

INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO



12

Diciembre 2024

Publicación Cámara Chilena de la Construcción A.G.
Gerencia de Estudios y Políticas Públicas

Gerente de Estudios: Sr. Nicolás León Ross
Editor / Economista: Sr. Francisco Javier Lozano
Analista Estadístico: Sr. Orlando Robles

Consultas y sugerencias: orobles@cchc.cl
Oficinas Generales: Avenida Apoquindo 6750, Piso 4, Las Condes
Fono: 23763300; www.cchc.cl

Prohibida la reproducción total o parcial del contenido de este informe

ÍNDICE

- A. Fundamentos del sector**
- B. Resultados de diciembre 2024**
 - 1. Unidades vendidas
 - 2. Oferta y meses para agotar oferta
 - 3. Proyectos en desarrollo
 - i. Composición del estado de proyectos
 - ii. Inicio de obras
 - iii. Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde diciembre 2021
 - 4. Índice de precios
 - 5. Distribución de ventas según valor
 - 6. Distribución de ventas según tamaño
 - 7. Distribución de ventas según estado de obra
 - 8. Distribución de ventas por comuna
- C. Resultados del cuarto trimestre de 2024**
- D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana en noviembre de 2024**
- E. Anexo: Definiciones de precio y superficie**

A. Fundamentos del sector

La coyuntura económica se sigue viendo afectada por varios elementos que generan incertidumbre e inciden negativamente sobre el desempeño sectorial. En términos políticos, la discusión sobre posibles reformas sigue afectando la aversión al riesgo por parte de inversionistas y consumidores. Por otra parte, las condiciones económicas confirman un periodo de lento crecimiento en la actividad económica, a lo que se une una inflación superior a lo esperado desde los meses de invierno. Ante esta coyuntura, los bancos centrales impondrán cierta cautela en próximas decisiones sobre las tasas de interés, para cumplir su mandato de estabilidad de precios. En el plano internacional, el cambio de ciclo político en Estados Unidos, el conflicto Rusia-Ucrania, débiles datos de actividad en Europa, junto con tensiones financieras en China, siguen siendo factores de riesgo, aunque la exposición a estos *shocks* por ahora no resulta preocupante.

Por el lado financiero, las tasas de interés para créditos hipotecarios se incrementaron de manera rápida desde la última parte de 2021, a raíz del cambio de dirección de la política monetaria por parte del Banco Central. De esta manera, el financiamiento vivienda ha alcanzado su nivel más elevado desde 2009, a lo que hay que sumar la reducción de los plazos de este tipo de préstamos, de 30 a 20 o 25 años. No obstante, en las últimas semanas hizo evidente cierto ajuste a la baja en las tasas de largo plazo, lo cual está permitiendo a los bancos ofrecer mejores condiciones en préstamos hipotecarios. A pesar de ello, las condiciones de oferta de crédito siguen viéndose restrictivas en el cuarto trimestre del año, tanto en el segmento hipotecario como en el de consumo, aunque los bancos reportaron una demanda fortalecida en comparación con trimestres anteriores.

El mercado de trabajo sufrió de manera más rotunda los efectos de la parálisis económica de las cuarentenas, con una intensa destrucción de empleo, que alcanzó a casi 2 millones de puestos de trabajo desde que comenzó la crisis sanitaria. A pesar de la lenta creación de empleo de los últimos dos años, la ocupación ya superó el nivel pre-pandemia. No obstante, la tasa de desempleo sigue evidenciando todavía en noviembre cierto deterioro (8,2%).

Con respecto a la confianza de consumidores y empresarios, ambas siguen pesimistas y con baja probabilidad de mejorar en el mediano plazo. Respecto del índice IMCE-Icare, los empresarios han tendido a mostrarse pesimistas desde la última parte de 2021, en un escenario de elevados costos de insumos, escasez de mano de obra y dificultades para encontrar financiamiento. Por otra parte, los consumidores se han visto afectados por pérdida de poder adquisitivo debido a la inflación.

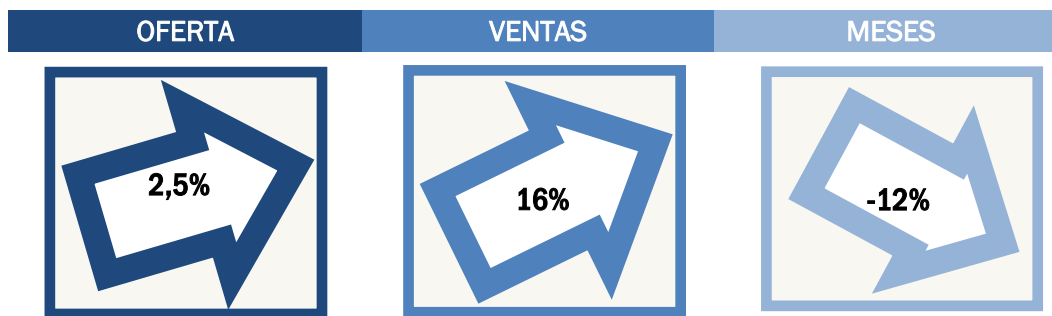
En resumen, la coyuntura económica actual sigue evidenciando un escenario restrictivo para la actividad sectorial, con decisiones de inversión que se postergan a la espera de condiciones más favorables tanto para el desarrollo de nuevos proyectos como para la compra de vivienda. En este contexto, las medidas propuestas para reactivar la demanda están teniendo un impacto limitado.

B. Resultados de diciembre 2024

La venta de viviendas exhibe en diciembre un avance de 16% respecto del año anterior, pero con un ritmo de comercialización que se mantiene débil tras los buenos resultados de octubre. Se trata de la tercera tasa de variación anual positiva consecutiva, aprovechando bases de comparación débiles en el último cuarto de 2023. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos muestra un avance de 11%, mientras que la venta de casas se recupera en comparación con el nivel mínimo registrado el año anterior (55%). Además, en el margen la serie desestacionalizada exhibe cierta aceleración, al aumentar 4% respecto del mes anterior.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibe un nivel superior al del año anterior, tras haber estado ajustándose a la baja desde que comenzó el año. En el margen la oferta registra un avance de 2% respecto del mes anterior, debido a que un ingreso de oferta nueva abundante en el segmento de casas. A pesar de que el ingreso de proyectos nuevos a la oferta estuvo lento durante buena parte del año, el todavía alto nivel de desistimientos contribuyó para que la oferta disponible se mantenga elevada. Así, en diciembre la oferta de viviendas superó nuevamente las 67.000 unidades.

La velocidad de ventas exhibe un descenso en la comparación anual (-12%), así como respecto del mes anterior (-2%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta llegan a 33,8 en diciembre, nuevamente superior al rango de equilibrio (entre 14 y 20 meses).



DICIEMBRE 2024			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Diciembre 2023	65.940	1.721	38,3
Diciembre 2024	67.610	2.000	33,8
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	61.571	1.697	36,3
Casas	6.039	303	19,9
Total	67.610	2.000	33,8

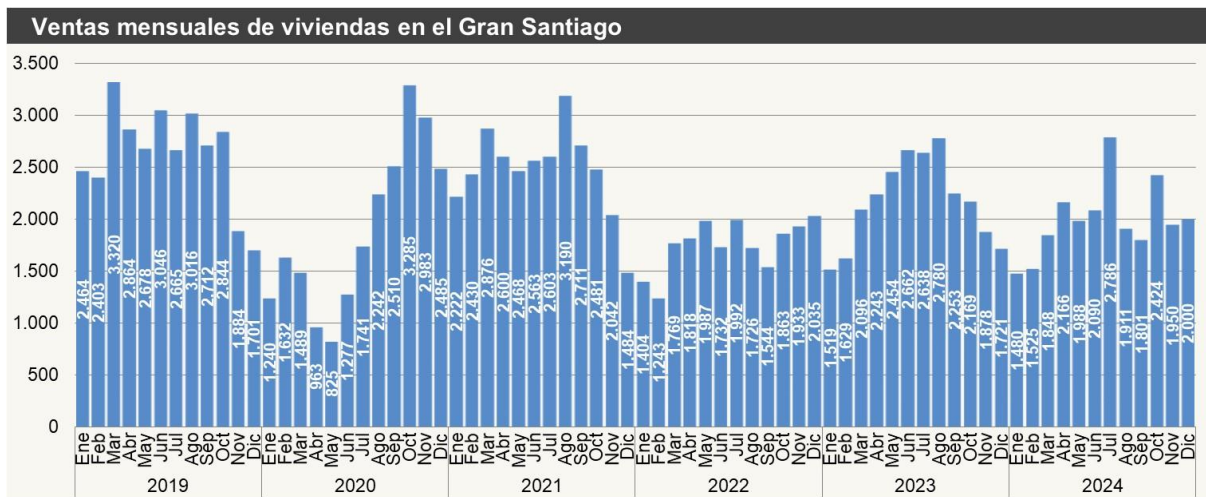
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

Fuente CChC

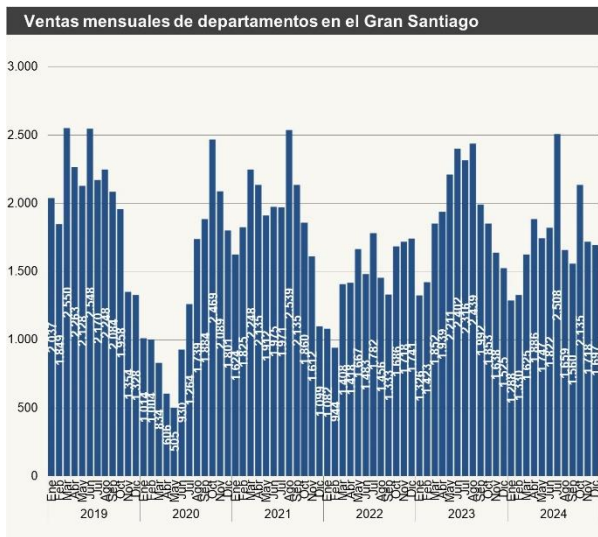
1. Unidades vendidas

Los resultados de diciembre muestran una demanda nuevamente débil, tras el fuerte dinamismo de julio y octubre que estuvo fundamentado en un mejor desempeño de proyectos con subsidio. De esta manera, las ventas se mantienen alineadas con los promedios de los últimos tres años, tras el boom de ventas de 2021 que estuvo motivado por la demanda contenida durante la crisis sanitaria y la liquidez de los retiros. Desde entonces las condiciones favorables para acceder a la compra de vivienda comenzaron a revertirse, debido a un severo ajuste de las condiciones financieras que provocó cifras de venta comparables a otros años de mal desempeño.

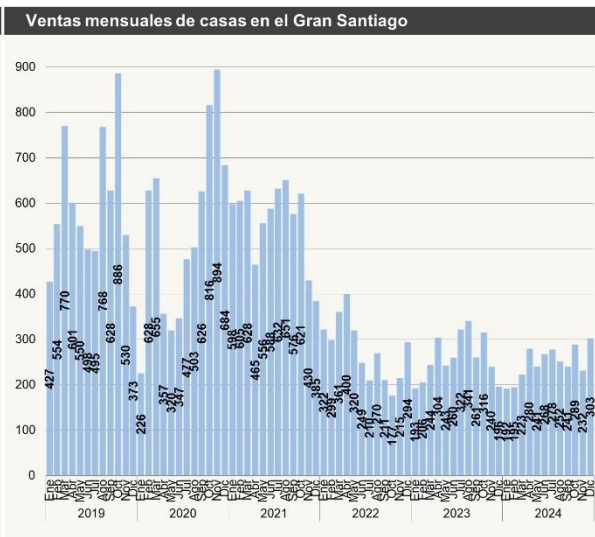
Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos exhibe un aumento de 11% respecto de 2023. En el mercado de casas mostraron mayor dinamismo (55%), pero siguen estancadas en niveles bajos. En departamentos, la cifra de ventas de diciembre es uno de los peores registros desde 2011, mientras que la comercialización de casas es el tercer peor resultado de ventas desde 1994.



