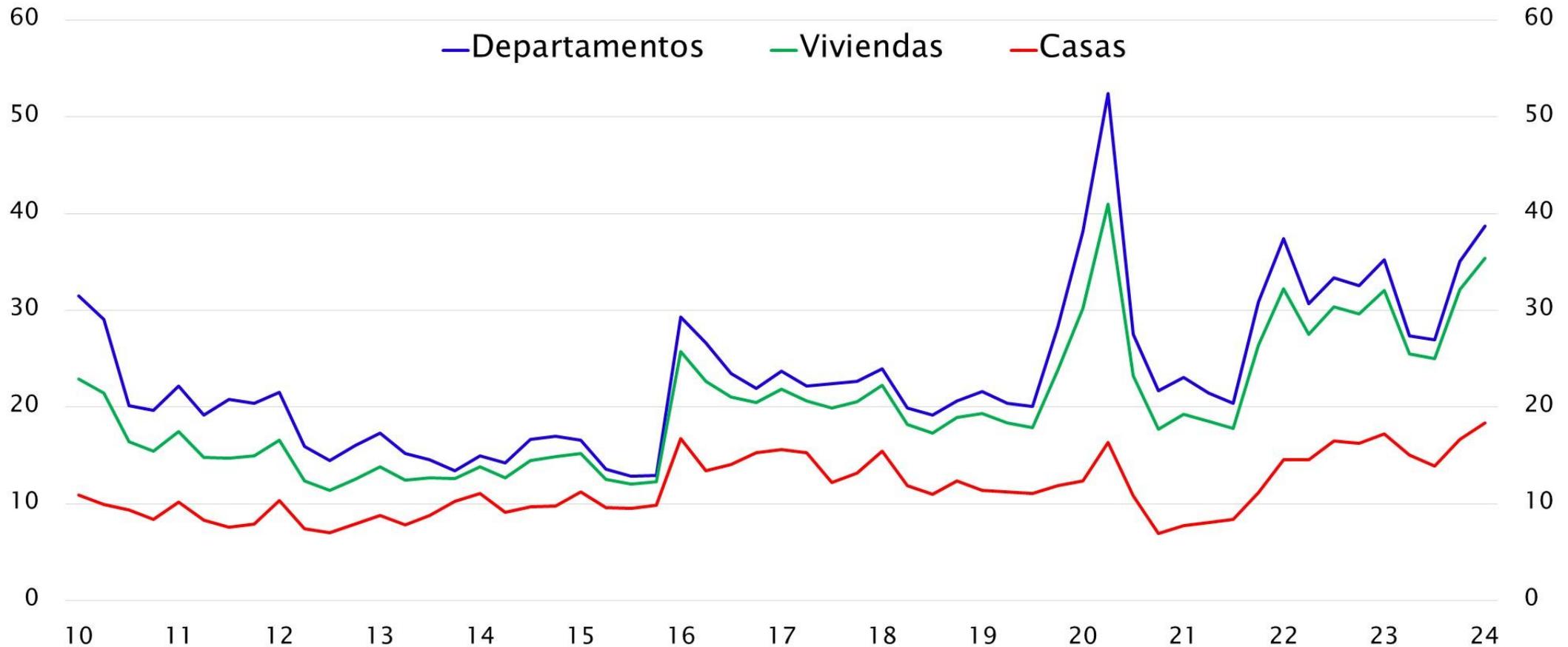
Regiones Norte: Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo.

Regiones Centro: Valparaíso, RM, O'Higgins y Maule.

Regiones Sur: Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes.

Velocidad de venta de viviendas (Meses para agotar stock)

Las velocidades de venta se han deteriorado rápidamente desde el último trimestre de 2021 debido a la caída en la demanda. **Al primer trimestre se hacen necesarios 35 meses para agotar la oferta disponible: 39 meses para departamentos y 18 para casas.**



Velocidad de ventas por zonas



NORTE
CENTRO
SUR

ZONA	TIPO	Meses 1T-2024	Prom. 2023	Prom. 2022
NORTE	Viviendas	37	30	32
	Departamentos	44	34	38
	Casas	18	16	17
CENTRO	Viviendas	40	30	33
	Departamentos	42	32	36
	Casas	21	16	16
SUR	Viviendas	23	21	20
	Departamentos	26	23	21
	Casas	14	14	13

Regiones Norte: Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo.