Fuente: CChC



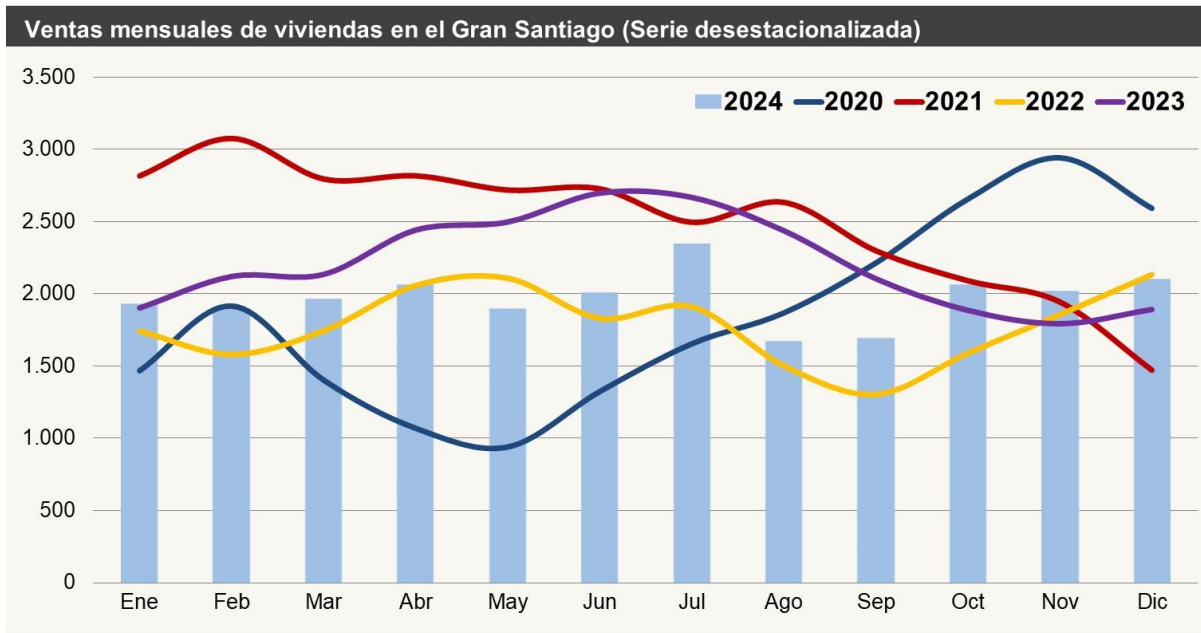
Fuente: CChC



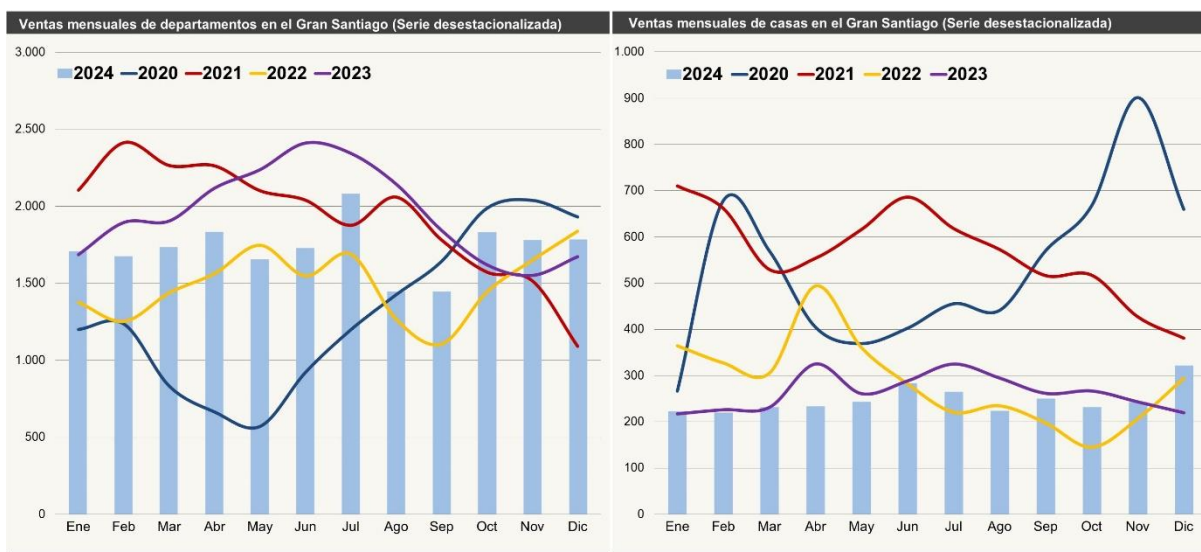
Fuente: CChC

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra un ritmo de ventas alineado con los promedios de los tres años anteriores. El mercado de departamentos se iguala con los resultados de los años precedentes, pero conserva cierto rezago respecto de 2020; mientras que en casas el ritmo de comercialización sigue registrando niveles bajos. Todo ello es evidencia de una demanda por vivienda todavía debilitada por condiciones financieras restrictivas.

De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre 1.800 y 2.400 unidades mensuales durante los próximos meses, de tal manera que las cifras de ventas seguirán siendo inferiores a sus promedios históricos por quinto año consecutivo.



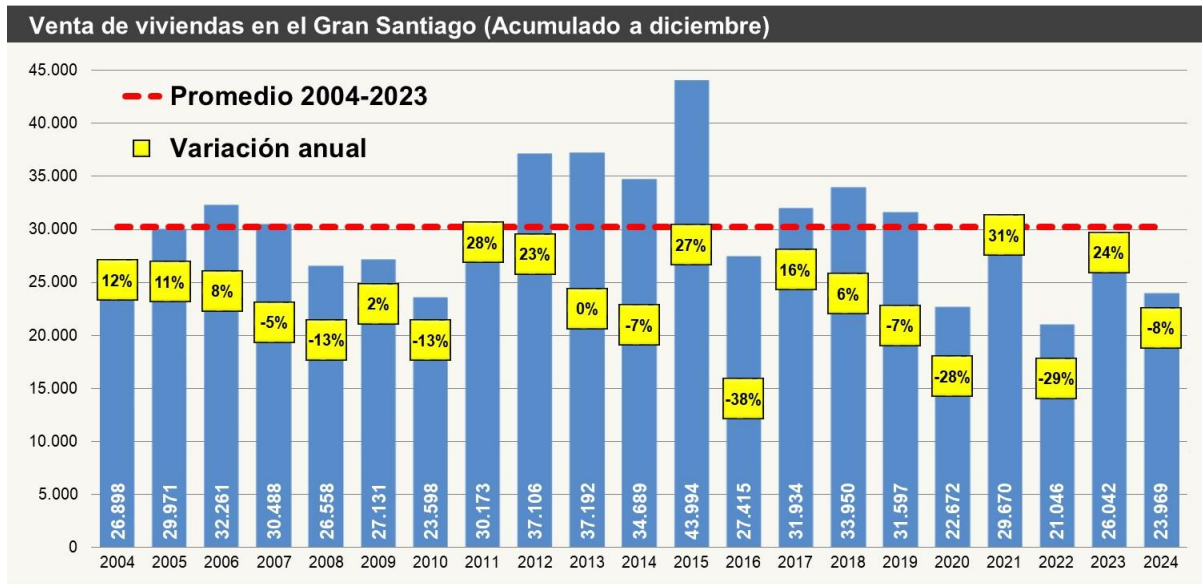
Fuente CChC



Fuente CChC

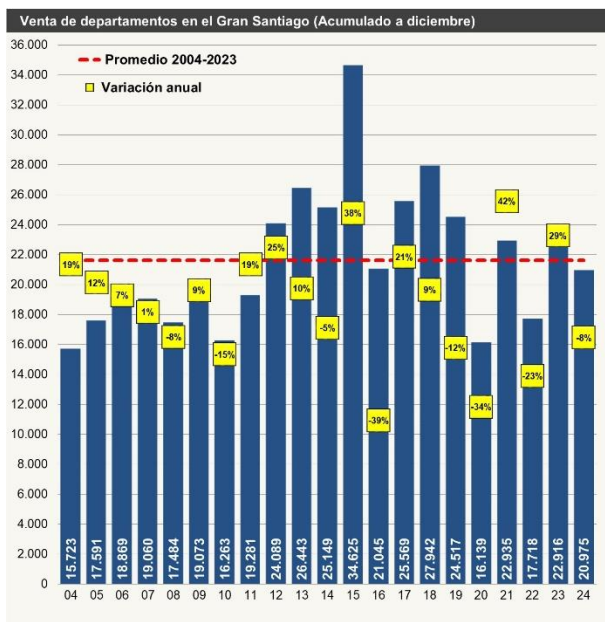
Fuente CChC

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a diciembre registra retrocesos de 8% respecto de 2023 y de 21% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el último trimestre concluye con un nivel de ventas propio de otros años de mal desempeño sectorial, contrarrestando algunos de los avances que se evidenciaron en la primera parte del año anterior.

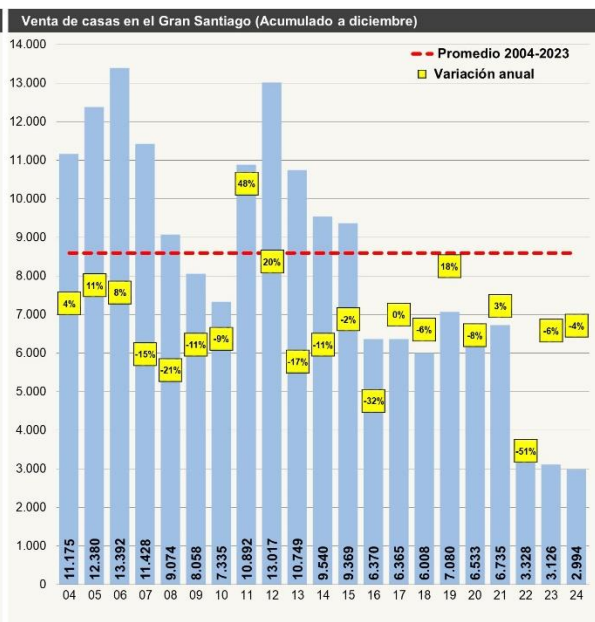


Fuente CChC

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 8% inferior a su símil de 2023 y se ubica 3% por debajo de su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta ventas también inferiores al año previo (-4%) y 65% por debajo de su promedio histórico.



Fuente CChC



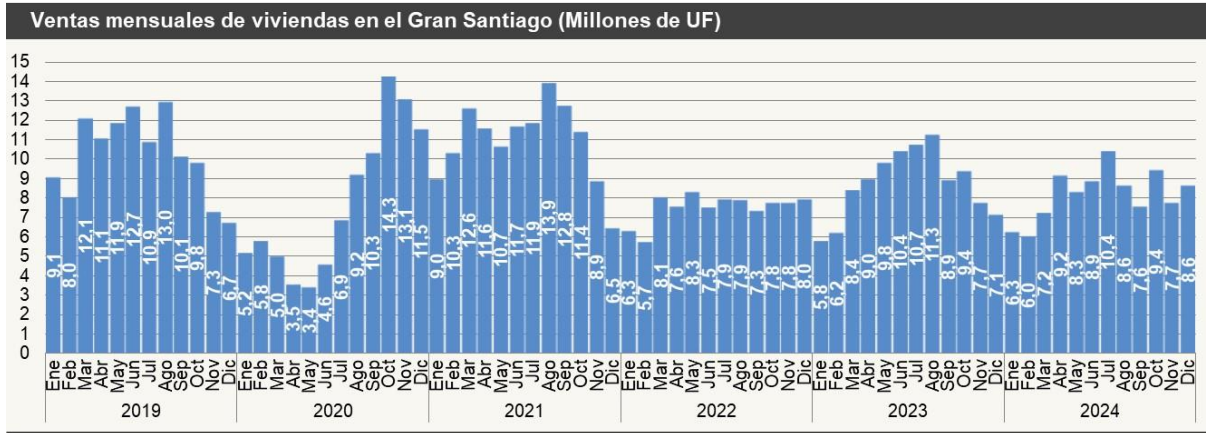
Fuente CChC

El valor de ventas registra un significativo avance anual de 21% en diciembre. Esta variación es superior a la observada en cantidad vendida (16%), por lo que el efecto precio regresa a terreno positivo (6%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presenta un aumento de 15%, mientras que en casas los montos transados avanzan 54% en la comparación anual. El efecto precio es positivo en departamentos (5%) y negativo en casas (-3%).

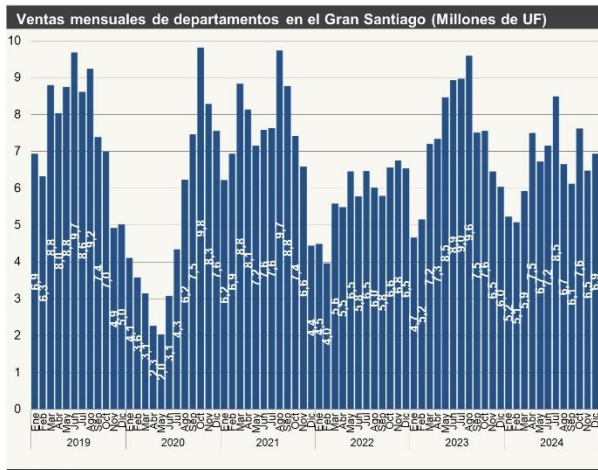
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	Deptos.	Casas	Total
Diciembre 2023	6,03	1,10	7,14
Diciembre 2024	6,93	1,70	8,63
Variación anual	14,9%	54,1%	21,0%

Fuente CChC

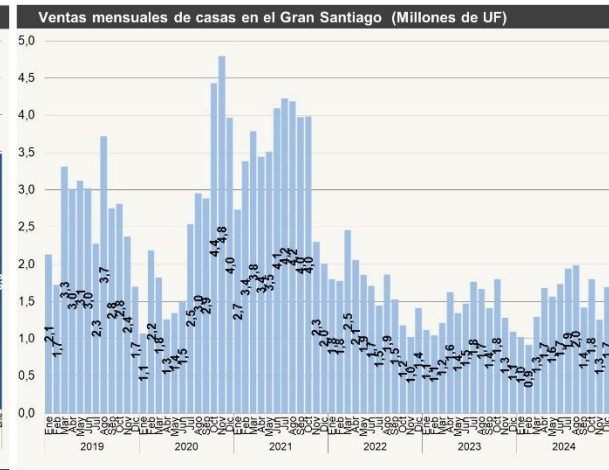
El valor de las ventas alcanzó a superar los 8 millones de UF en diciembre, similar al promedio de los últimos tres años, y en línea con un nivel de ventas que se mantiene débil en diciembre. Ello a pesar del aumento en el margen del precio promedio de los departamentos.



Fuente CChC



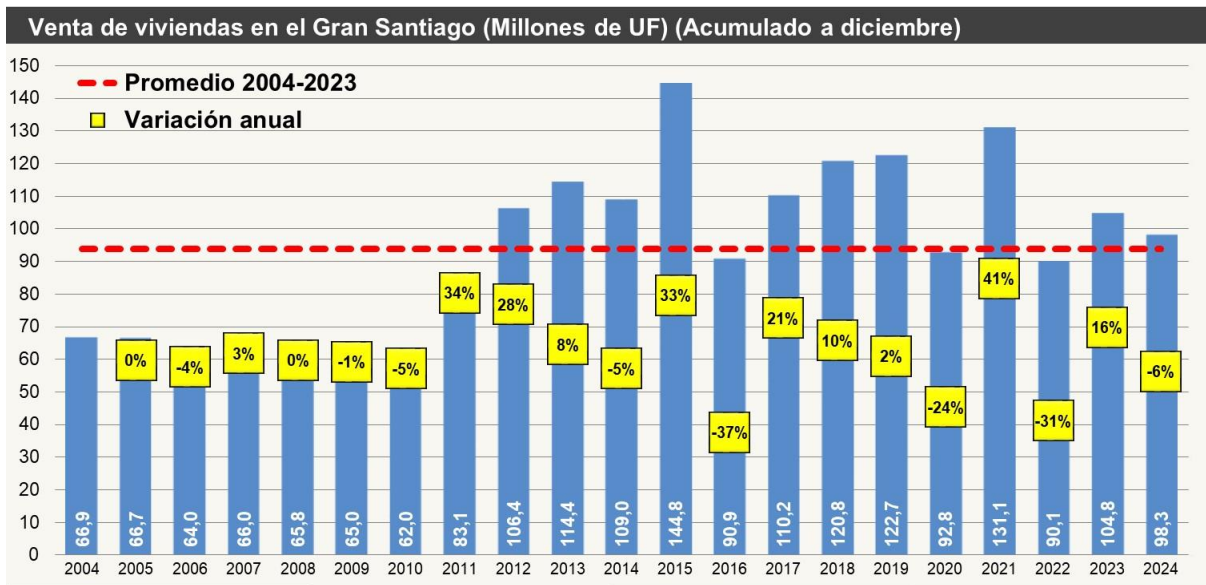
Fuente CChC



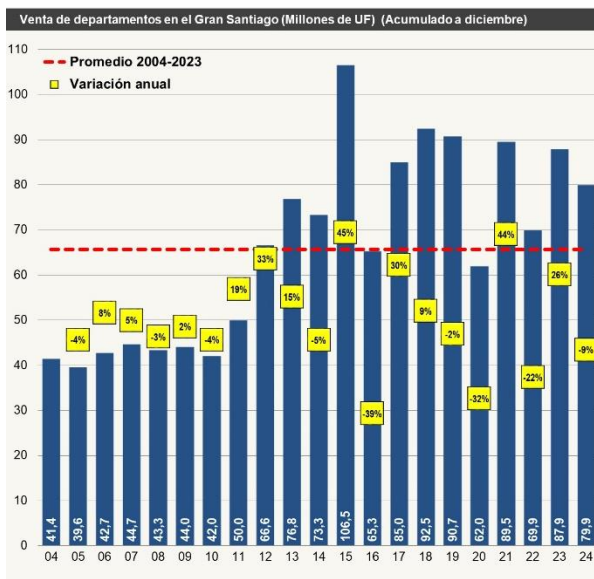
Fuente CChC

El valor acumulado a diciembre de la venta de viviendas es 6% inferior a su símil de 2023 pero se ubica 5% por sobre su promedio de los últimos 20 años. En el mercado de departamentos se aprecia un descenso de 9% en comparación con el año previo, mejorando respecto de su promedio histórico (22%); mientras que el mercado de casas presenta un avance de 9% en la comparación anual, pero manteniendo un rezago muy significativo respecto de su promedio histórico.

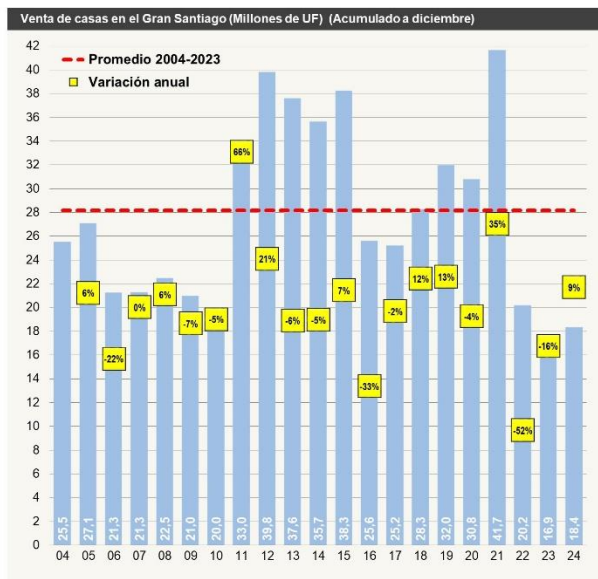
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra un cuarto trimestre que repite niveles similares a otros años de mal desempeño sectorial. El principal factor explicativo es el menor dinamismo en el ritmo de ventas durante el año, a pesar de que el efecto precio ha tendido a ser positivo desde el último cuarto de 2023.



Fuente: CChC



Fuente: CChC



Fuente: CChC

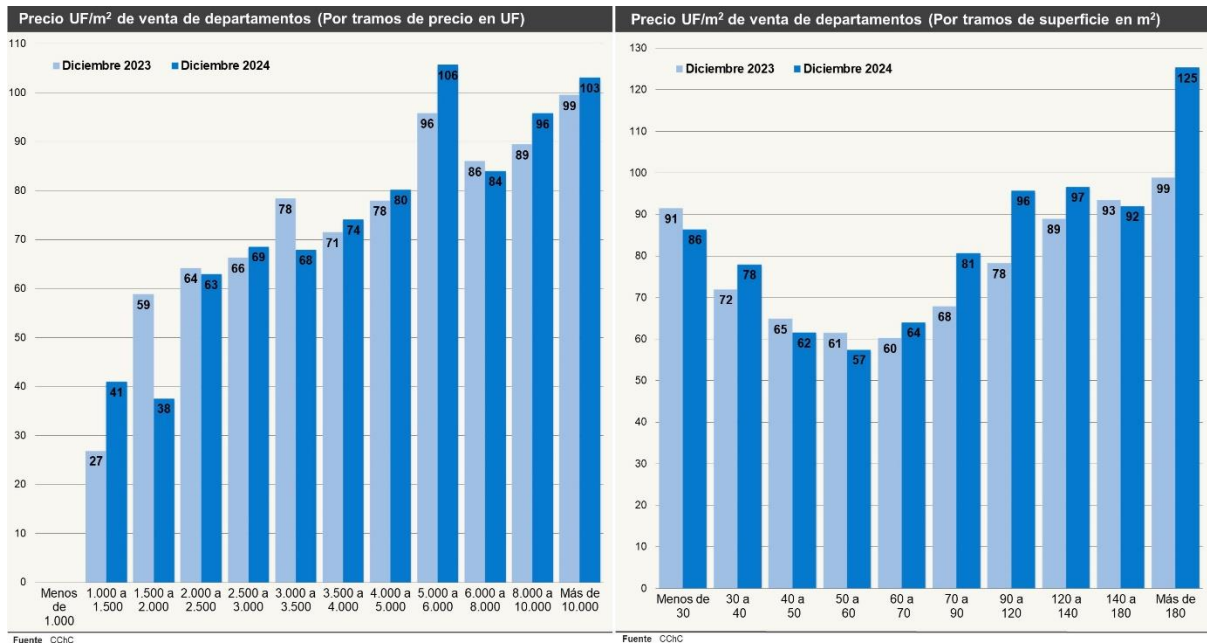
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 70,2 UF por metro cuadrado en diciembre, solo 1% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 53,5 UF/m², 5% inferior al registro de un año atrás. Los precios de venta han tendido a estabilizarse en la última parte del año, tras algunas alzas puntuales durante el segundo y tercer trimestre.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Período	Deptos.	Casas
Diciembre 2023	69,5	56,3
Diciembre 2024	70,2	53,5
Variación anual	1,0%	-5,0%

Fuente CChC

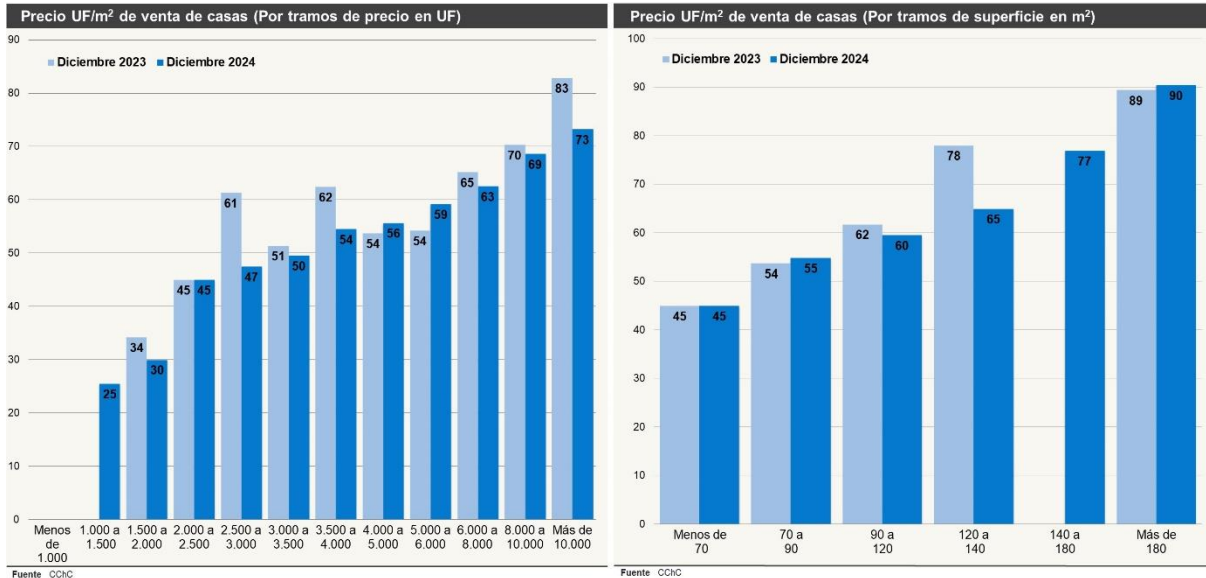
Con respecto al precio de venta de los departamentos, solo se registran alzas anuales en algunos segmentos de mayor valor: “5.000 a 6.000 UF” (10%) y “8.000 a 10.000 UF” (7%). Por el contrario, algunos segmentos de valor inferior e intermedio exhibieron disminuciones en sus precios de venta.