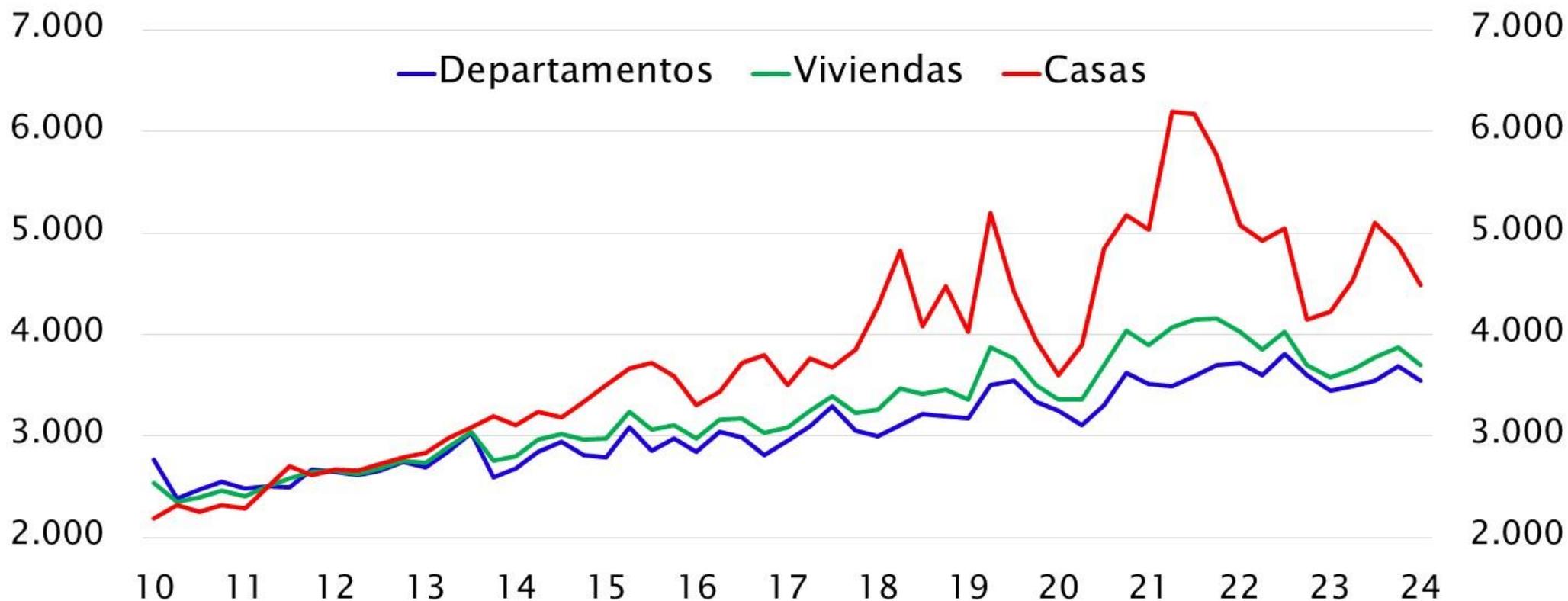
Regiones Centro: Valparaíso, RM, O'Higgins y Maule.

Regiones Sur: Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS INFORME NACIONAL INMOBILIARIO |

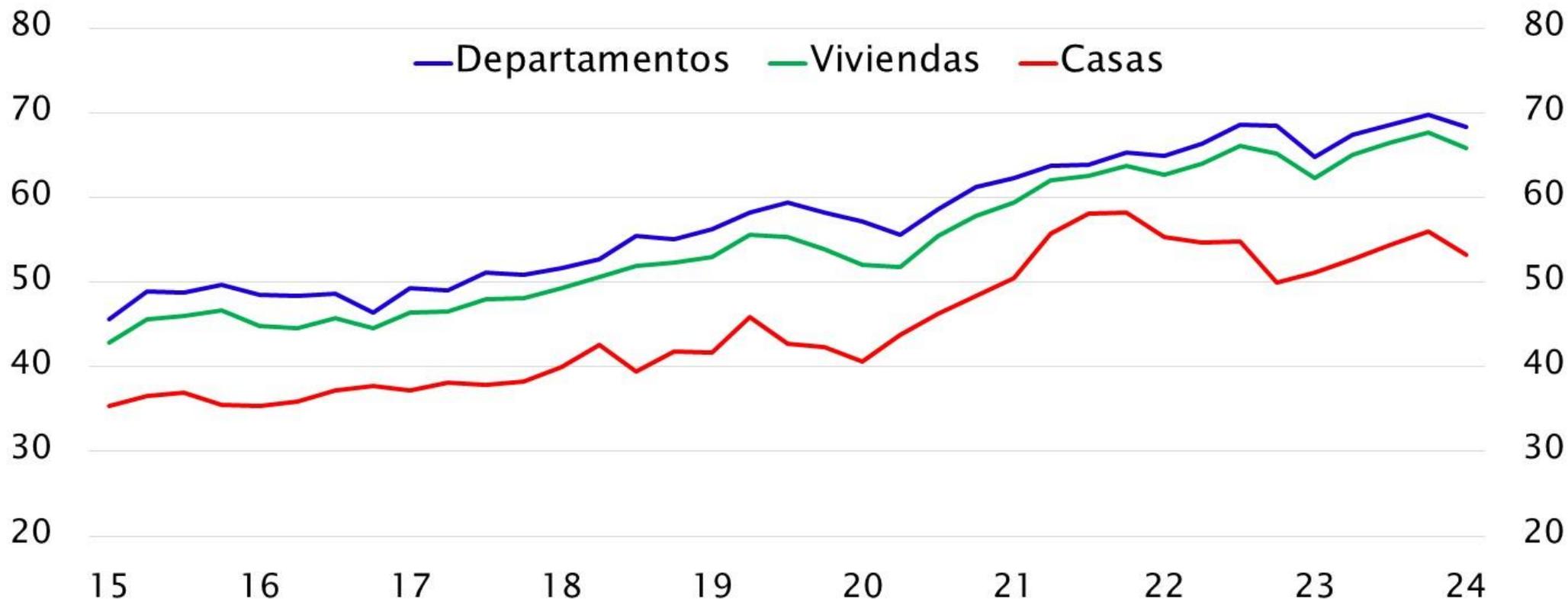
Precio de viviendas nuevas (UF promedio)

El encarecimiento de las viviendas nuevas ha sido significativo desde 2020, especialmente en el mercado de casas. Entre 2022 y 2023 se observa un ajuste a la baja de los precios en un escenario de débil demanda. Al primer trimestre de 2024 el valor promedio de las departamentos es 3% superior a su símil de 2023, mientras que el precio de las casas aumenta 6%.