Según superficie, se observan alzas en algunos tramos intermedios y superiores: “70 a 90 m²” (19%), “90 a 120 m²” (22%) y “Más de 180 m²” (27%). Por el contrario, algunos tramos de metraje superior vieron reducido su precio de venta.



En el mercado de casas, solo se observan alzas significativas en el tramo “5.000 a 6.000 UF” (9%). Por el contrario, las principales disminuciones de los precios de venta ocurrieron en segmentos intermedios: “2.500 a 3.000 UF” (-23%) y “3.500 a 4.000 UF” (-13%), así como entre tramos de mayor valor: “Más de 10.000 UF” (-12%).

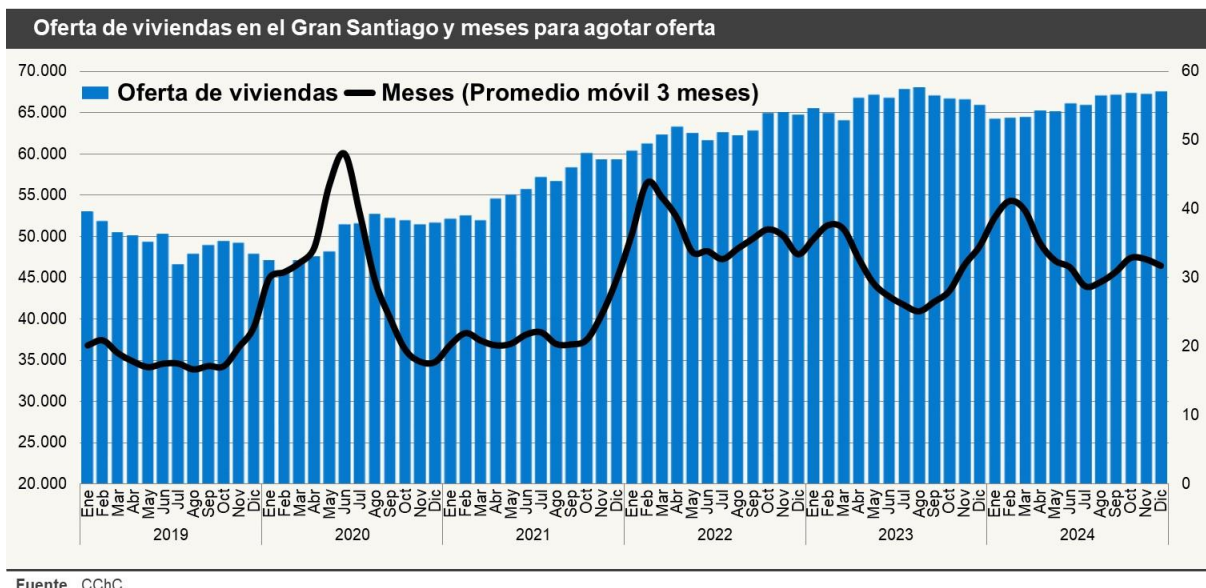
Según tramos de superficie, no se observan alzas de precio significativa en ningún tramo. Por el contrario, segmentos inferiores e intermedios evidenciaron estabilidad en sus precios de venta, con variaciones apenas relevantes respecto del año anterior.



2. Oferta y meses para agotar oferta

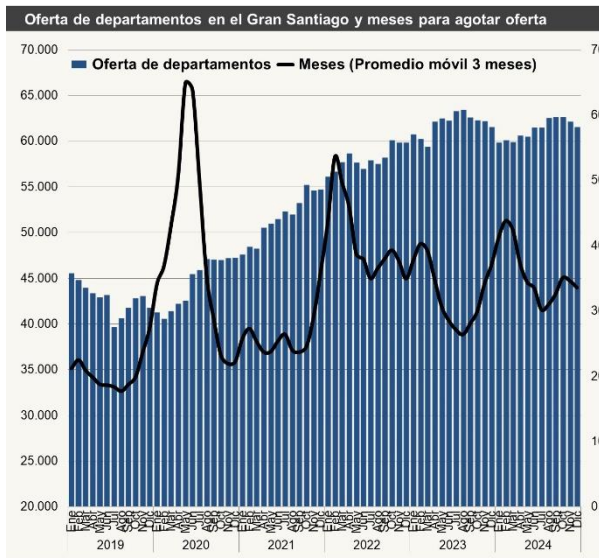
En diciembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago registra un nuevo avance de 2,5% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de casas (38%) y la estabilidad en departamentos.

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 67.610 unidades. De éstas, 91% son departamentos y 9% casas.

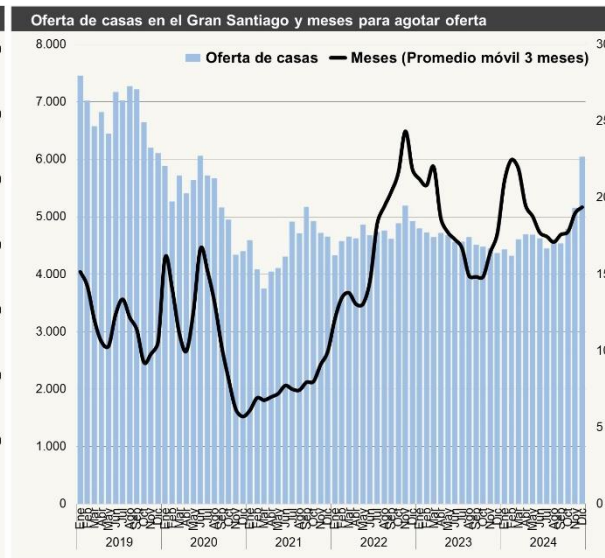


La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanza a 33,8 meses para agotar la oferta durante diciembre. En el mercado de departamentos esta cifra se sitúa en 36,3 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta es de 19,9 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyen 12%. En el caso de los departamentos, el indicador se reduce 10%, mientras que, por el contrario, en casas la velocidad de ventas disminuye 11% en el último año.

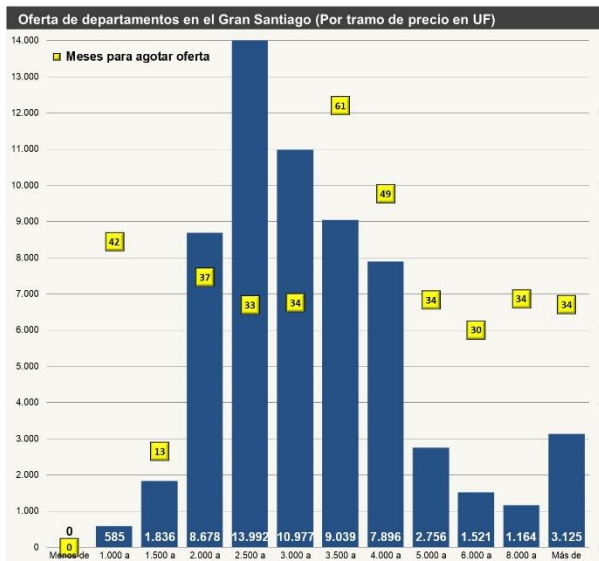


Fuente: CCHC

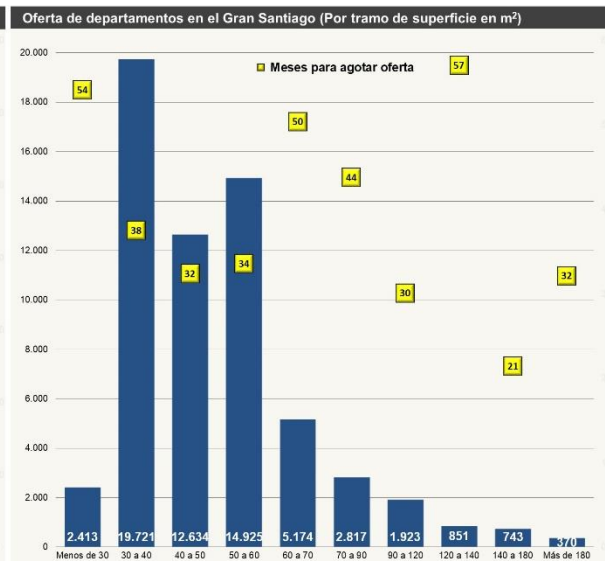


Fuente: CCHC

Desagregando la oferta de departamentos por precio, más de dos tercios se concentra en tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF). Destaca un mayor peso relativo de unidades en estos segmentos intermedios, en lugar de departamentos de menor valor. Según superficie, 56% de la oferta corresponde a metrajes inferiores a 50 m², dos puntos porcentuales menos que el año anterior.

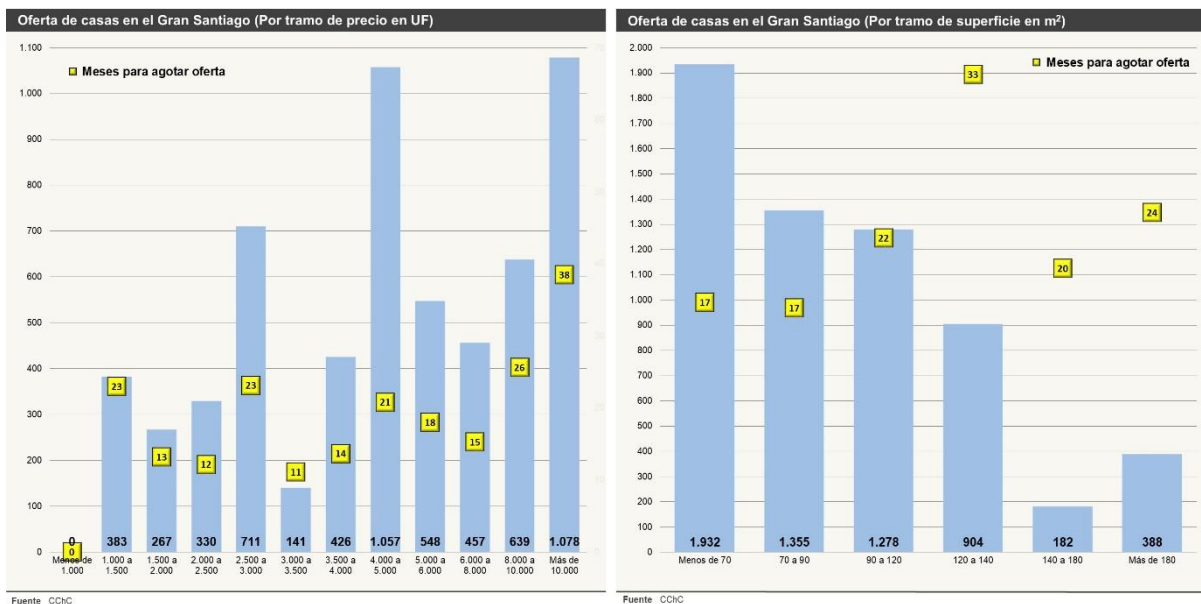


Fuente: CCHC



Fuente: CCHC

En el mercado de casas solo 27% de la oferta está concentrada en segmentos intermedios (2.000 a 4.000 UF), donde predominan proyectos con subsidio. Destaca una mayor participación de unidades de valores superiores. Por tramos de superficie, 54% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², superior al promedio del último año. Disponibilidad de casas de mayor superficie (más de 140 m²) también aumenta en comparación con un año atrás.



Con respecto a la distribución de la oferta por comunas, en el mercado de departamentos la mayor concentración se encuentra en Santiago Centro (20%) y La Florida (13%), seguidas por Ñuñoa (12%) y agrupación de Puente Alto (10%). Los avances más significativos se observan en La Florida y las agrupaciones de Puente Alto y Quinta Normal. Estación Central, Ñuñoa y Providencia son las comunas que pierden más participación en el último año.

Mercado de departamentos Comuna	Diciembre 2024		Diciembre 2023		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	7.201	21	8.256	42	5.996	31
La Reina/Peñalolén	716	61	611	62	721	37
Providencia	1.264	27	1.577	63	1.236	29
Las Condes	2.470	30	2.514	33	2.221	29
Lo Barnechea	648	19	800	42	924	38
Vitacura	1.145	41	1.012	26	1.146	32
Macul	3.765	40	3.879	43	2.478	36
Santiago Centro	12.402	50	12.580	46	9.333	30
San Miguel	1.470	113	1.794	65	2.961	31
La Cisterna	2.204	19	2.449	41	1.555	26
Puente Alto/S. Joaquín/S. Bernardo/La Granja/La Pintana	5.837	64	4.488	63	1.768	33
Independencia	1.965	75	2.018	42	1.853	30
Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura/Colina	4.361	49	4.126	23	1.814	34
La Florida	8.128	37	7.044	31	3.364	24
Estación Central	1.900	38	3.208	0	4.555	55
Quinta Normal/Maipú/Pudahuel/PAC/PH	3.069	29	2.098	22	1.772	25
Cerrillos	3.025	29	3.116	37	691	17

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en el sector norte: Colina (23%) y Lampa/Quilicura (16%). Con respecto a los avances en doce meses, destacan las agrupaciones donde hay oferta con subsidio: Padre Hurtado, Maipú y San Bernardo.

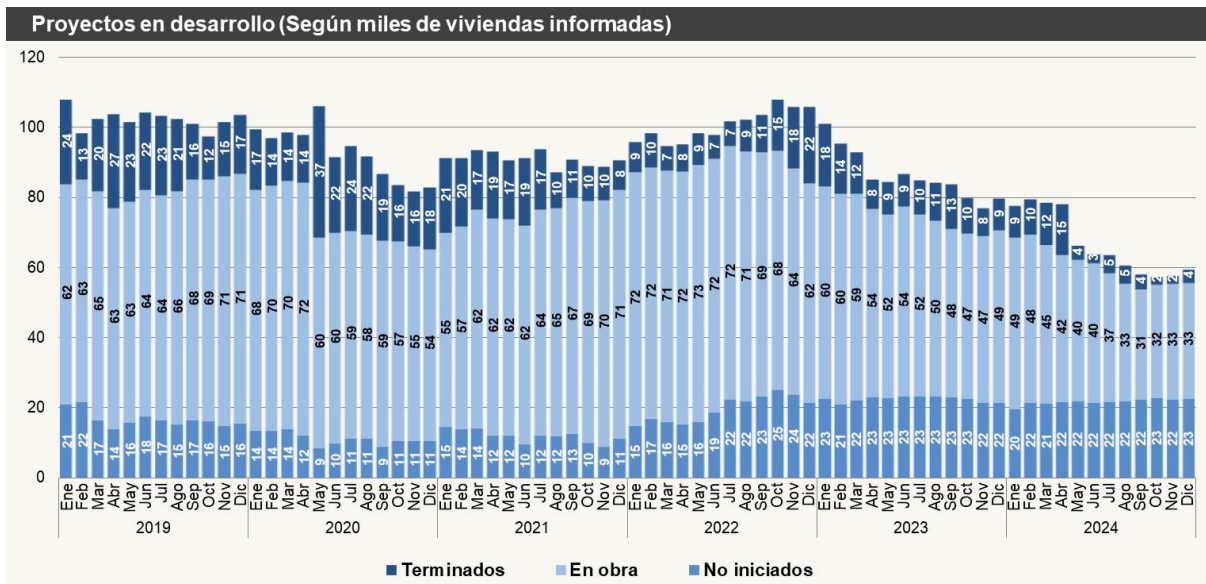
Mercado de casas Comuna	Diciembre 2024		Diciembre 2023		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	309	32	222	151	360	18
Puente Alto	659	27	677	28	747	11
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	876	13	492	14	467	12
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	407	0	130	32	681	19
Lampa/Quilicura	945	11	933	14	1.150	10
Lo Barnechea/Las Condes	172	24	71	38	257	19
Huechuraba	44	0	31	7	223	17
Colina	1.398	34	1.145	42	1.126	19
San Bernardo/Buín	1.229	19	666	22	1.376	20

Fuente CChC

3. Proyectos en desarrollo¹

I. Composición del estado de proyectos

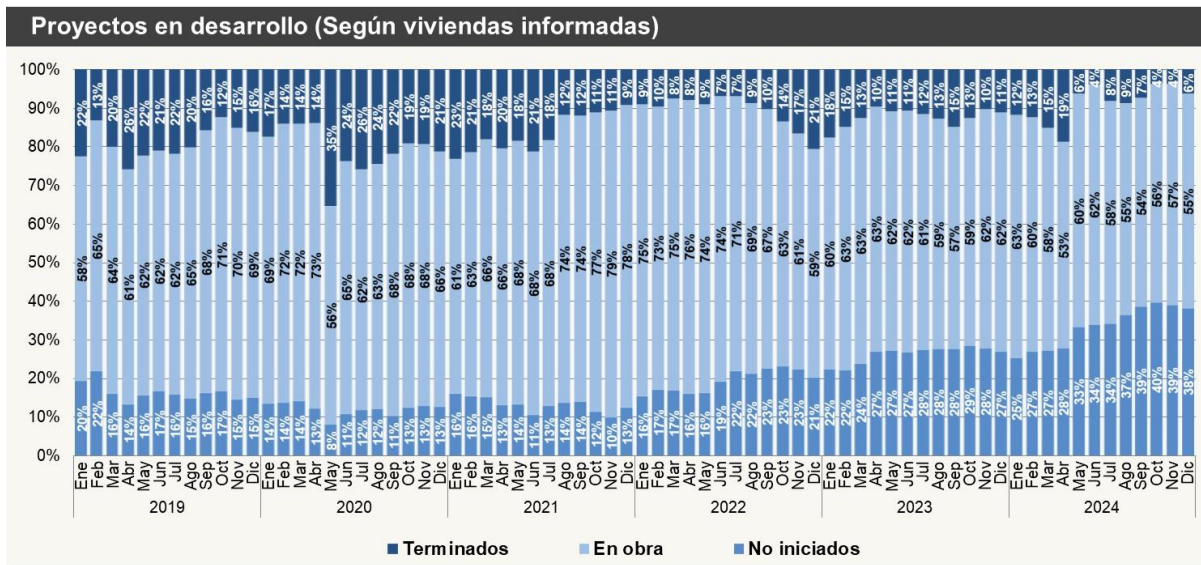
El número de viviendas en desarrollo registra un descenso de 25% respecto de doce meses atrás, evidenciando un significativo ajuste desde 2022. Proyectos no iniciados se mantienen estables en el último año, mientras que terminados se reducen 57%. Por su parte, proyectos en obra exhiben un descenso de 33% en diciembre, alcanzando su nivel más reducido de los últimos doce años.



Fuente CChC con información de Collect

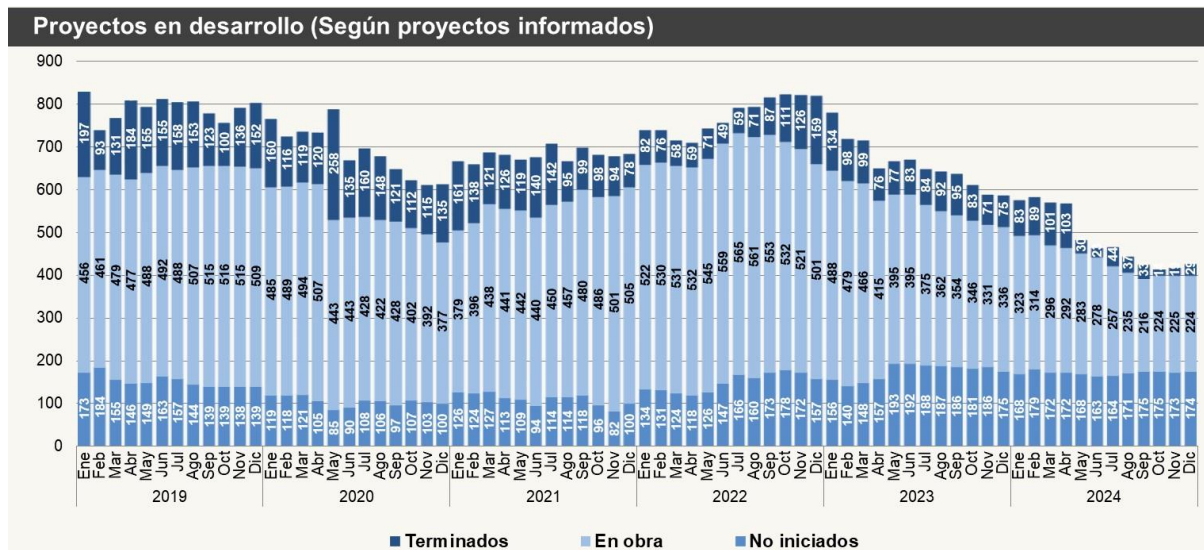
¹Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo: etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, además de que la oferta puede incluir viviendas ya terminadas, las cuales no forman parte de los proyectos en desarrollo.

En términos porcentuales, las viviendas en obra registran una participación de 55%, inferior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas no iniciadas aumentan su participación hasta 38%, mientras que el peso relativo de proyectos terminados registra un nivel mínimo de 6%.



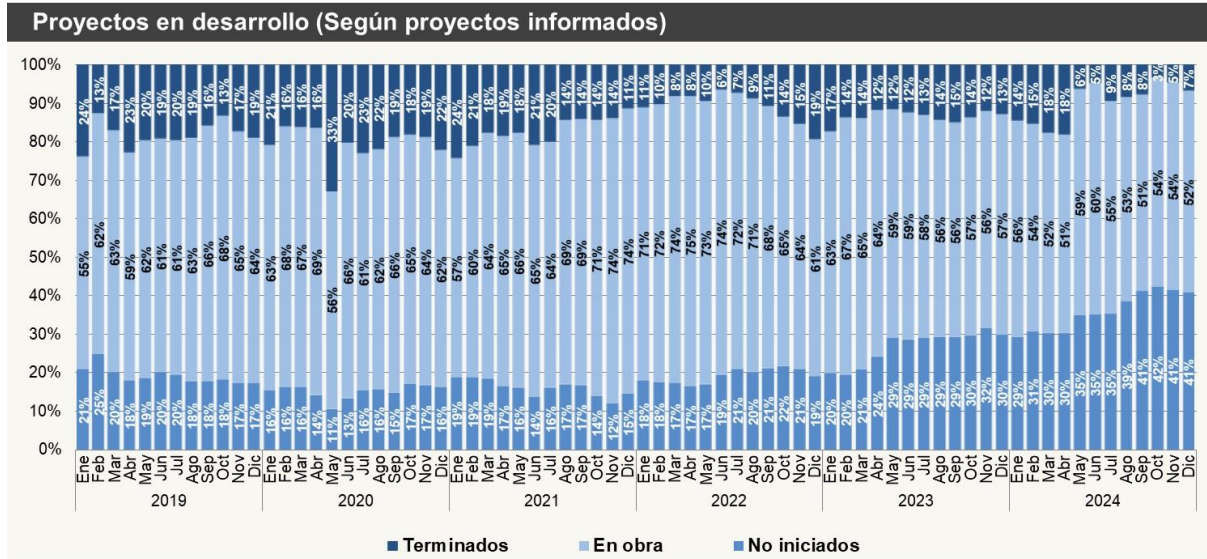
Fuente: CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibe un descenso anual de 27%. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando más cantidad de unidades en comparación con el año anterior. Proyectos terminados disminuyen 61% en el último año, mientras que no iniciados se mantienen estables. Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un descenso de 33% respecto del año anterior.