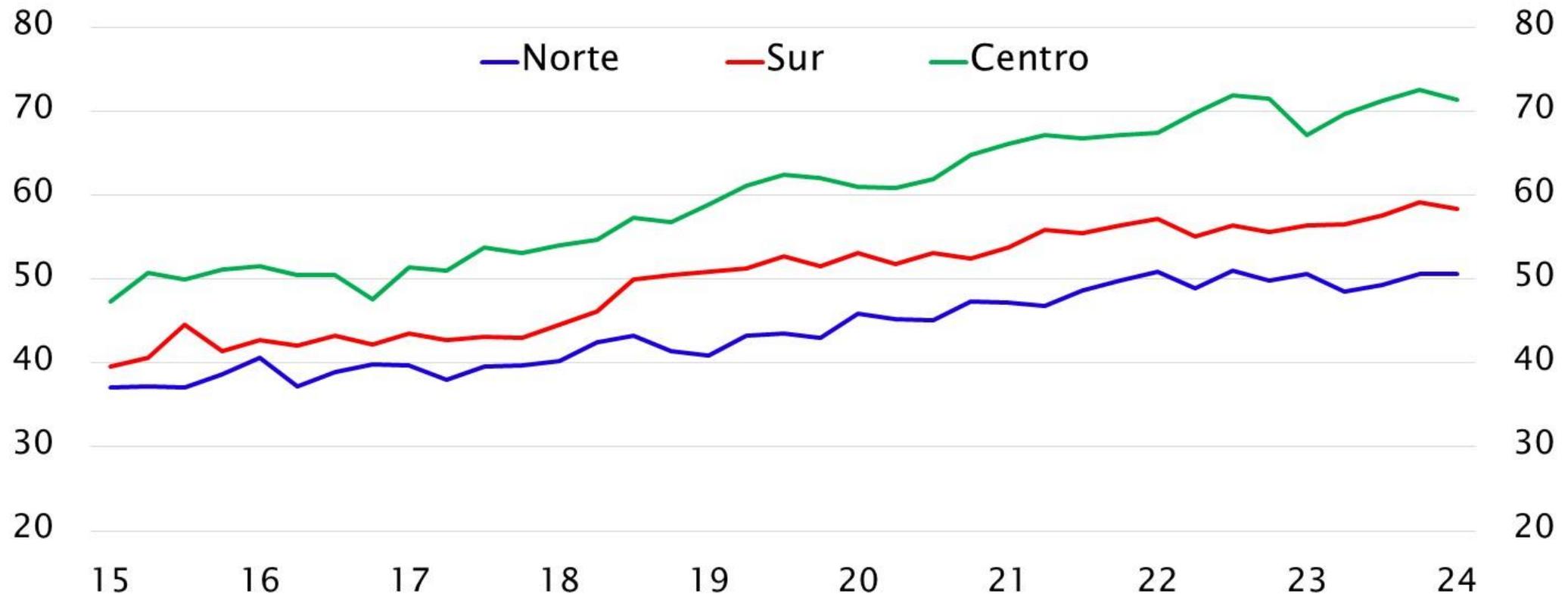
Precio de viviendas nuevas (UF/m²)

El alza en los precios de las viviendas desde 2020 también ocurre al ajustar por superficie útil. A pesar de la ralentización que se observa en 2022 y 2023, al primer trimestre de 2024 el precio de las viviendas sigue en aumento: la UF/m² de las viviendas es 6% superior a su símil de 2023 (de 62 a 66 UF/m²).



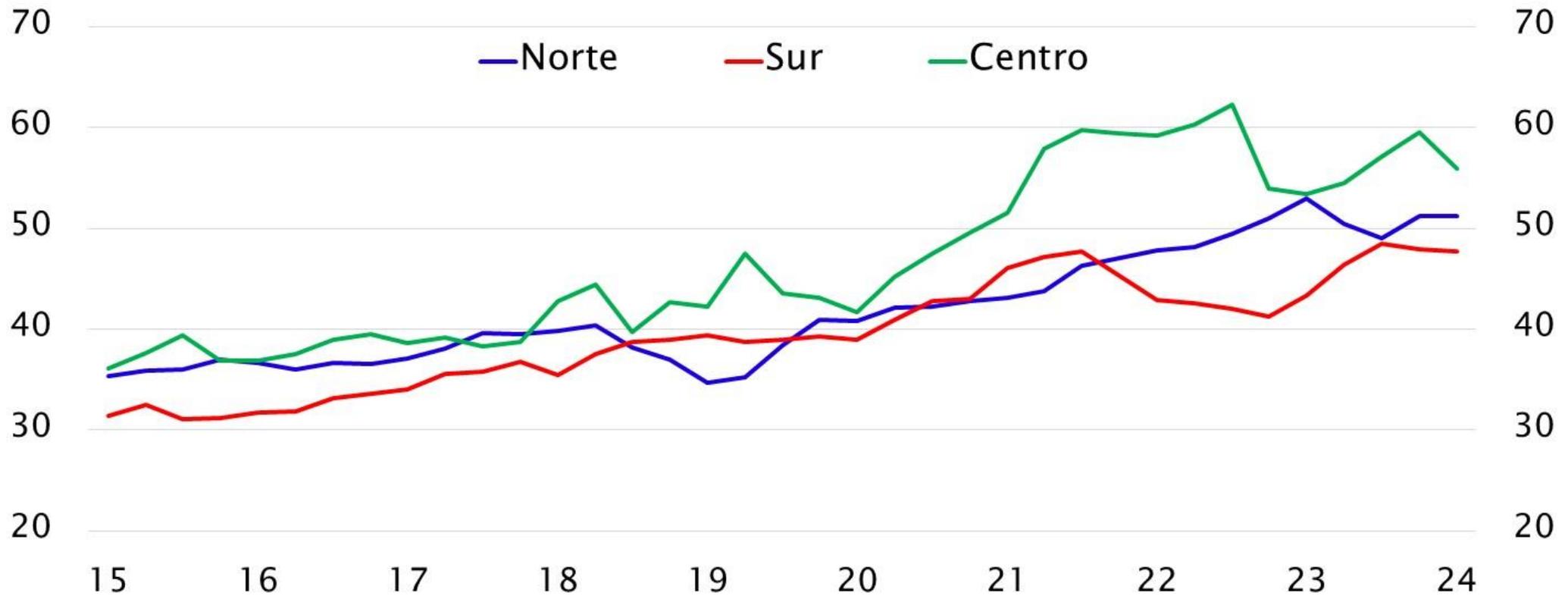
Precio de departamentos (UF/m²)