Fuente: CChC con información de Collect

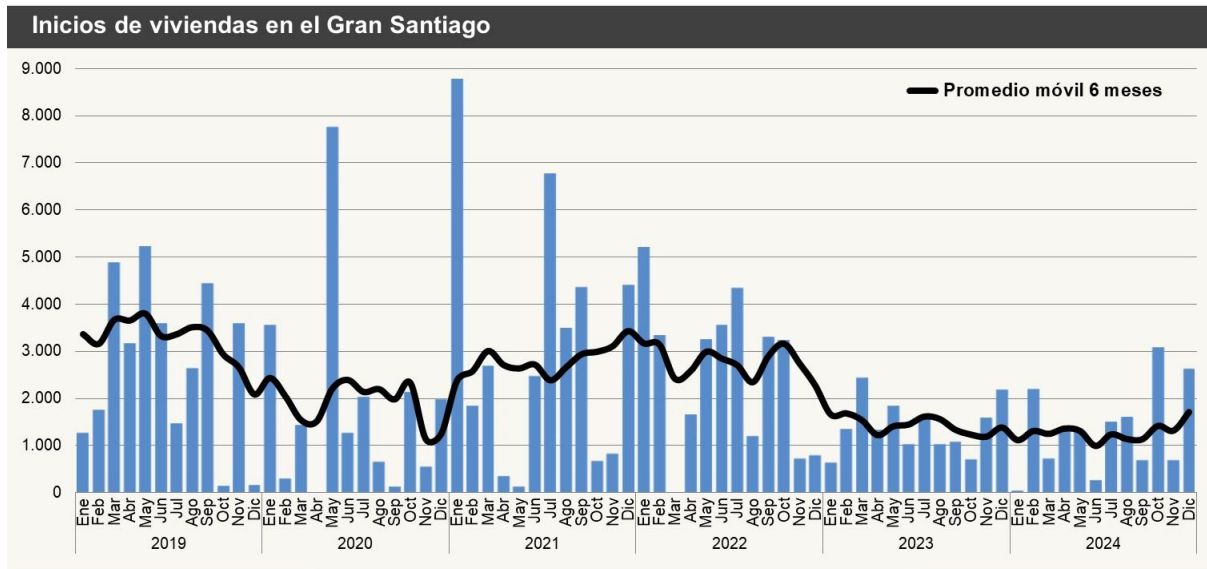
En términos porcentuales, 52% de los proyectos se encuentran en estado de obra, inferior al promedio del último año. Los proyectos no iniciados aumentan su participación a 41%. Por otro lado, los proyectos terminados reducen su peso relativo a solo 7%.



Fuente: CChC con información de Collect

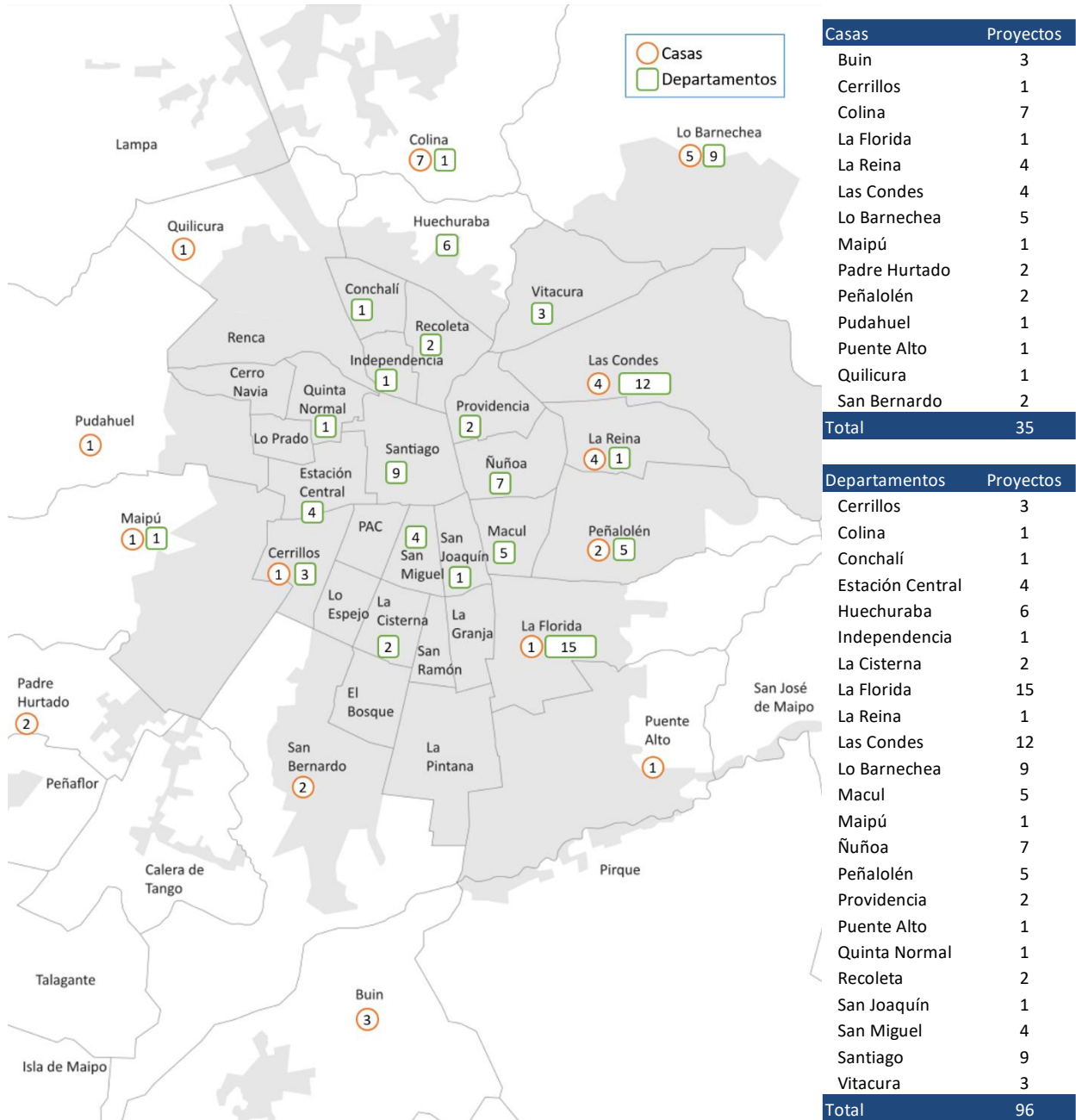
II. Inicio de obras

En diciembre el inicio de viviendas registra un avance de 24% en la comparación anual (según su promedio móvil de seis meses), pero manteniéndose todavía en niveles reducidos. Estos inicios corresponden principalmente a departamentos, ubicados en Macul, Huechuraba, Ñuñoa y Santiago. El inicio de casas se concentró en las comunas de Colina y Lampa.



Fuente: CChC con información de Collect

III. Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde diciembre 2021



Fuente: CCHC con información de Adimark.

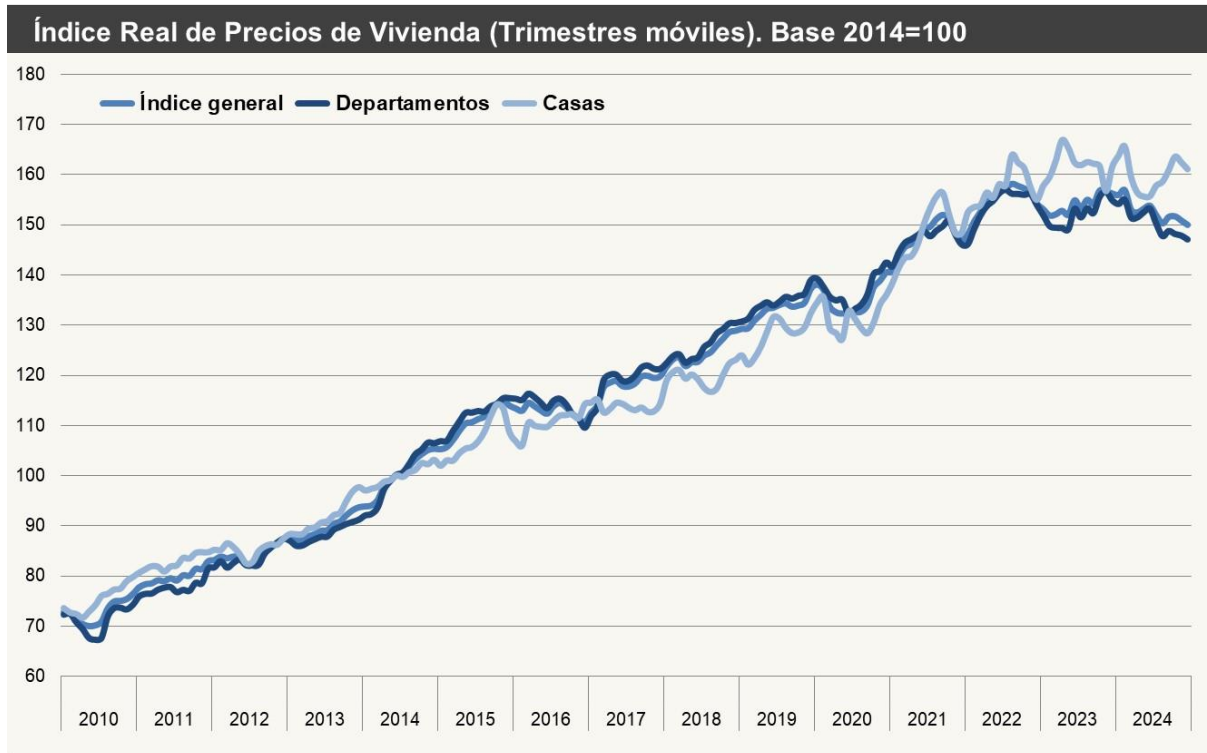
4. Índice real de precios de viviendas (IRPV)²

En el trimestre móvil octubre-diciembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) registra un descenso de 0,6% respecto del periodo anterior, siguiendo la senda de ajuste que inició en la última parte de 2023. En términos anuales el alza de precios sigue en terreno negativo por séptimo mes consecutivo, alcanzando un descenso 4% en el último trimestre móvil. En departamentos los precios acusan una disminución de 5% en la comparación anual, mientras que en el mercado de casas la variación de precios vuelve a terreno negativo tras dos meses consecutivos con tasas positivas.

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana Trimestre móvil octubre-diciembre 2024. Base 2014=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	147,0	-0,5%	-5,1%	-5,0%
Casas	161,1	-0,8%	-0,2%	-0,3%
Índice general	149,9	-0,6%	-4,0%	-4,0%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 61,1% desde 2014. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 47% desde igual fecha.



Fuente CChC

² El detalle de la metodología de cálculo de los índices se encuentra en el documento "Índice de precios de viviendas nuevas para el Gran Santiago" Idrovo, B. y Lennon, J., Documento de Trabajo N°65, CChC (<http://biblioteca.cchc.cl/datafiles/22550-2.pdf>).