El precio de los departamentos ha seguido una clara tendencia alcista desde 2017, pero en especial desde la segunda mitad de 2020. Al primer trimestre de 2024, los precios se mantienen en niveles récord histórico.



Precio de casas (UF/m²)

El encarecimiento de las casas también ha sido significativo en los últimos siete años, pero especialmente importante desde 2020. También en este caso, los precios de venta están cercanos a niveles récord al iniciar el año.

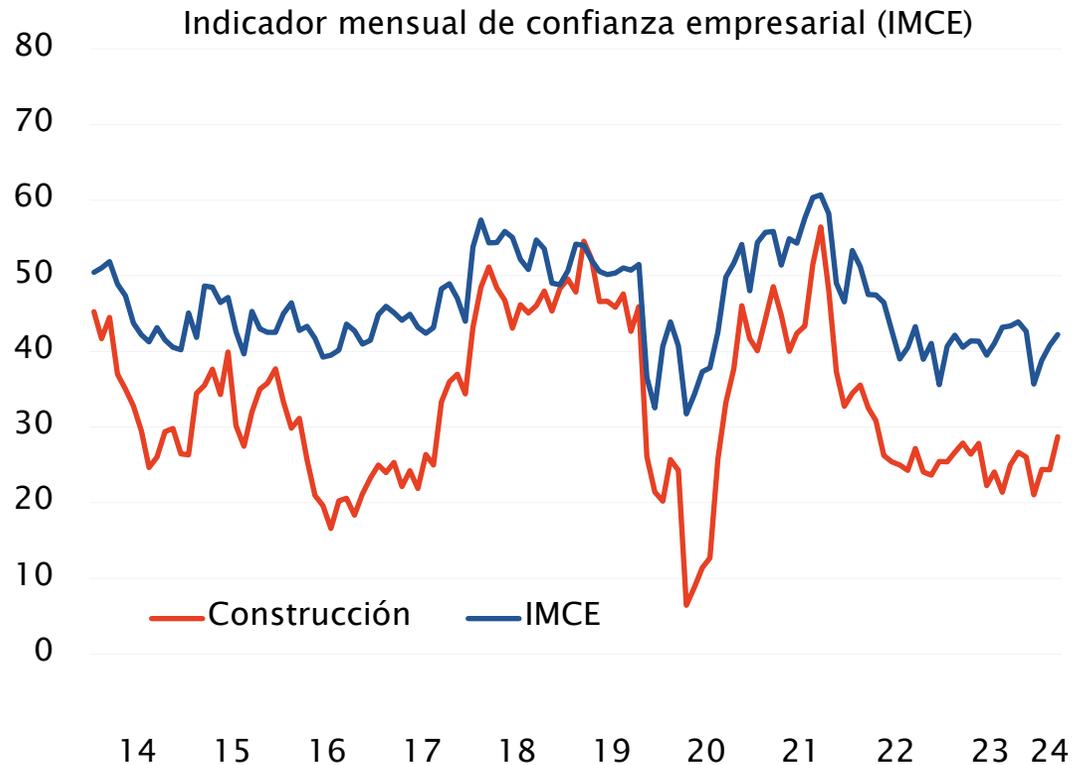


PRINCIPALES RIESGOS INFORME NACIONAL INMOBILIARIO |