En el mercado de departamentos, los precios han tendido a desacelerar sus alzas anuales desde la última parte de 2021, tras haber registrado una fuerte aceleración al comienzo de dicho año y después del fuerte ajuste a la baja durante los peores momentos de la pandemia en 2020. Santiago Centro se mostró más dinámica desde la segunda mitad de 2023, tras haber acumulado 17 meses consecutivos con variaciones anuales nulas o negativas, pero viene desacelerando el alza de sus precios en el margen. La zona Nor-Oriente también ha desacelerado sus alzas anuales debido a una demanda que sigue débil. Por su parte, en las zonas Nor-Poniente y Sur la dinámica de precios exhibió mayor resistencia desde la última parte de 2022, pero ha evidenciado un significativo ajuste a la baja en los últimos trimestres móviles. La dinámica reciente del precio de los departamentos responde a un escenario de demanda débil y oferta todavía elevada, por lo cual en los próximos meses se espera que continúe el sesgo a la baja en el crecimiento del valor de estos inmuebles.

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil octubre-diciembre 2024. Base 2014=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	172,7	1,8%	-2,9%	-2,9%
2. Nor poniente	150,1	-1,2%	-6,1%	-6,2%
3. Nor oriente	130,8	-0,4%	-1,6%	-1,6%
4. Sur	160,2	0,0%	-8,7%	-8,7%
Índice departamentos	147,0	-0,5%	-5,1%	-5,0%

Fuente CChC

En el mercado de casas, la evolución de los precios sigue siendo más volátil que en departamentos, en la medida en que las alzas anuales mostraron mayor resistencia al ajuste. No obstante, desde la última parte de 2022 se hizo evidente una moderación de las alzas anuales de los precios, en paralelo con una demanda que se ha mostrado muy débil. En lo más reciente, el ajuste de los precios se ha ido intensificando desde la última parte de 2023. En la zona Nor-Poniente los precios empezaron a caer desde el primer trimestre, para luego repuntar al tercer cuarto y estabilizarse a final del año. Por otra parte, la zona Nor-Oriente sigue estabilizando sus precios tras haber sido la más dinámica el año anterior. Por último, en la zona Sur las alzas se estabilizan tras el repunte de los meses anteriores.

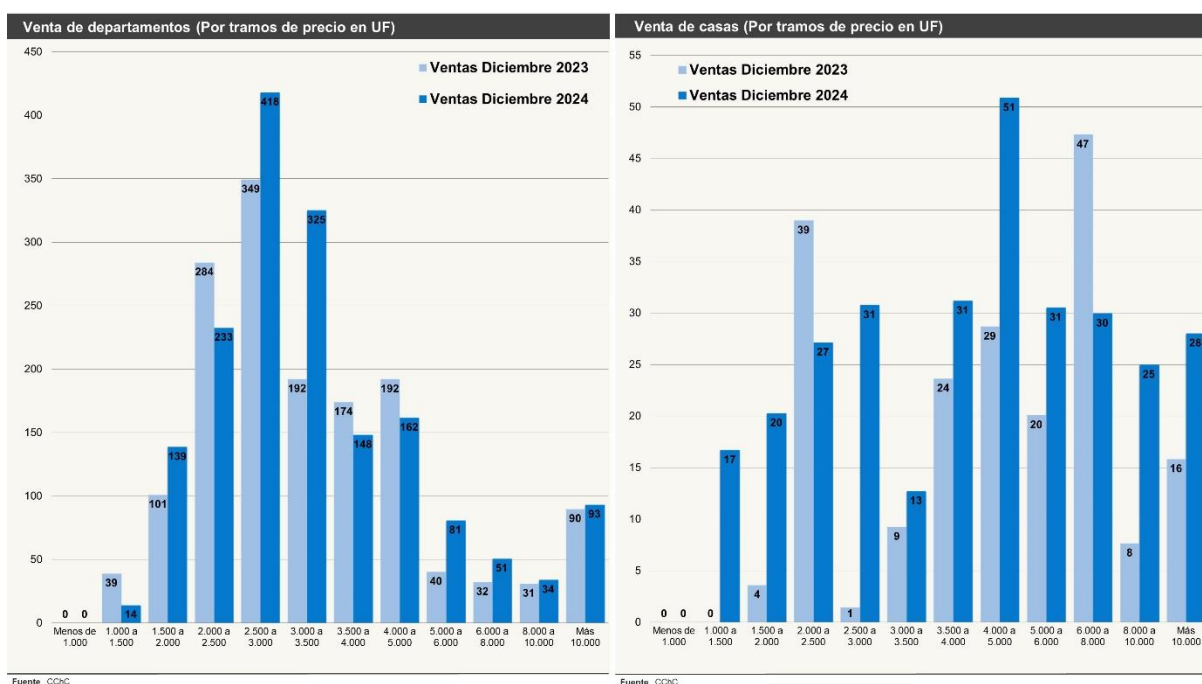
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil octubre-diciembre 2024. Base 2014=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	160,5	-2,6%	0,3%	0,1%
3. Nor oriente	157,0	1,6%	-0,8%	-1,2%
4. Sur	169,0	-1,3%	0,9%	0,3%
Índice casas	161,1	-0,8%	-0,2%	-0,3%

Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registra avances en algunos segmentos de valor intermedio y superior, destacando “3.000 a 3.500 UF” (69%), “5.000 a 6.000 UF” (100%) y “6.000 a 8.000 UF” (57%). Las disminuciones más significativas en diciembre se concentraron en segmentos de valor inferior e intermedio “2.000 a 2.500 UF” (-18%), “3.500 a 4.000 UF” (-15%) y “4.000 a 5.000 UF” (-16%).

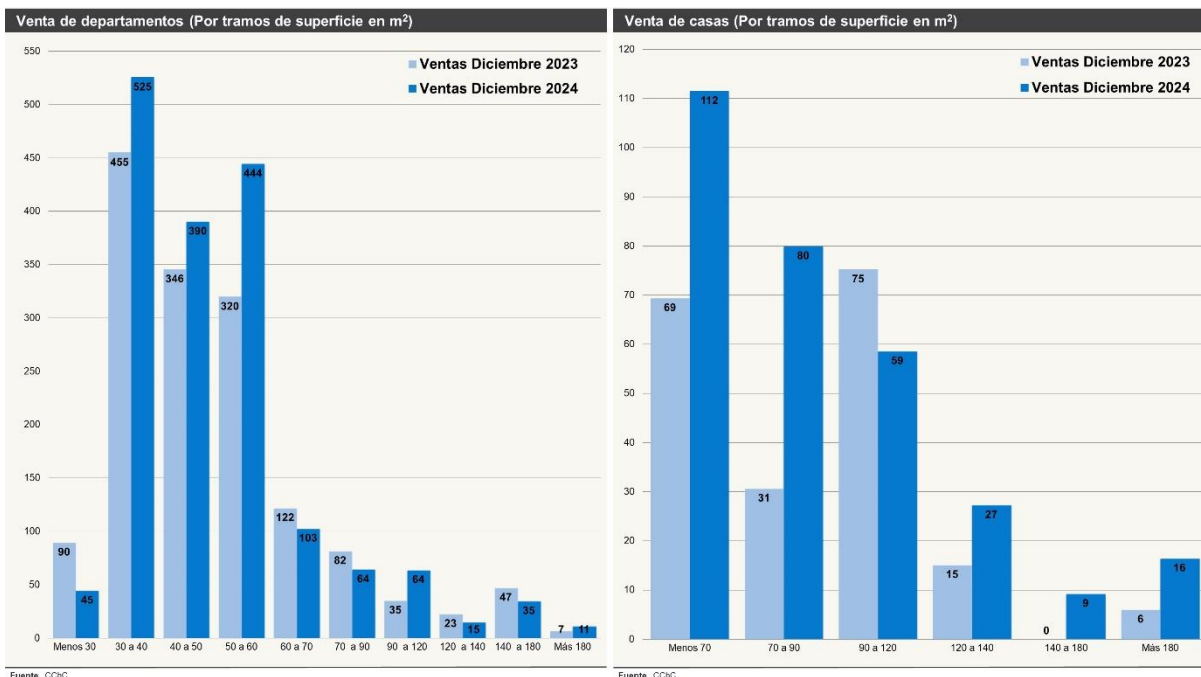
En el mercado de casas, el avance de ventas sigue concentrado en tramos de valor intermedio (3.000 a 6.000 UF) y superior (más de 8.000 UF). La venta en segmentos asociados con subsidio (1.500 a 2.000 UF y 2.500 a 3.000 UF) se ha mostrado mucho más dinámica en diciembre. Por otra parte, la caída de ventas se ha concentrado en los rangos “2.000 a 2.500 UF” y “6.000 a 8.000 UF”.



6. Distribución de ventas según tamaño

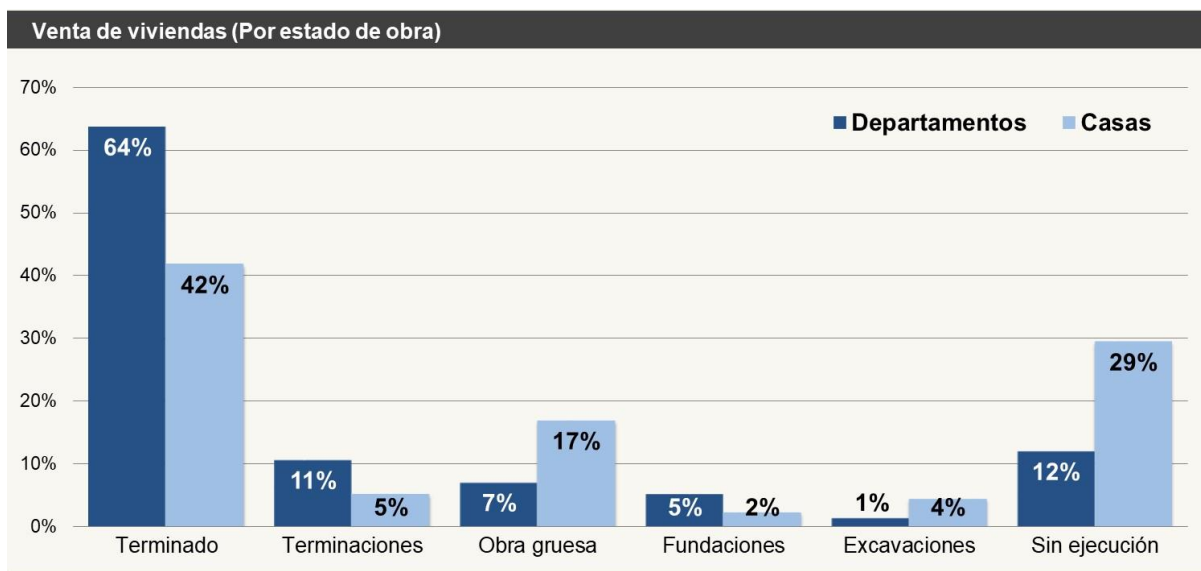
Según superficie, en departamentos se observan incrementos relevantes en las ventas de algunos segmentos de menor metraje: “30 a 40 m²” (16%), “40 a 50 m²” (13%) y “50 a 60 m²” (39%), así como entre unidades más grandes (“90 a 120 m²” y “Más de 180 m²”). Las caídas más significativas ocurrieron en tramos de metrajes superiores (120 a 180 m²).

En el mercado de casas, el avance de las ventas se ha concentrado en algunos segmentos de superficie inferior y superior: “Menos de 70 m²” (61%), “70 a 90 m²” (161%) y “120 a 140 m²” (81%). Por el contrario, tramos de metraje intermedio (90 a 120 m²) exhiben un menor nivel de ventas, coherente con el menor dinamismo del rango de valores “6.000 a 8.000 UF”.



7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra exhibe en diciembre resultados similares en los mercados de departamentos y casas. En ambos casos, sigue en aumento la preferencia por comprar entregas de corto plazo: unidades terminadas y en terminaciones concentran 75% y 47% de la venta de departamentos y de casas respectivamente. La venta en blanco, por su parte, ha ido capturando mayor porción de la demanda por casas, en la medida en que los proyectos que entraron a oferta durante el año tuvieron buenos resultados este último trimestre.