Deterioro de confianza

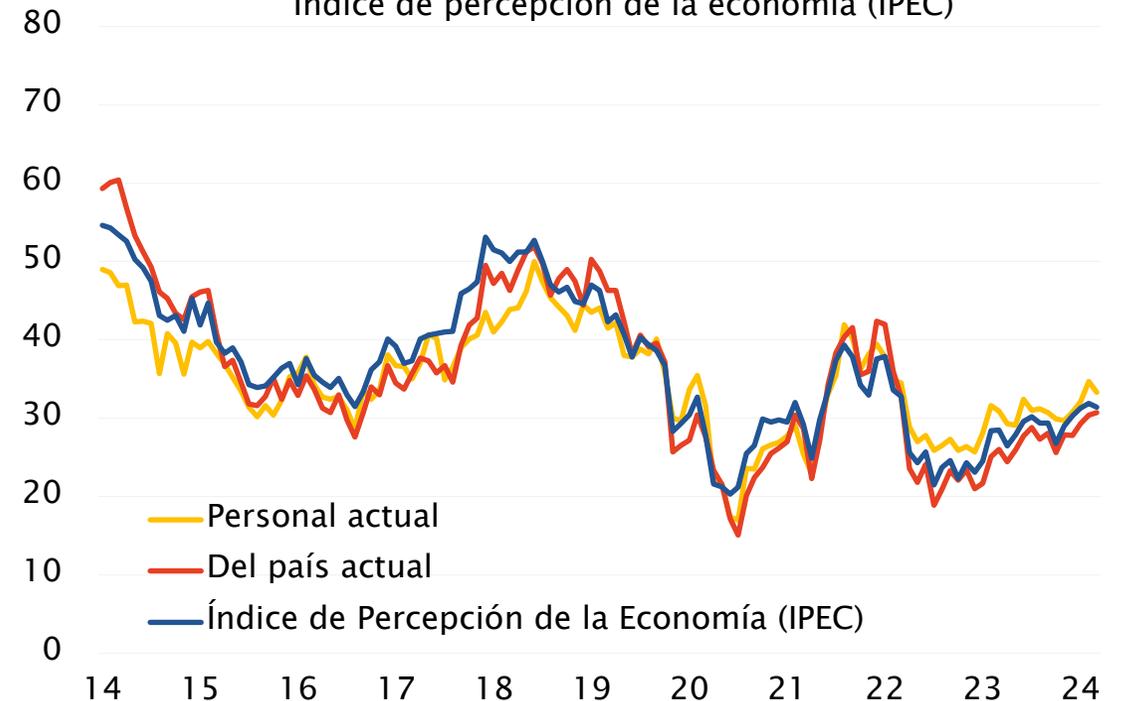
Confianza del sector empresarial muy deteriorada en todos los sectores productivos desde 2021, siendo Construcción el más pesimista. Por su parte, los consumidores mantienen visión pesimista sobre la coyuntura económica, a pesar de cierta mejora desde la última parte de 2023.

ÁNIMO EMPRESARIOS



Fuente: Icare

ÁNIMO CONSUMIDORES
Índice de percepción de la economía (IPEC)



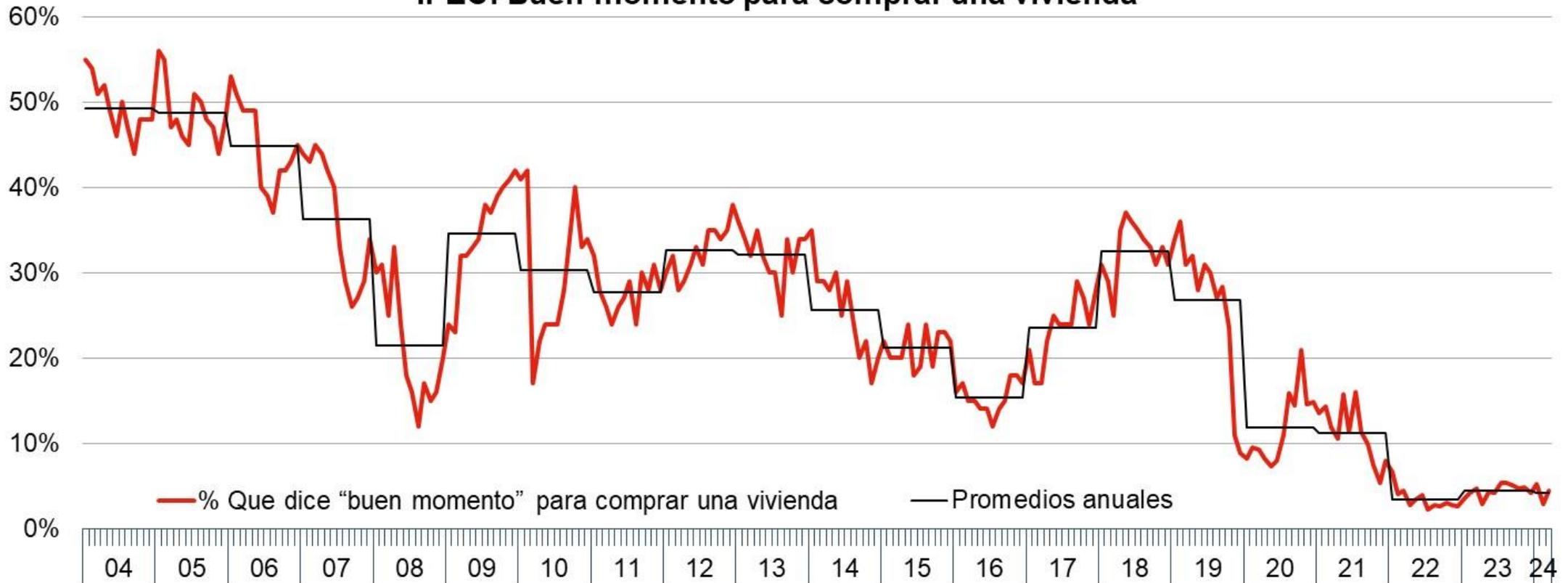
(*) 50 puntos: Nivel de equilibrio (percepciones positivas = percepciones negativas)

Fuente: Adimark

Deterioro de confianza

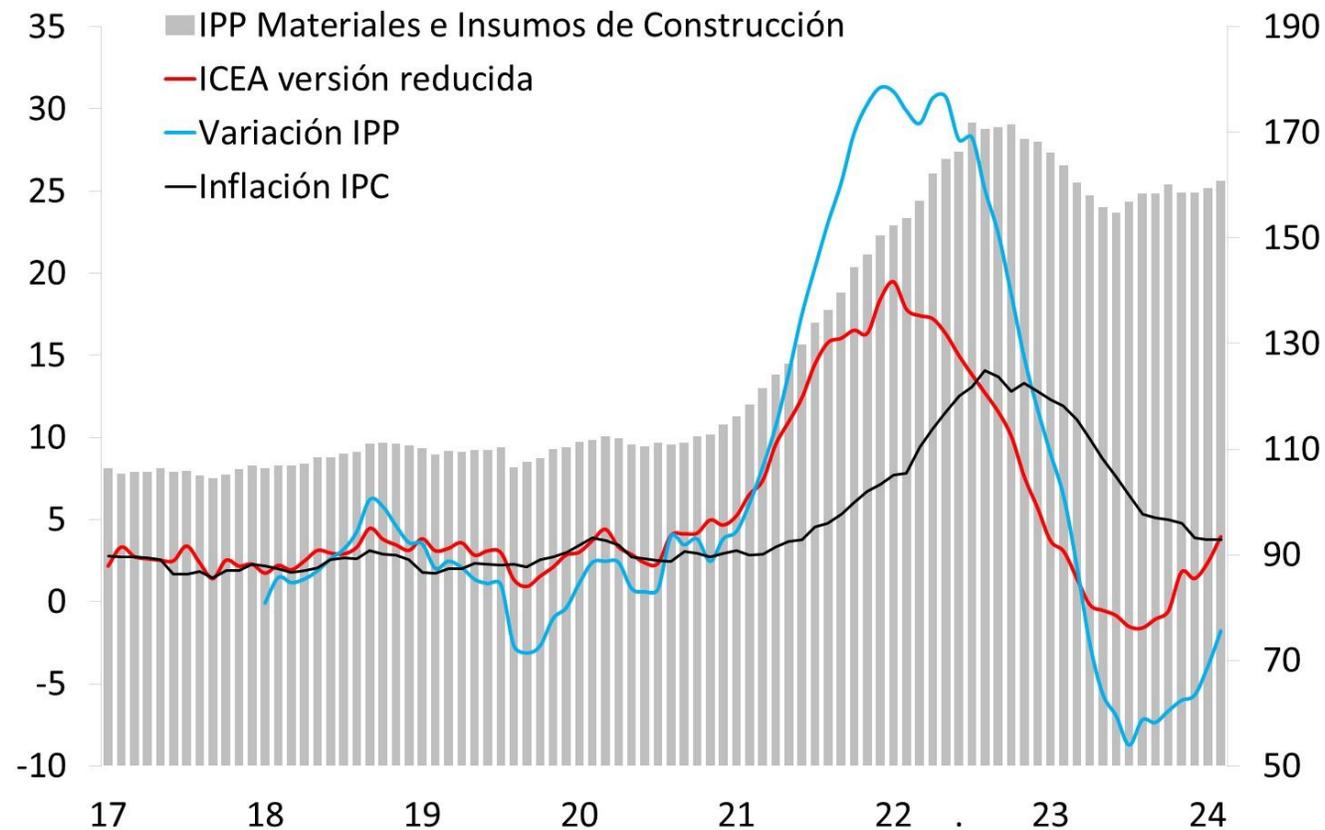
El porcentaje de hogares que considera que estamos en un buen momento para comprar vivienda se ubica en su nivel mínimo histórico de 20 años, acorde con condiciones financieras restrictivas.

IPEC: Buen momento para comprar una vivienda



Costos de construcción al alza

Asimismo, la elevada incertidumbre y las presiones de costos, en gran parte, explican un significativo debilitamiento de la inversión sectorial.