8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 15% en diciembre, inferior al promedio del último año. Los mayores avances se dieron en Ñuñoa, La Cisterna y Estación Central. Por el contrario, Santiago, La Florida, Independencia y la agrupación de Huechuraba perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2024

Mercado de departamentos					
Diciembre 2023			Diciembre 2024		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
12,8%	84,6	Ñuñoa	19,9%	83,2	
17,9%	78,0	Santiago Centro	14,6%	78,6	
14,7%	68,8	La Florida	13,0%	67,1	
3,9%	54,9	La Cisterna	6,7%	52,3	
6,1%	53,0	Quinta Normal/Pudahuel/Maipú/PAC/PH	6,3%	52,7	
5,6%	58,3	Cerrillos	6,2%	63,8	
5,9%	74,0	Macul	5,6%	72,4	
4,6%	56,0	Puente Alto/S.Joaquin/La Granja/S.Bernardo/Buin	5,3%	51,6	
11,8%	58,1	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura/Colina	5,2%	50,2	
5,1%	115,9	Las Condes	4,8%	111,0	
0,6%	68,4	Estación Central	3,0%	41,3	
1,6%	113,1	Providencia	2,8%	106,0	
1,2%	96,5	Lo Barnechea	2,0%	94,8	
2,5%	94,5	Vitacura	1,7%	114,8	
3,2%	64,7	Independencia	1,5%	63,9	
1,8%	64,7	San Miguel	0,8%	61,4	
0,6%	72,4	La Reina/Peñalolen	0,7%	79,4	

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda sigue muy concentrada en los extremos norte (Lampa y Colina) y sur (San Bernardo y Padre Hurtado). En comparación con un año atrás, destaca mayor participación las agrupaciones de la zona Sur, en línea con el mejor desempeño de la venta con subsidio en estas comunas.

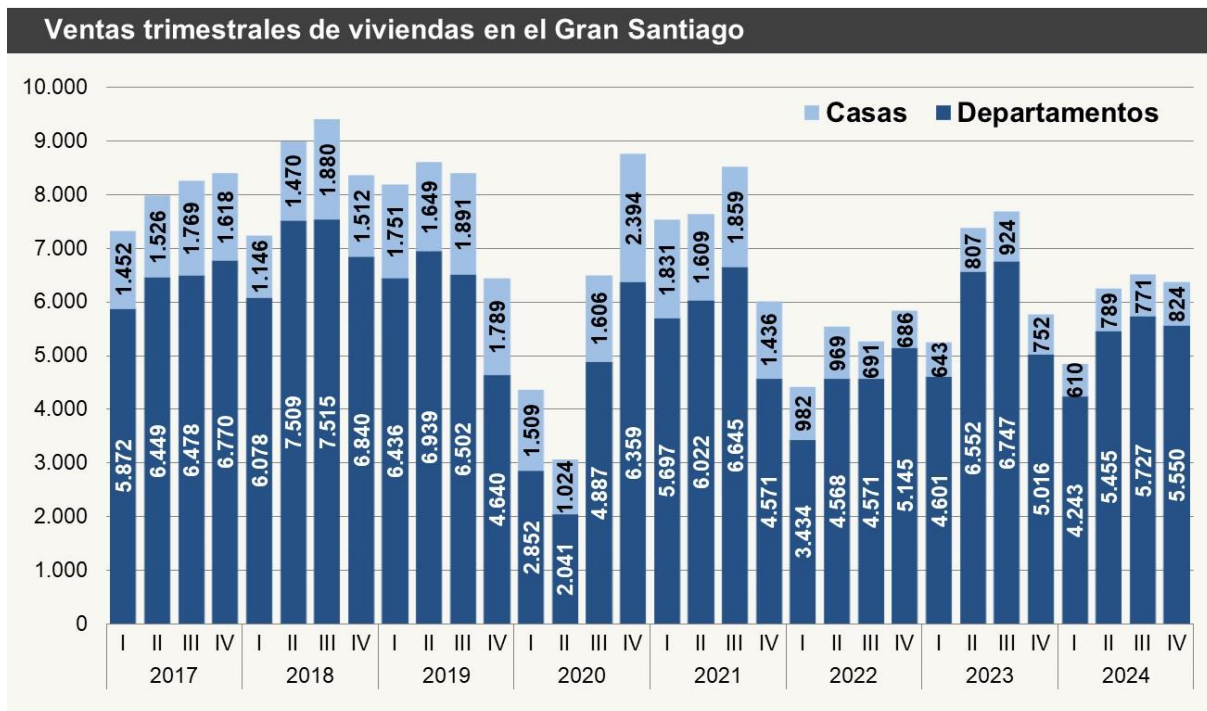
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2024

Mercado de casas					
Diciembre 2023			Diciembre 2024		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
35,0%	45,0	Lampa/Quilicura	28,6%	47,5	
17,5%	56,1	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	23,1%	47,9	
15,3%	58,9	San Bernardo/Buin	21,0%	50,6	
13,8%	80,0	Colina	13,7%	70,9	
12,4%	56,7	Puente Alto	8,0%	61,9	
0,7%	76,0	Peñalolén/La Florida/La Reina	3,2%	72,6	
0,9%	114,2	Lo Barnechea/Las Condes/Providencia	2,4%	112,3	
2,1%	46,8	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	0,0%	0,0	
2,3%	68,2	Huechuraba	0,0%	0,0	

Fuente: CChC

C. Resultados del cuarto trimestre de 2024

Durante el cuarto trimestre de 2024 la venta de viviendas registró aumentos de 11% en términos anuales y de 8% respecto del trimestre previo. De esta manera, durante los meses de octubre, noviembre y diciembre se comercializaron 6.374 viviendas: 5.550 departamentos y 824 casas. La venta de departamentos durante el cuarto trimestre del año exhibió un avance anual de 11%, mientras que la comercialización de casas aumentó 10%.



Fuente CChC

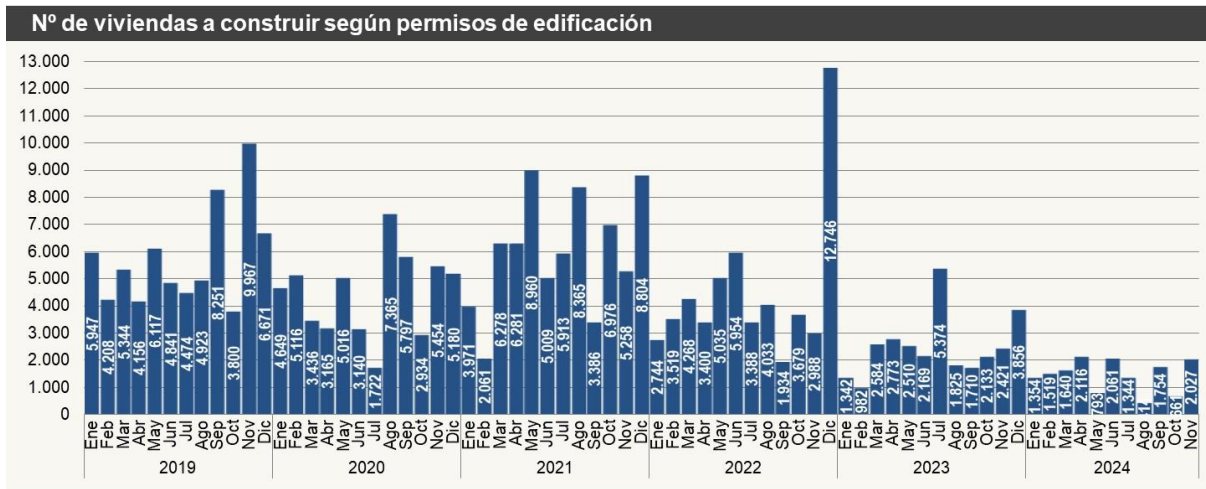
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un avance de 1,5% respecto del mismo trimestre de 2023. Desagregado por tipo de vivienda, se observó estabilidad en la evolución de departamentos (0,2%) y un significativo aumento en casas (20%). Actualmente hay aproximadamente 67.400 viviendas nuevas disponibles en oferta, de las cuales 62.100 son departamentos y 5.300 son casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 31,7 meses durante el cuarto trimestre del año: 33,6 para departamentos y 19,4 para casas.

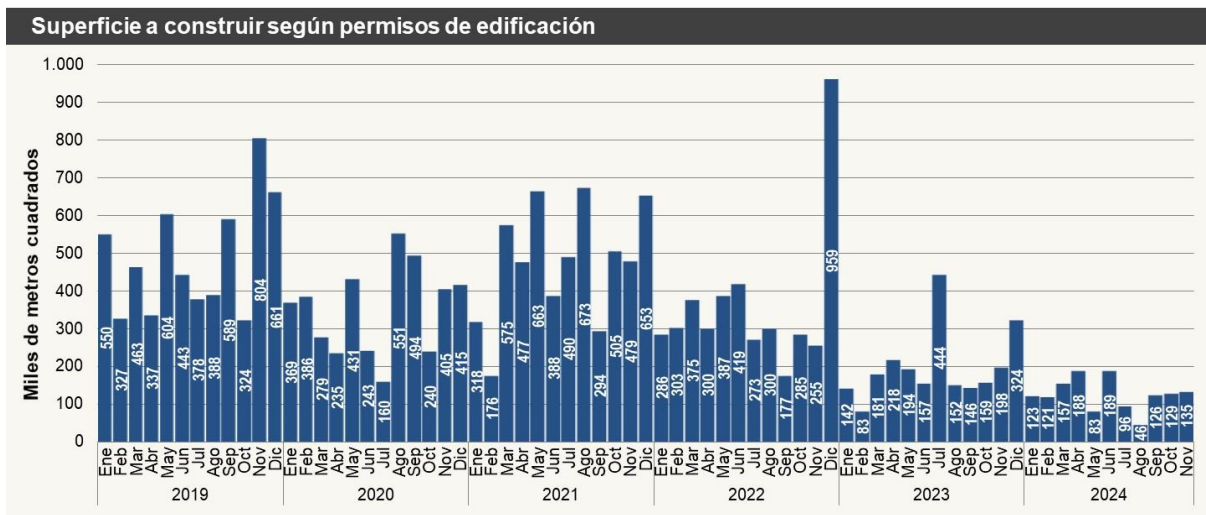
D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana durante noviembre de 2024

Durante el mes de noviembre se autorizó un total de 134.821 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 2.027 viviendas según estadísticas publicadas por el INE.

En términos comparativos, la superficie para edificar nuevas viviendas acumulada a noviembre exhibe un rezago de 33% en comparación con el mismo periodo de 2023. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un retroceso de 39% en comparación con 2023.



Fuente: CChC con información de INE



Fuente: CChC con información de INE

E. Anexo: Definiciones de precio y superficie

Todos los resultados mostrados en este Informe se ajustan a las siguientes definiciones:

- Precio en UF: Corresponde al precio de venta firmado en la promesa de compraventa (en el caso de ventas) o al precio lista (en el caso de oferta), sin incluir el valor de estacionamientos ni bodegas.
- Superficie en m²: La medida de superficie utilizada en este Informe corresponde a la superficie útil tal como la define la OGUC (Ordenanza General de Urbanismo y Construcción), es decir, la totalidad de la superficie interior techada más la mitad de la superficie abierta. A efectos prácticos, se considera que todas las logias son espacios techados (por tanto, su superficie cuenta al 100%) y que todas las terrazas son espacios abiertos (aportando con 50% de su superficie). Para casas, dado que no se consideran logias ni terrazas, la superficie útil corresponde con la superficie interior construida.
- Precio UF/m²: Corresponde a la división entre el precio de venta en UF (sin contar estacionamientos ni bodegas) y la superficie en m² (tal como se definió anteriormente, total de superficie cerrada más mitad de superficie abierta).

Publicación Cámara Chilena de la Construcción A.G.
Gerencia de Estudios y Políticas Públicas

Gerente de Estudios: Sr. Nicolás León Ross
Editor / Economista: Sr. Francisco Javier Lozano
Analista Estadístico: Sr. Orlando Robles

Consultas y sugerencias: orobles@cchc.cl
Oficinas Generales: Avenida Apoquindo 6750, Piso 4, Las Condes
Fono: 3763300, Fax: 5805101
www.cchc.cl

Prohibida la reproducción total o parcial del contenido de este informe