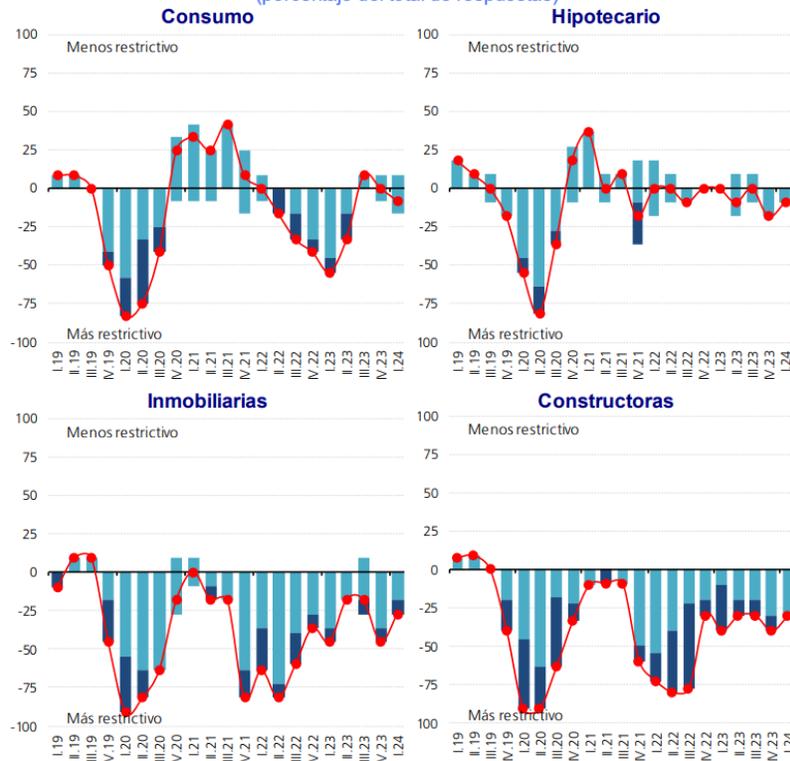


Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

Acceso al crédito más restrictivo

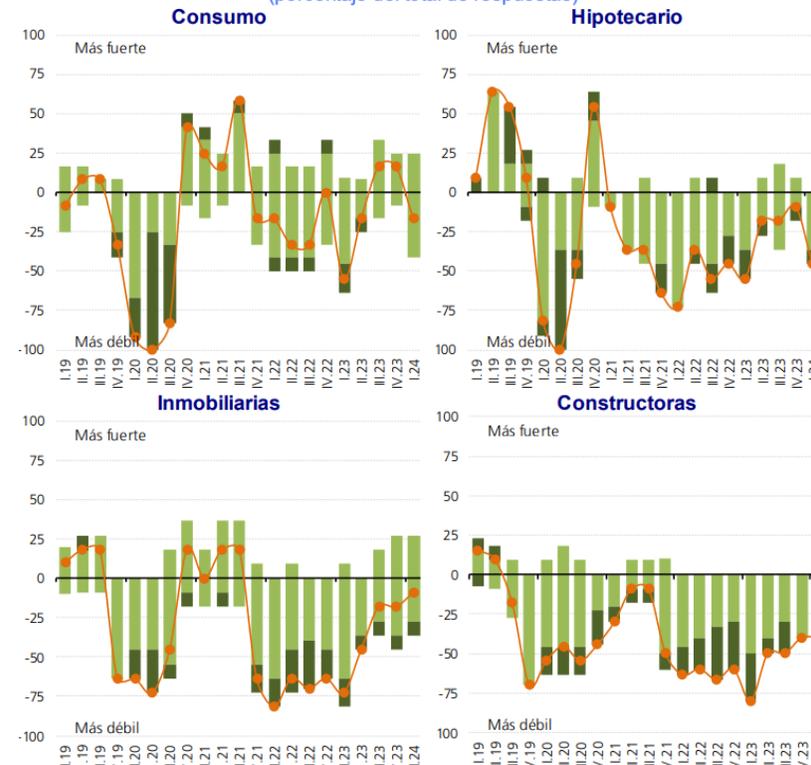
Oferta de crédito se mantienen restrictiva y demanda más débil para créditos hipotecarios, así como para inmobiliarias y constructoras.

Figura 1: Cambio en la Oferta de Crédito (*)
(porcentaje del total de respuestas)



(*) Desde junio de 2010 se considera aquellos bancos que mantienen colocaciones en el respectivo segmento.
 ● Corresponde a la diferencia entre el número de bancos encuestados que opinaron que los estándares de aprobación de créditos eran menos restrictivos, en algún grado, y el número de quienes consideraron que dichos estándares eran más restrictivos, en algún grado, como porcentaje del total de respuestas.
 ■ Porcentaje de bancos que reportan una variación moderada en la oferta de crédito.
 ■ Porcentaje de bancos que reportan una variación significativa en la oferta de crédito.
 Fuente: Banco Central de Chile

Figura 2: Cambio en la Demanda de Crédito (*)
(porcentaje del total de respuestas)

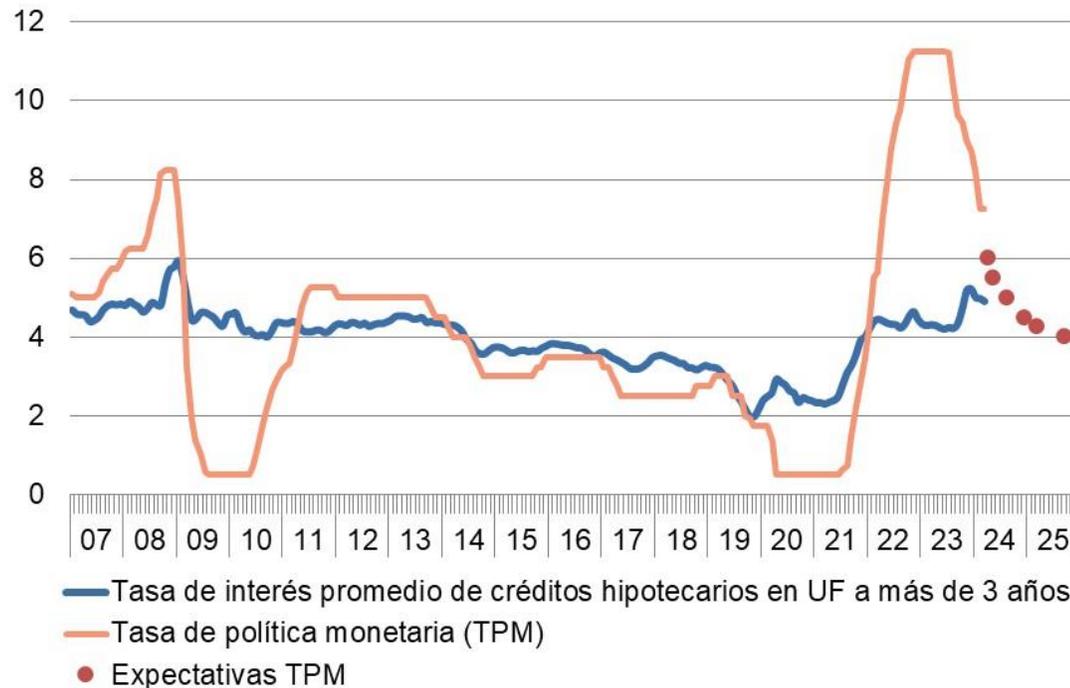


(*) Desde junio de 2010 se considera aquellos bancos que mantienen colocaciones en el respectivo segmento.
 ● Corresponde a la diferencia entre el número de bancos encuestados que perciben un fortalecimiento de las solicitudes de créditos, en algún grado, y el número de quienes consideraron que dichas solicitudes se han debilitado, en algún grado, como porcentaje del total de respuestas.
 ■ Porcentaje de bancos que reportan una variación moderada en la demanda de crédito.
 ■ Porcentaje de bancos que reportan una variación significativa en la demanda de crédito.
 Fuente: Banco Central de Chile

Condiciones financieras más restrictivas

Las tasas de interés repuntaron significativamente tras los incrementos de la tasa de referencia por parte de la autoridad monetaria. La mayoría de créditos hipotecarios se están ofertando a tasas en el rango 5% a 6,4% y plazos de 20 y 25 años (versus tasas 3% y plazo 30 años en periodos previos).

COSTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA
Tasas en UF a más de 3 años. Cifras en porcentaje

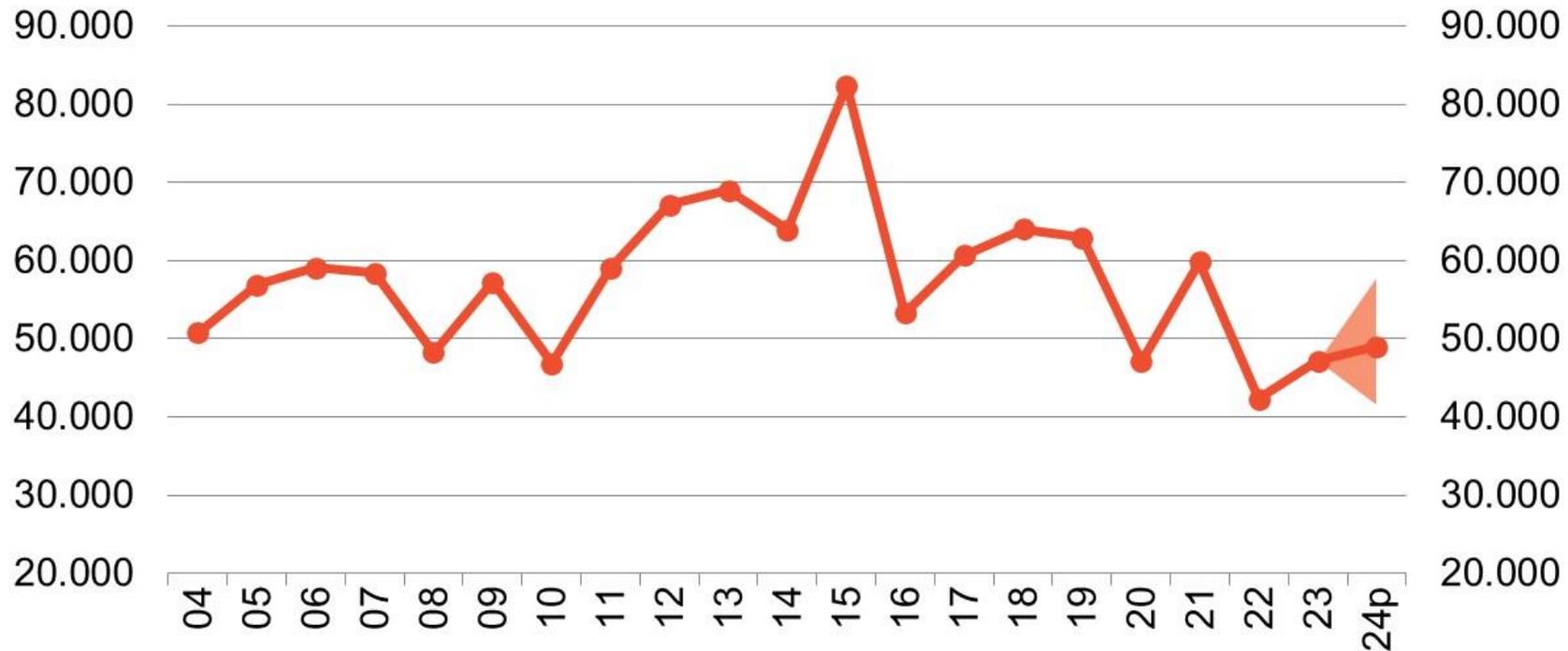


Fuente: Banco Central

Proyecciones de venta

Tras una modesta recuperación durante 2023 (10%), esperamos pocos cambios en las ventas de 2024 (4%, en el rango -12% a 22%). Factores como las altas tasas de interés, desempleo e incertidumbre seguirán limitando la capacidad de acceder a la vivienda en propiedad en el mediano plazo.

PROYECCIÓN DE VENTAS (NACIONAL)



Fuente: CChC.

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO |