

INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO



3

Marzo 2025

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 marzo 2025

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 marzo 2022
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 sigue afectada por varios focos de incertidumbre que inciden negativamente sobre el desempeño sectorial. En términos políticos, la discusión de futuras reformas económicas 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 mantendrán una posición de cautela en próximas decisiones sobre las tasas de interés, para cumplir su mandato de estabilidad de precios. En el plano internacional, la política comercial de Estados Unidos, el conflicto Rusia-Ucrania, débiles datos de actividad en Europa, junto con tensiones financieras en China, siguen siendo factores de riesgo y la exposición del país a estos *shocks* empezó a generar preocupación.

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, desde octubre se 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 siguieron viéndose restrictivas en el primer trimestre, tanto en el segmento hipotecario como en el de consumo; adicionalmente, los bancos reportaron una demanda debilitada 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 febrero cierto deterioro (8,4%).

Con respecto a la confianza de consumidores y empresarios, ambas siguen pesimistas, a pesar de ciertas mejoras en los primeros meses del año. 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.

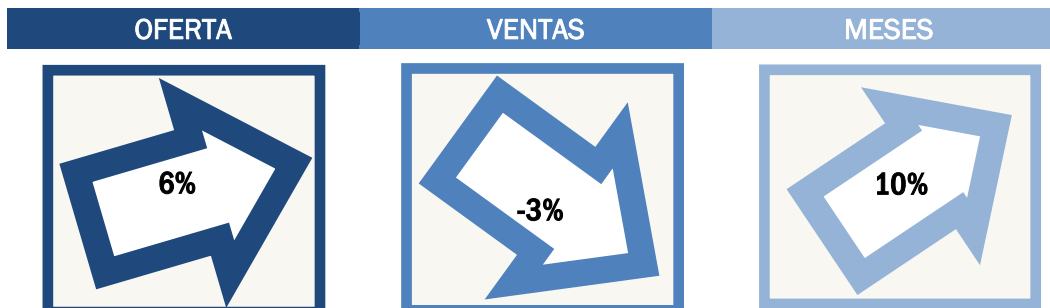
En resumen, la coyuntura económica actual sigue evidenciando un escenario restrictivo para la actividad sectorial, en el cual las decisiones de inversión se postergan a la espera de condiciones más favorables tanto para el desarrollo de nuevos proyectos como para la compra de vivienda. En este contexto,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

B. Resultados de marzo 2025

La venta de viviendas registra en marzo una disminución de 3% respecto del año anterior, con un ritmo de comercialización que se mantiene débil tras algunos resultados buenos en la segunda mitad de 2024. Se trata de la segunda tasa de variación anual negativa tras cuatro meses de avances, a pesar de bases de comparación débiles. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos muestra un retroceso de 5%, mientras que la venta de casas se recupera, por cuarto mes consecutivo, en comparación con los niveles mínimos registrados el año anterior (15%). Además, en el margen la serie desestacionalizada se desacelera, con un rezago de 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 durante buena parte de 2024. En el margen la oferta no registra variación respecto del mes anterior, a pesar de que el ingreso de oferta nueva estuvo más dinámico en marzo. El todavía alto nivel de desistimientos sigue contribuyendo para que la oferta disponible se mantenga elevada. Así, en marzo la oferta de viviendas superó nuevamente las 68.000 unidades.

La velocidad de ventas exhibe un aumento en la comparación anual (10%), así como respecto del mes anterior (4%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta llegan a 38,3 en marzo, nuevamente superior al rango de equilibrio (entre 14 y 20 meses).



MARZO 2025			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Marzo 2024	64.515	1.848	34,9
Marzo 2025	68.681	1.793	38,3
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	62.849	1.536	40,9
Casas	5.832	257	22,7
Total	68.681	1.793	38,3

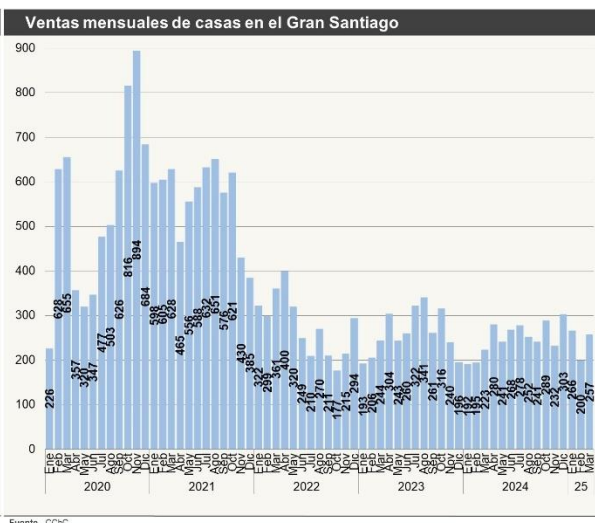
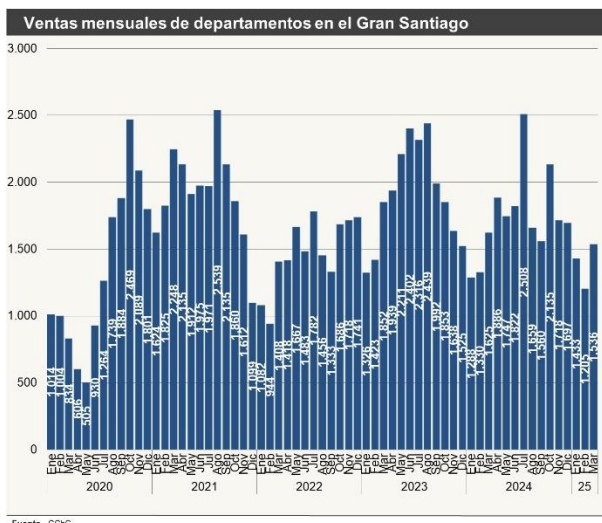
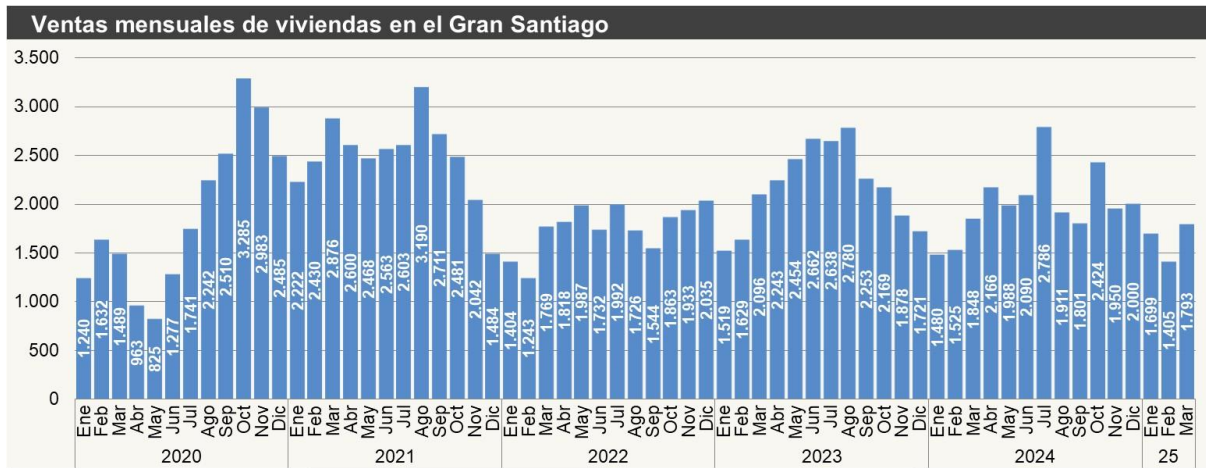
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

Fuente CChC

1. Unidades vendidas

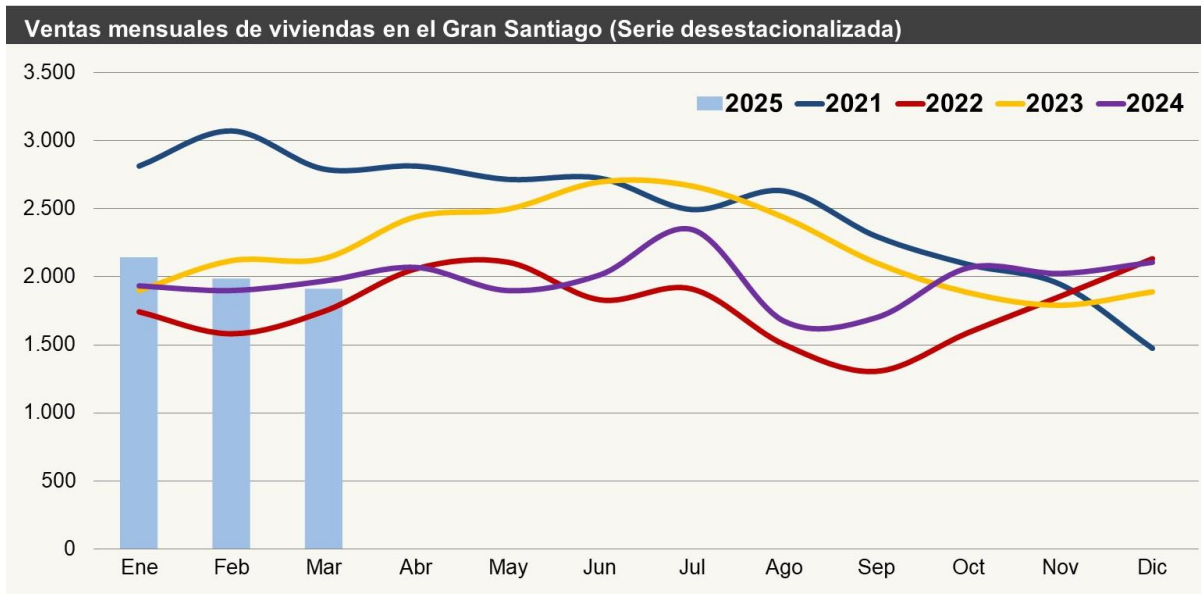
Los resultados de marzo muestran una demanda que se mantiene débil, tras el dinamismo observado en algunos meses de la segunda mitad de 2024. De esta manera, las ventas siguen alineadas con los promedios de los últimos tres años, tras un *boom* de ventas en 2021 que estuvo motivado por la demanda contenida durante la crisis sanitaria y por 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 retroceso de 5% respecto de 2024. En el mercado de casas las ventas siguen mostrando dinamismo (15%) frente a bases de comparación débiles en 2024. En ambos casos estos resultados ocurren a pesar de que las bases de comparación fueron débiles entre la última parte de 2023 y el inicio de 2024.

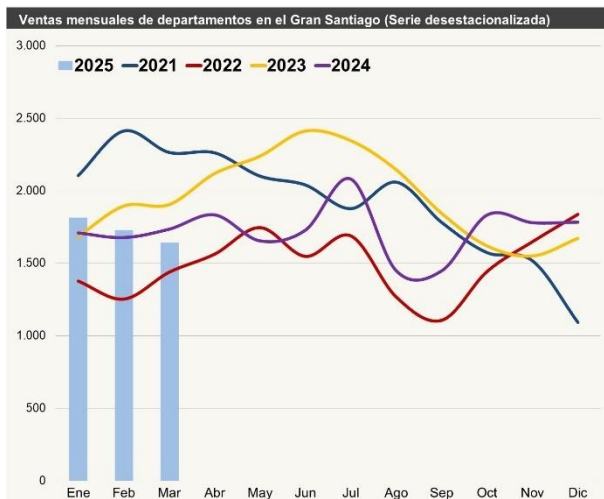


La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra un ritmo de ventas alineado con los promedios de los tres años anteriores. El mercado de departamentos se iguala con los resultados de los años precedentes, conservando un significativo rezago respecto de 2021; mientras que en casas el ritmo de comercialización sigue registrando niveles bajos. Todo ello es evidencia de una demanda por vivienda todavía debilitada por condiciones financieras restrictivas.

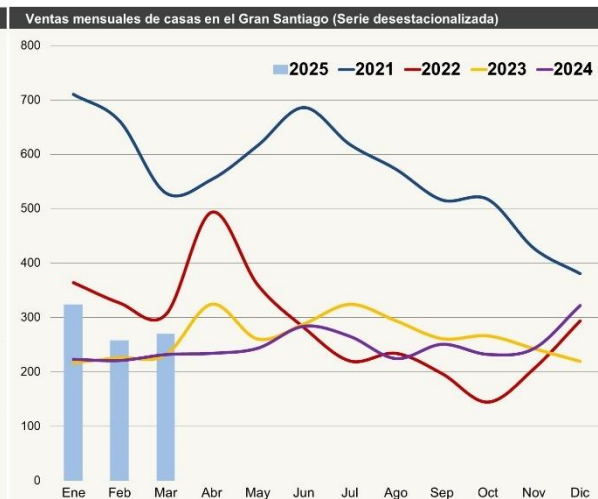
De acuerdo con nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre 1.800 y 2.400 unidades mensuales durante los próximos meses, de tal manera que las cifras de ventas seguirán siendo inferiores a sus promedios históricos por quinto año consecutivo.



Fuente CChC

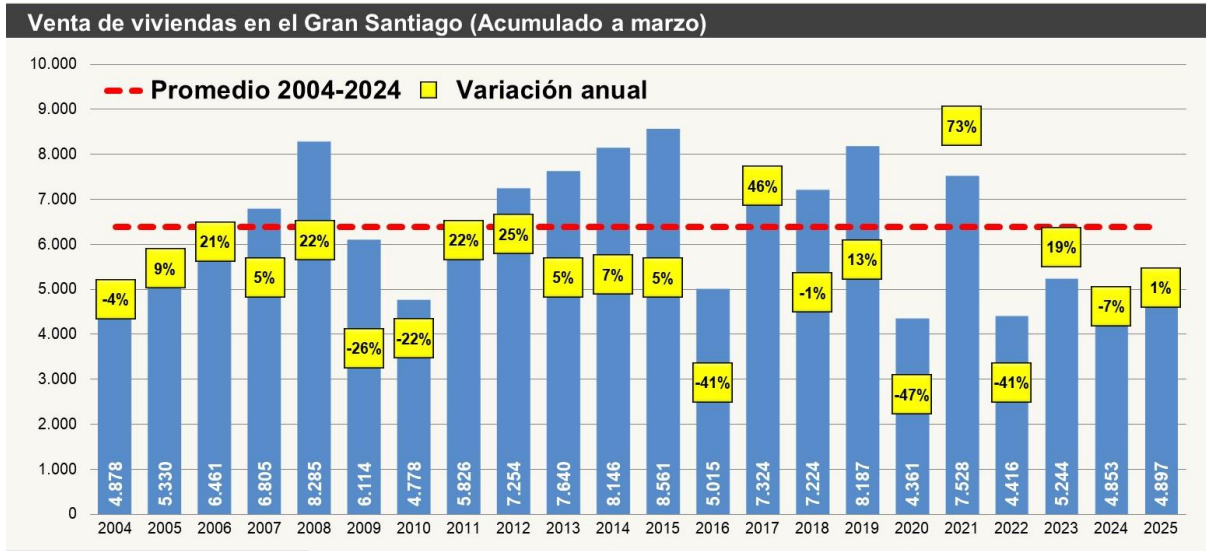


Fuente CChC

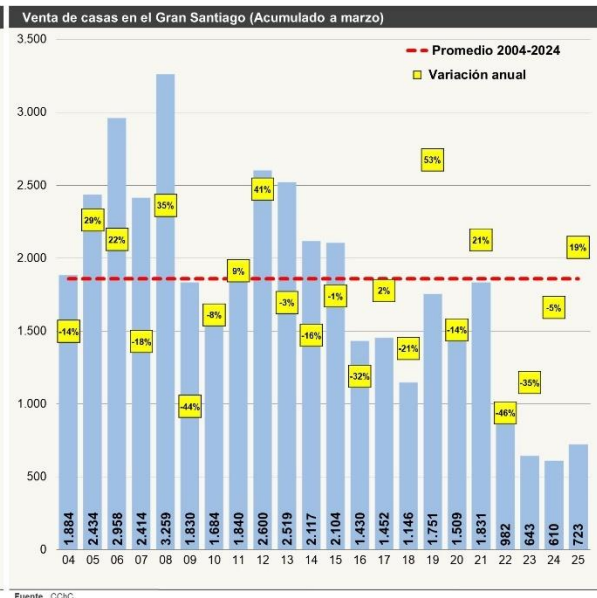
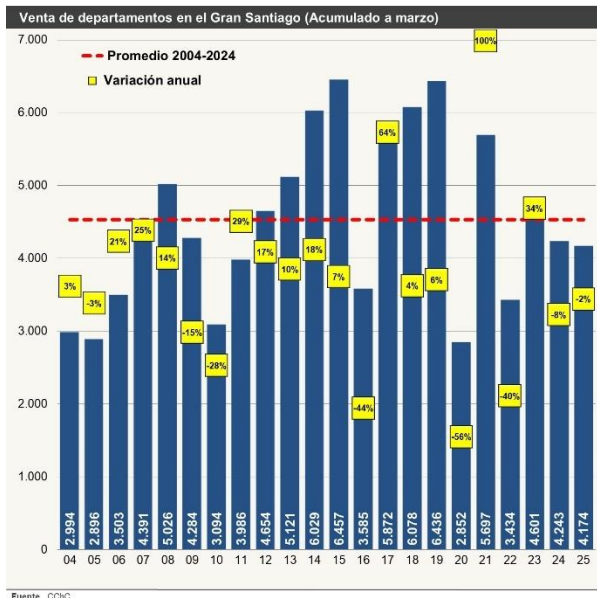


Fuente CChC

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a marzo registra un mínimo avance de 1% respecto de 2024, pero se encuentra 23% rezagada en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el año 2025 inicia con un nivel de ventas similar a otros años de mal desempeño sectorial.



Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 2% inferior a su símil de 2024 y se ubica 8% por debajo de su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta ventas superiores al año previo (19%) pero 61% inferiores a su promedio histórico.

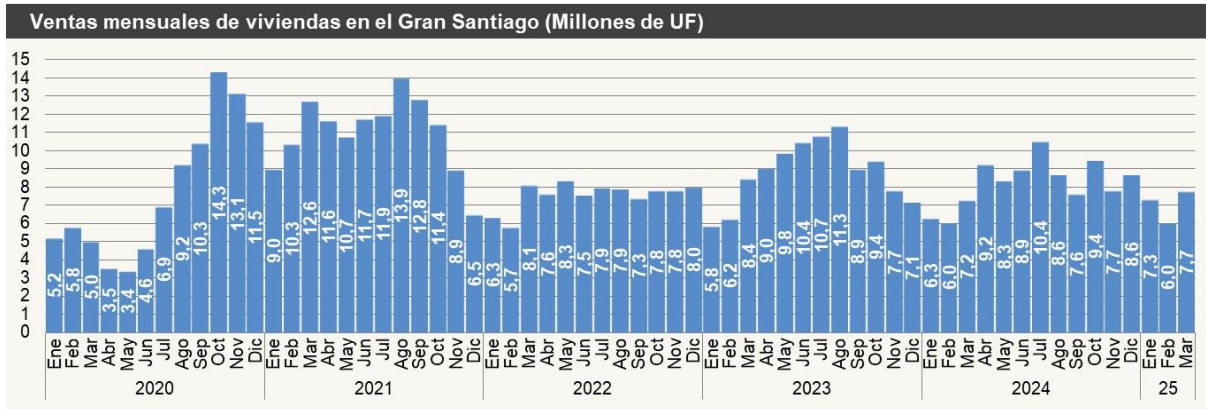


El valor de ventas registra un avance anual de 7% en marzo. Esta variación es superior a la caída observada en las ventas (-3%), por lo que el efecto precio fue positivo. Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presenta un incremento de 2%, mientras que en casas los montos transados avanzan 31% en la comparación anual. El efecto precio es positivo en ambos casos: 7% en departamentos y 16% en casas.

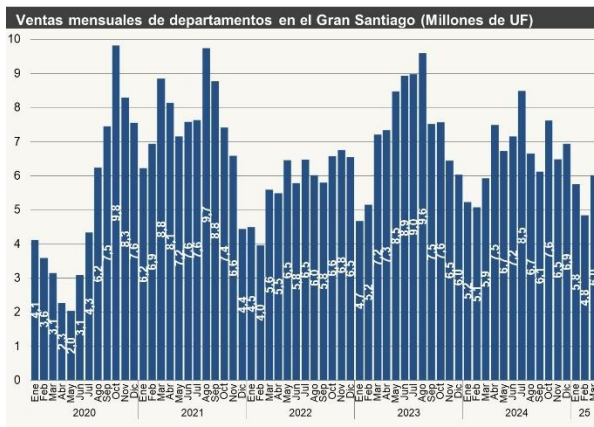
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	Deptos.	Casas	Total
Marzo 2024	5,93	1,30	7,22
Marzo 2025	6,03	1,70	7,72
Variación anual	1,6%	30,9%	6,9%

Fuente CChC

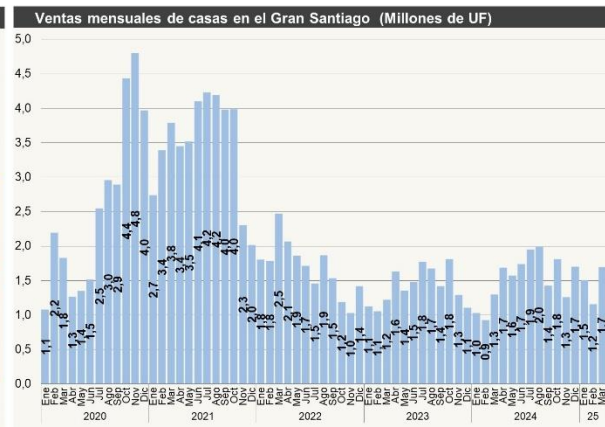
El valor de las ventas alcanzó a casi 8 millones de UF en marzo, algo inferior al promedio de los últimos tres años, y en línea con un nivel de ventas que se mantiene débil en marzo. Ello a pesar del aumento en el margen del precio promedio de casas y departamentos.



Fuente CChC



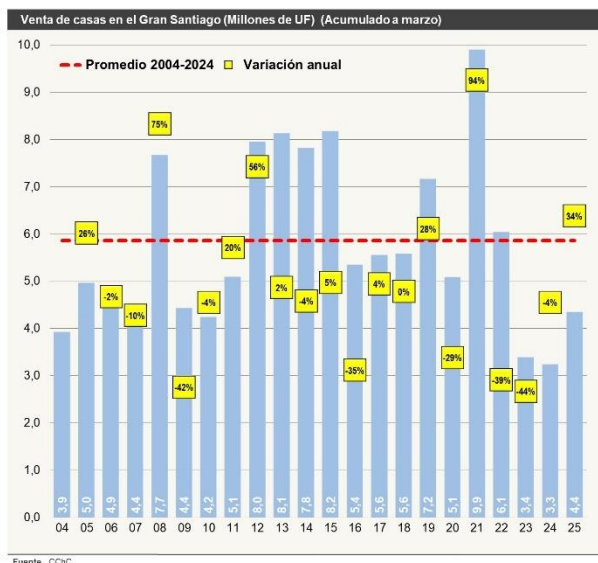
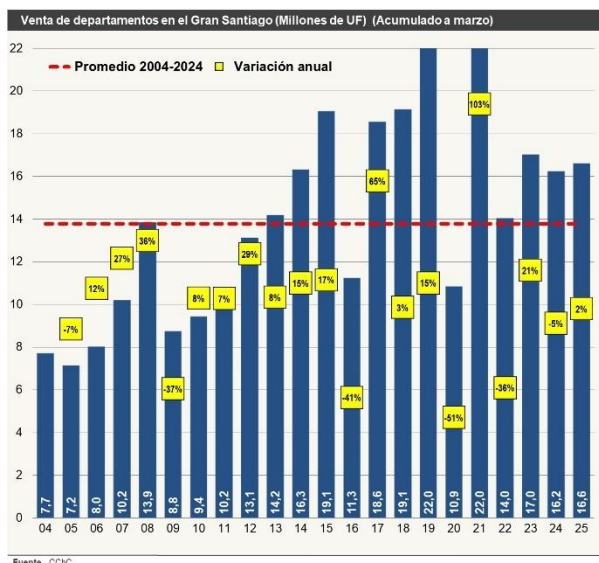
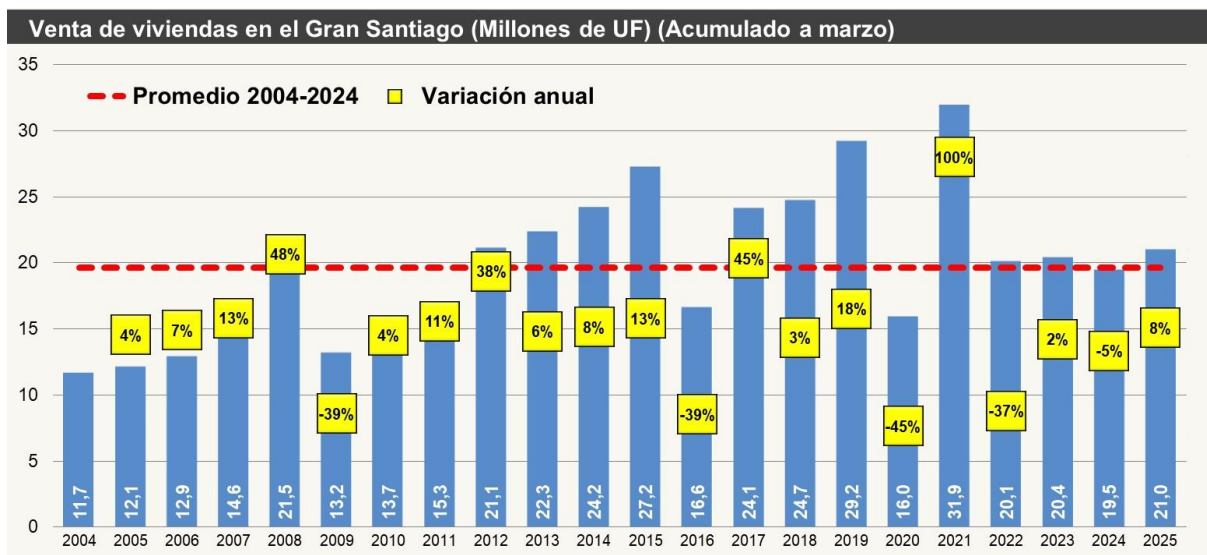
Fuente CChC



Fuente CChC

El valor acumulado a marzo de la venta de viviendas es 8% superior a su símil de 2024 y, además, se ubica 7% por sobre su promedio de los últimos 20 años. En el mercado de departamentos se aprecia un avance de 2% en comparación con el año previo, mejorando respecto de su promedio histórico (21%); mientras que el mercado de casas presenta un avance de 34% en la comparación anual, pero aun manteniendo un rezago muy significativo respecto de su promedio histórico.

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra un inicio de año con niveles algo mejores a los años precedentes, pero todavía rezagado respecto de los años con buen desempeño. El principal factor explicativo es el mayor valor promedio de las viviendas transadas durante este primer trimestre, a pesar de que la demanda sigue en niveles bajos.



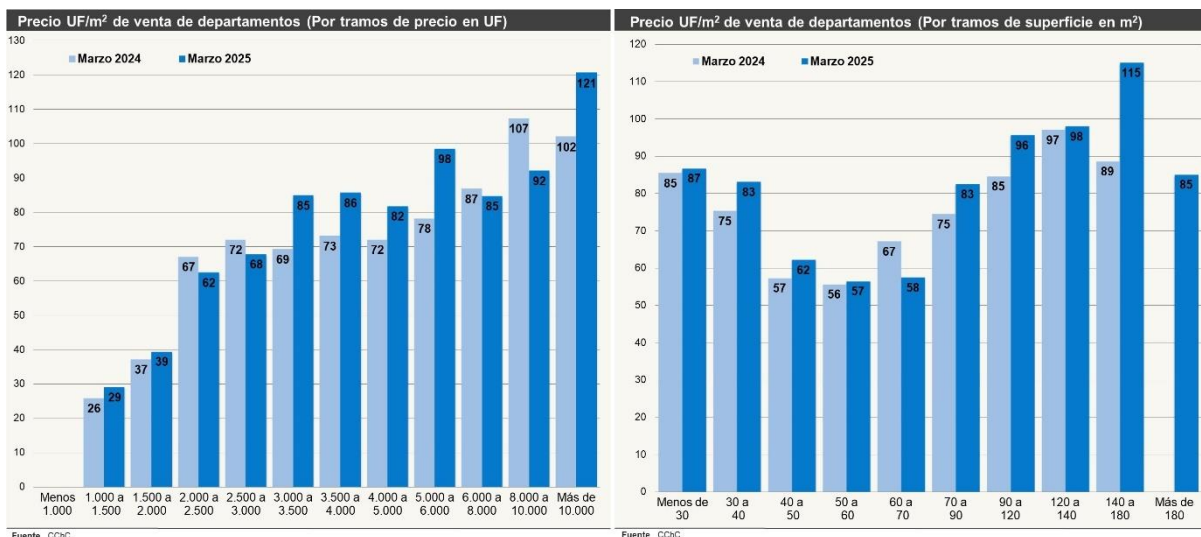
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 74,1 UF por metro cuadrado en marzo, 6,5% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 58 UF/m², 2% superior al registro de un año atrás. Los precios de venta empiezan a mostrar presiones al alza, tras haber estado relativamente estables desde 2022 debido a la situación de débil demanda y alta oferta disponible.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Período	Deptos.	Casas
Marzo 2024	69,5	56,9
Marzo 2025	74,1	58,0
Variación anual	6,5%	2,0%

Fuente: CChC

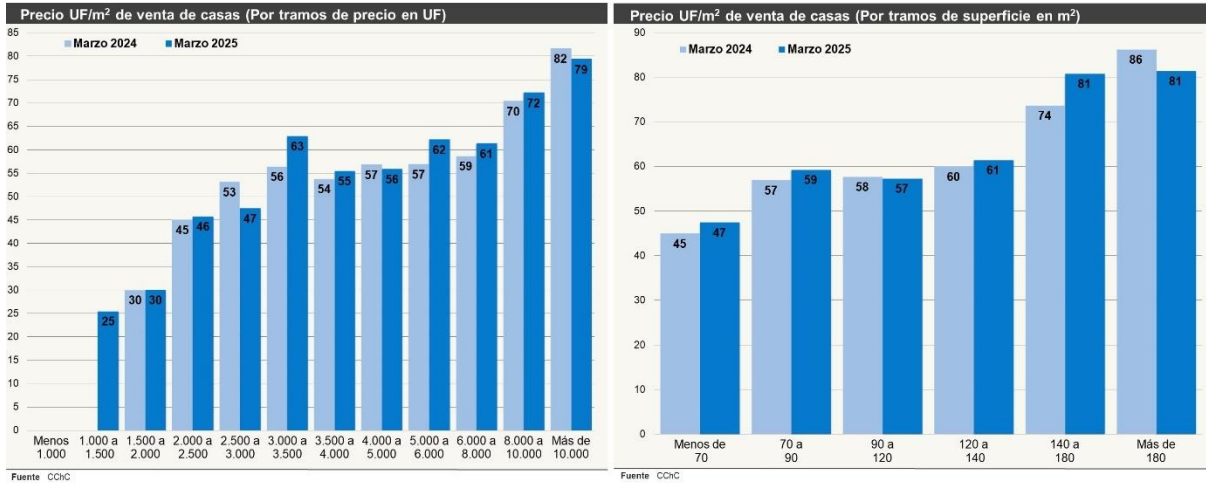
Con respecto al precio de venta de los departamentos, solo se registran alzas anuales en algunos segmentos de valor intermedio y superior: “3.000 a 3.500 UF” (23%), “3.500 a 4.000 UF” (17%), “4.000 a 5.000 UF” (14%), “5.000 a 6.000 UF” (26%) y “Más de 10.000 UF” (18%). Por el contrario, segmentos de valor inferior, generalmente asociados con subsidios, exhibieron disminuciones en sus precios de venta.

Según superficie, se observan alzas en algunos tramos inferiores e intermedios: “30 a 40 m²” (10%), “40 a 50 m²” (9%), “70 a 90 m²” (11%) y “90 a 120 m²” (13%). Por el contrario, los precios se mantuvieron estables en los segmentos “Menos de 30 m²”, “50 a 60 m²” y “120 a 140 m²”.



En el mercado de casas, solo se observan alzas significativas en los tramos “3.000 a 3.500 UF” (12%) y “5.000 a 6.000 UF” (9%). Resto de tramos de valor exhibieron estabilidad en sus precios de venta en marzo. El único ajuste relevante ocurrió en el segmento “2.500 a 3.000 UF” (-12%).

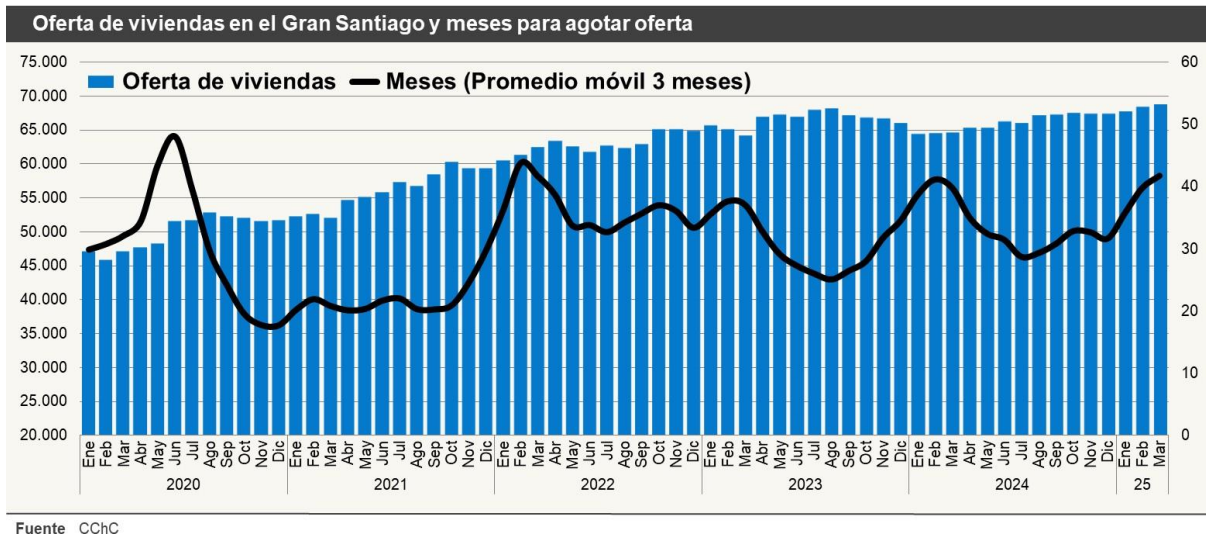
Según tramos de superficie, casi todos los segmentos exhibieron alzas anuales en sus precios de venta. Estas fueron más relevantes en los segmentos “Menos de 70 m²” (5%), “70 a 90 m²” (4%) y “140 a 180 m²” (10%).



2. Oferta y meses para agotar oferta

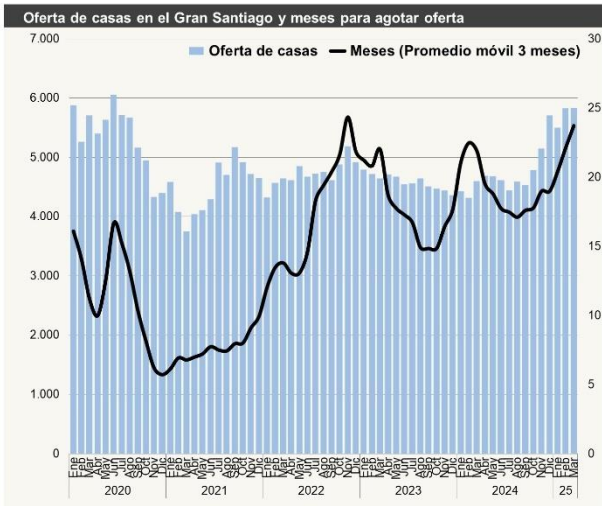
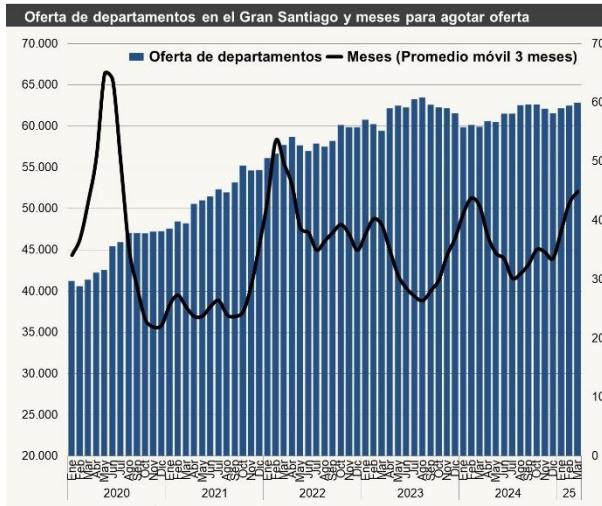
En marzo la oferta de viviendas en el Gran Santiago registra un nuevo avance de 6,5% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de casas (27%) y de departamentos (5%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 68.681 unidades. De éstas, 92% son departamentos y 8% casas.

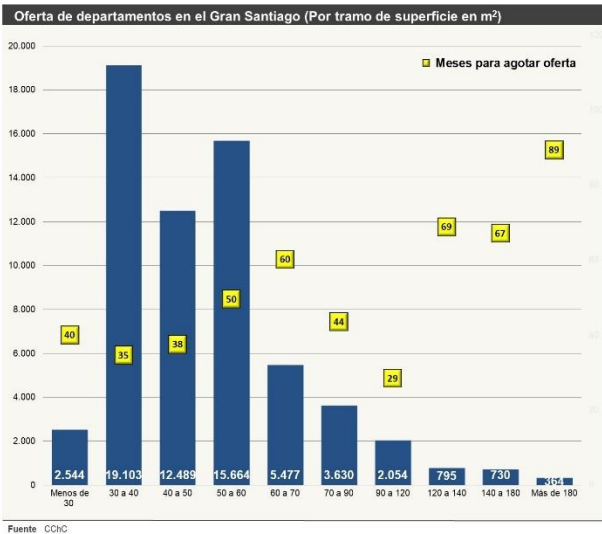
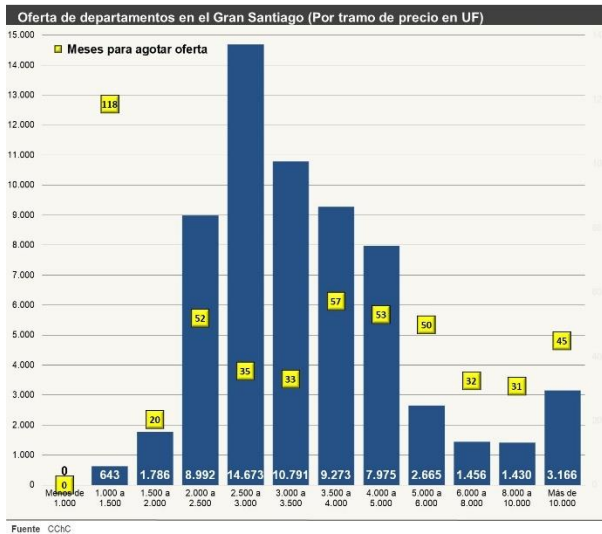


La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanza a 38,3 meses para agotar la oferta durante marzo. En el mercado de departamentos esta cifra se sitúa en 40,9 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta es de 22,7 meses.

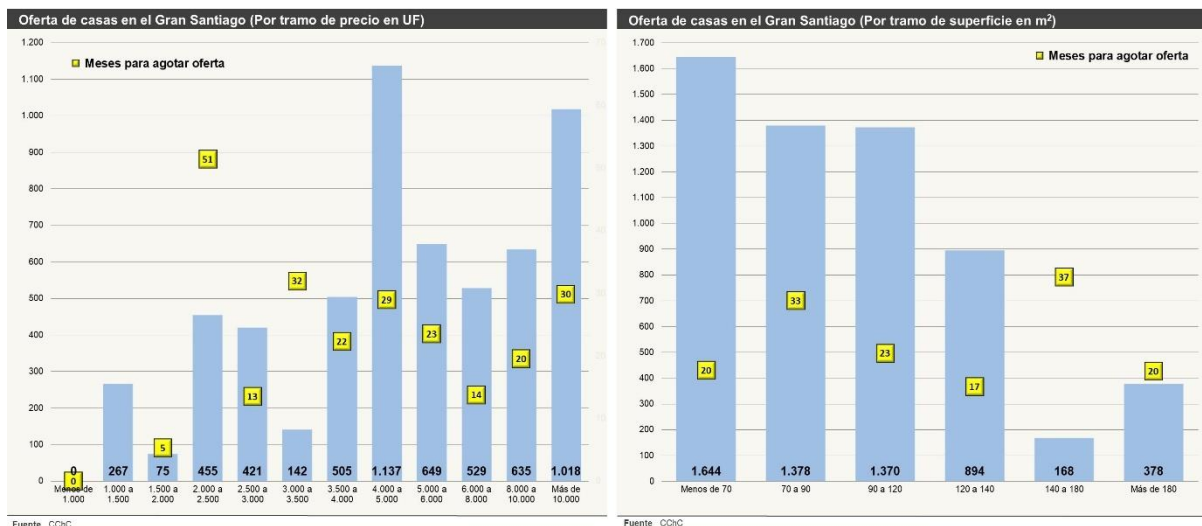
Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentan 10%. En el caso de los departamentos, el indicador registra un avance de 11%, mientras que en casas la velocidad de ventas se incrementa 10% en el último año.



Desagregando la oferta de departamentos por precio, más de dos tercios (70%) 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 más económicos. Según superficie, 54% de la oferta corresponde a metrajajes inferiores a 50 m², tres puntos porcentuales menos que el año anterior.



En el mercado de casas solo 26% de la oferta está concentrada en segmentos intermedios (2.000 a 4.000 UF), donde predominan proyectos con subsidio. Destaca una mayor participación de estas unidades asociadas con subsidio. Por tramos de superficie, 52% 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 (19%) y La Florida (12%), 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, Huechuraba y Quinta Normal. Estación Central, Santiago, Macul y Ñuñoa son las comunas que pierden más participación en el último año.

Mercado de departamentos Comuna	Marzo 2025		Marzo 2024		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	7.611	24	7.689	35	6.023	31
La Reina/Peñalolén	695	46	575	35	721	37
Providencia	1.403	34	1.438	56	1.237	29
Las Condes	2.314	36	2.489	47	2.224	29
Lo Barnechea	661	36	611	25	920	38
Vitacura	1.249	33	886	27	1.147	33
Macul	3.522	31	3.695	44	2.496	36
Santiago Centro	11.823	51	12.353	36	9.377	31
San Miguel	1.407	111	1.658	125	2.935	32
La Cisterna	2.120	32	2.347	33	1.565	26
Puente Alto/S. Joaquín/S. Bernardo/La Granja/La Pintana	6.524	68	5.333	26	1.839	34
Independencia	1.936	44	2.027	55	1.854	31
Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura/Colina	5.453	45	4.202	47	1.871	35
La Florida	8.328	40	6.362	31	3.445	24
Estación Central	1.758	510	3.130	92	4.510	58
Quinta Normal/Maipú/Pudahuel/PAC/PH	2.908	32	2.105	33	1.792	25
Cerrillos	3.138	67	3.012	29	732	18

Fuente CCHC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en el sector norte: Colina (22%) y Lampa/Quilicura (17%). Con respecto a los avances en doce meses, destacan las agrupaciones donde hay oferta con subsidio: Padre Hurtado y San Bernardo.

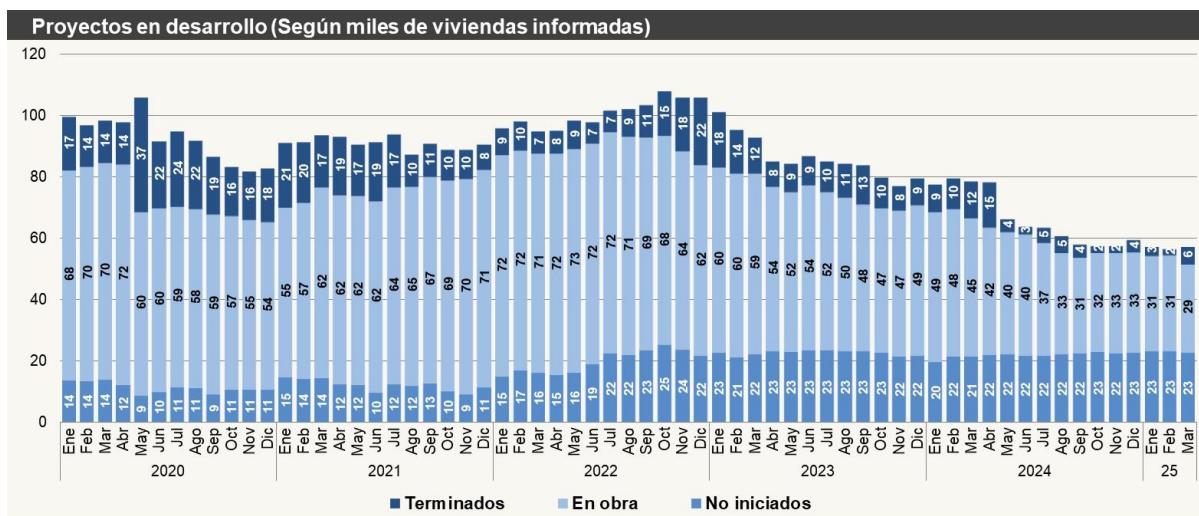
Mercado de casas Comuna	Marzo 2025		Marzo 2024		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	283	27	245	30	358	18
Puente Alto	671	27	638	26	746	11
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	972	24	499	18	474	13
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	79	0	123	23	670	19
Lampa/Quilicura	993	13	1.124	14	1.147	10
Lo Barnechea/Las Condes	173	33	58	35	255	19
Huechuraba	36	0	28	0	220	17
Colina	1.266	22	1.274	22	1.129	19
San Bernardo/Buín	1.358	31	613	31	1.374	21

Fuente CChC

3. Proyectos en desarrollo¹

I. Composición del estado de proyectos

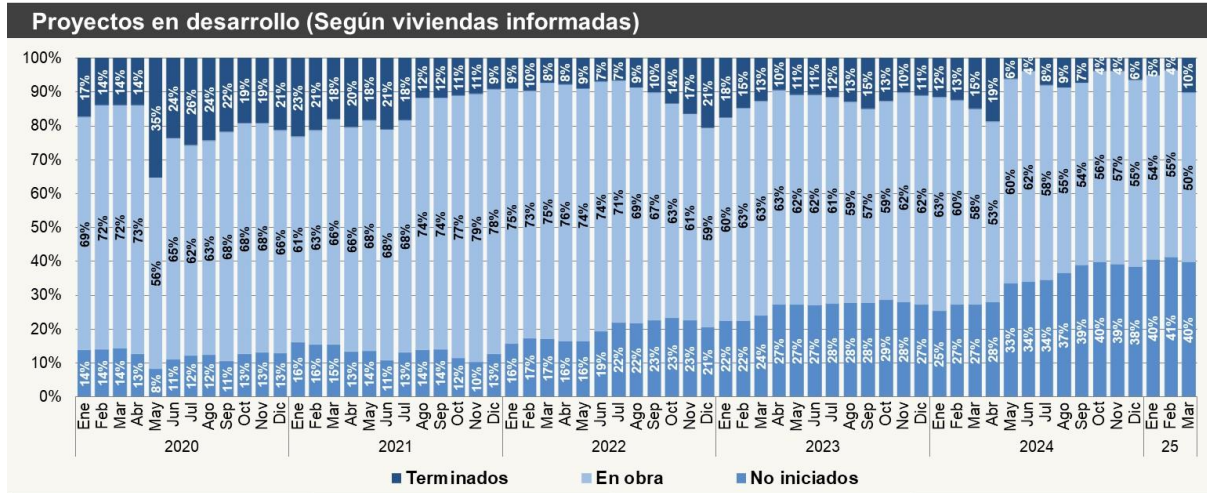
El número de viviendas en desarrollo registra un descenso de 27% respecto de doce meses atrás, evidenciando un significativo ajuste desde 2022 y alcanzando su nivel más reducido de los últimos 15 años. Proyectos no iniciados se mantienen estables en el último año, mientras que terminados se reducen 50%. Por su parte, proyectos en obra exhiben un descenso de 36% en marzo, alcanzando su nivel más reducido desde 2009.



Fuente CChC con información de Collect

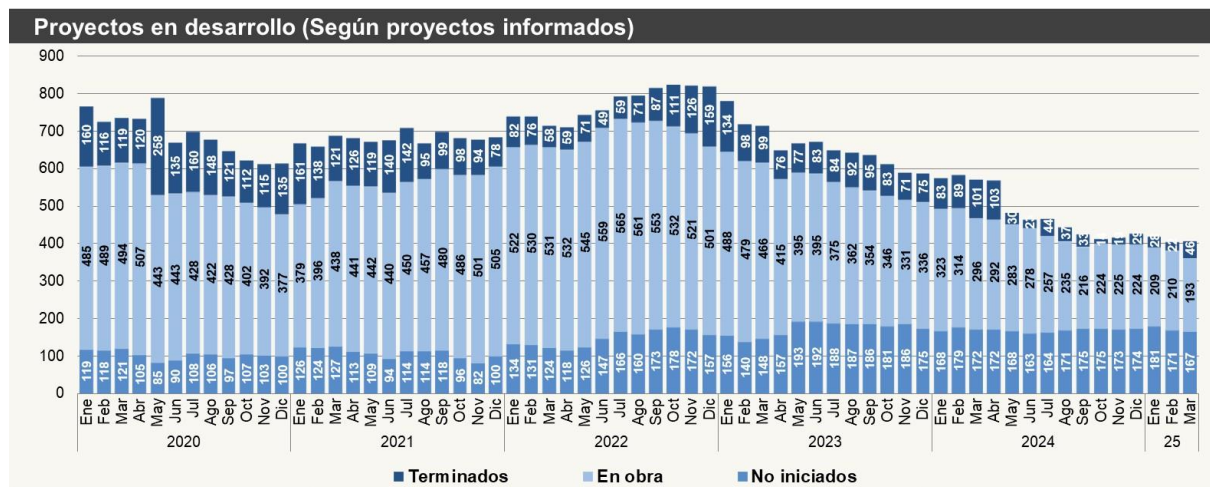
¹Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo: etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, además de que la oferta 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 50%, inferior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas no iniciadas aumentan su participación hasta 40%, mientras que el peso relativo de proyectos terminados registra un nivel mínimo de 10%.



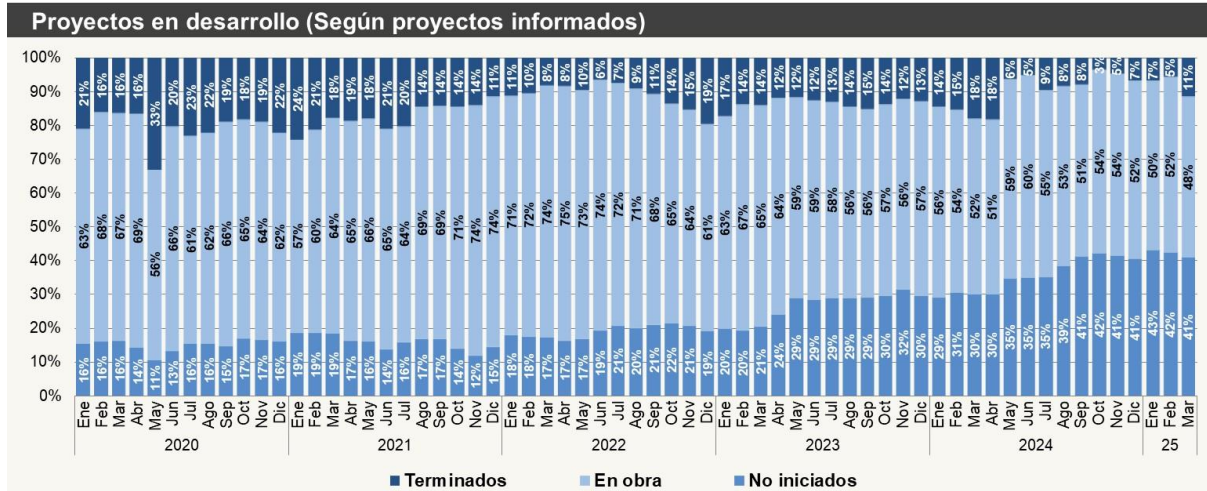
Fuente: CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibe un descenso anual de 29%. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando más cantidad de unidades en comparación con el año anterior. Proyectos terminados disminuyen 54% en el último año, mientras que no iniciados se mantienen estables. Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un descenso de 35% respecto del año anterior, alcanzando su nivel más reducido de los últimos 15 años.



Fuente: CChC con información de Collect

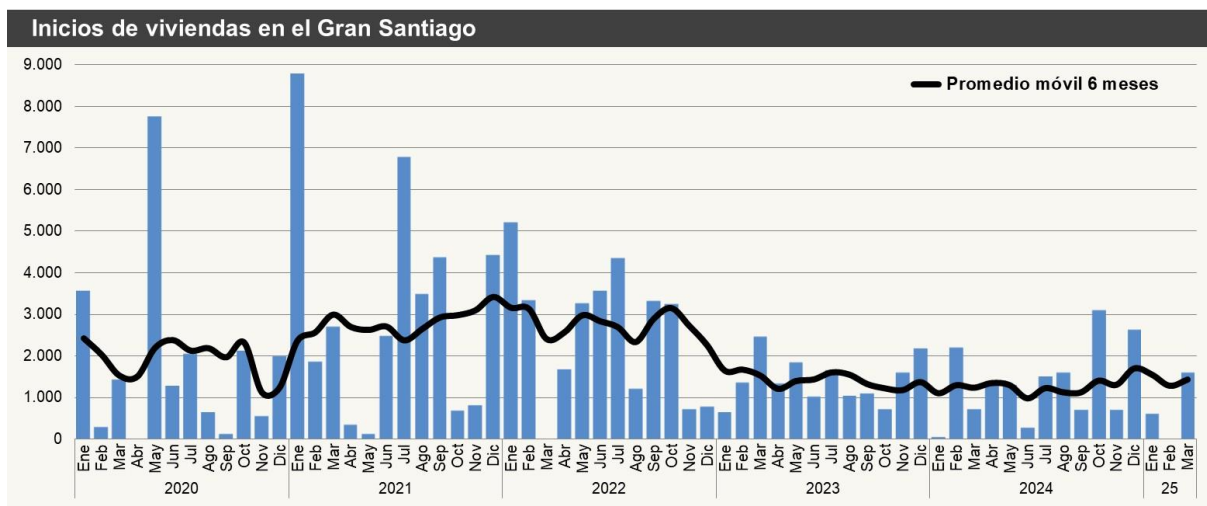
En términos porcentuales, 48% de los proyectos se encuentran en estado de obra, inferior al promedio del último año. Los proyectos no iniciados aumentan su participación a 41%. Por otro lado, los proyectos terminados reducen su peso relativo a solo 11%.



Fuente: CChC con información de Collect

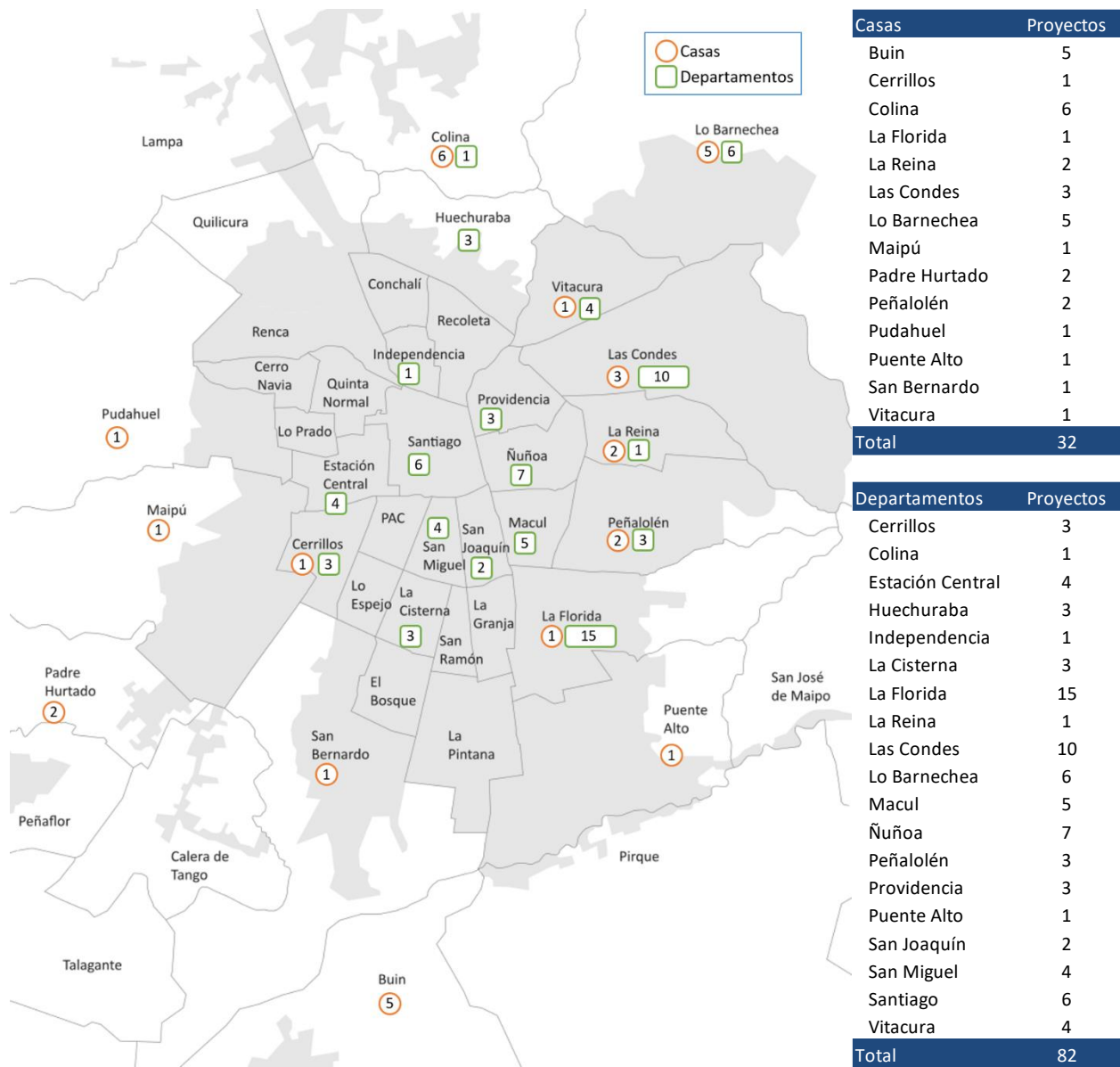
II. Inicio de obras

En marzo el inicio de viviendas registra un avance de 16% en la comparación anual (según su promedio móvil de seis meses), pero se mantiene todavía en niveles reducidos. La mayoría de estos inicios corresponde a departamentos, concentrados en las comunas de La Cisterna, Santiago, San Joaquín y La Florida. El inicio de casas ocurrió principalmente en Buin.



Fuente: CChC con información de Collect

III. Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde marzo 2022



Fuente: CChC con información de Adimark.

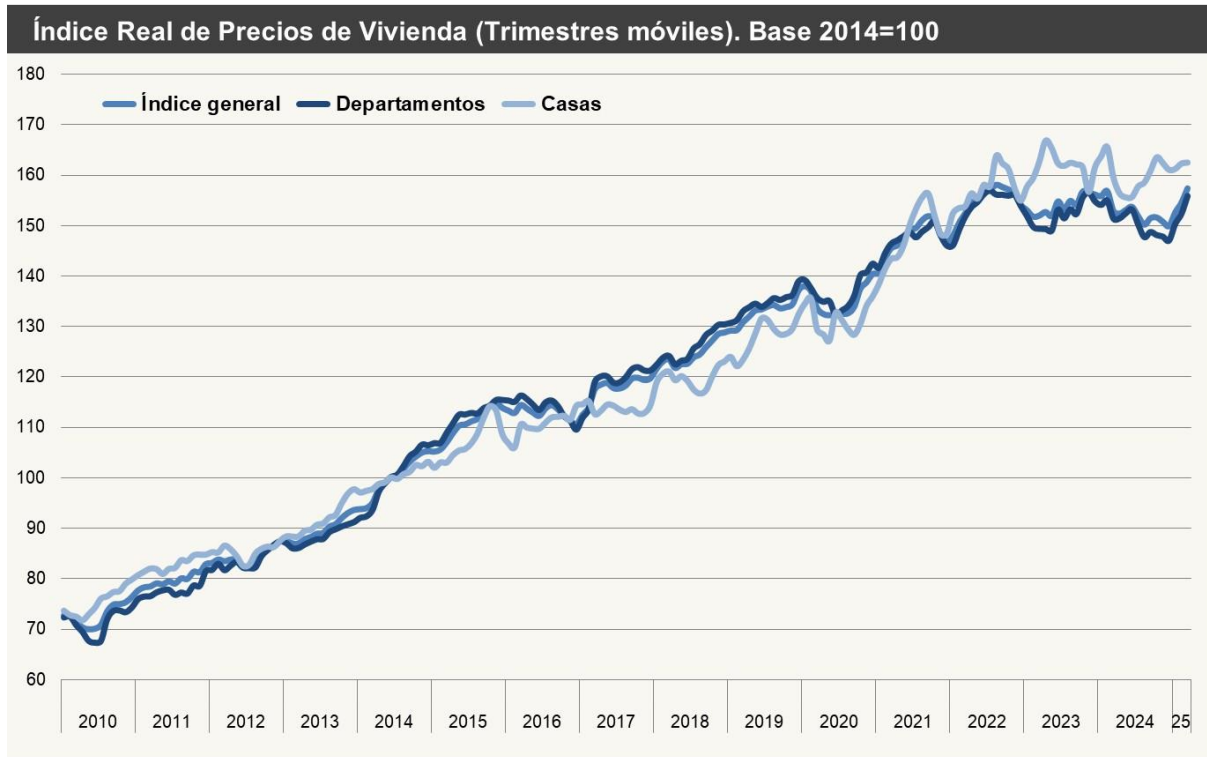
4. Índice real de precios de viviendas (IRPV)²

En el trimestre móvil enero-marzo el índice real de precios de viviendas (IRPV) registra un aumento de 1,9% respecto del periodo anterior, su tercer incremento consecutivo tras 14 meses con tendencia bajista. De esta manera, en términos anuales, el alza de precios regresa a terreno positivo tras nueve meses consecutivos en negativo, alcanzando un incremento 2,9% en el último trimestre móvil. En departamentos los precios exhiben un alza de 3% en la comparación anual, mientras que en el mercado de casas la variación de precios también está en positivo (1,9%).

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana Trimestre móvil enero-marzo 2025. Base 2014=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	155,9	2,3%	5,9%	3,0%
Casas	162,5	0,1%	0,9%	1,9%
Índice general	157,4	1,9%	4,9%	2,9%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 62,5% desde 2014. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 55,9% 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 exhibieron una desaceleración de 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, y comienza a acelerar el alza de sus precios. La zona Nor-Oriente también ha acelerado sus alzas anuales, a pesar de que la demanda 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 evidenció un significativo ajuste a la baja hasta la última parte de 2024. 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 enero-marzo 2025. Base 2014=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	182,5	3,9%	5,6%	3,0%
2. Nor poniente	162,9	1,4%	8,4%	0,1%
3. Nor oriente	134,2	0,1%	2,6%	4,2%
4. Sur	174,0	3,3%	8,4%	6,8%
Índice departamentos	155,9	2,3%	5,9%	3,0%

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 acusan una disminución anual de 0,2%, tras haber registrado alzas poco relevantes en la segunda mitad de 2024. Por otra parte, la zona Nor-Oriente sigue reduciendo sus precios tras haber sido la más dinámica en 2023. Por último, en la zona Sur la evolución de los precios vuelve a terreno positivo tras registrar un significativo ajuste en la primera parte de 2024.

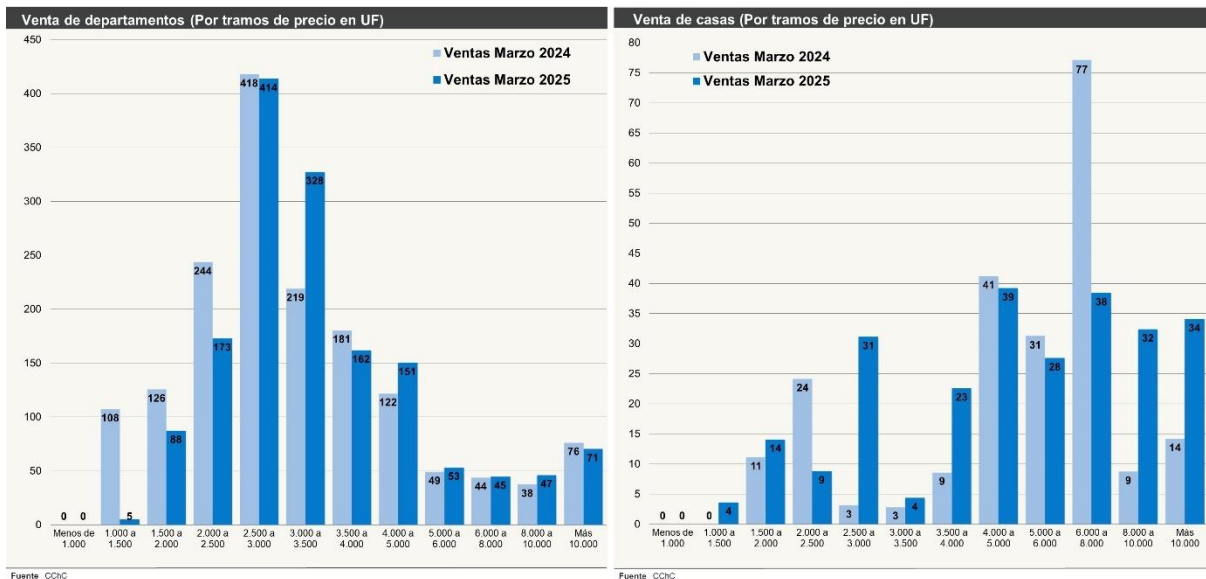
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana Trimestre móvil enero-marzo 2025. Base 2014=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	166,8	0,7%	3,9%	-0,2%
3. Nor oriente	150,1	-1,5%	-4,5%	-2,4%
4. Sur	174,0	1,9%	2,9%	13,6%
Índice casas	162,5	0,1%	0,9%	1,9%

Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registra avances únicamente entre segmentos de valor intermedio y superior, destacando los tramos “3.000 a 3.500 UF” (49%), “4.000 a 5.000 UF” (23%) y “8.000 a 10.000 UF” (23%). Las disminuciones más significativas en marzo se concentraron en segmentos más económicos, entre 1.500 y 2.500 UF.

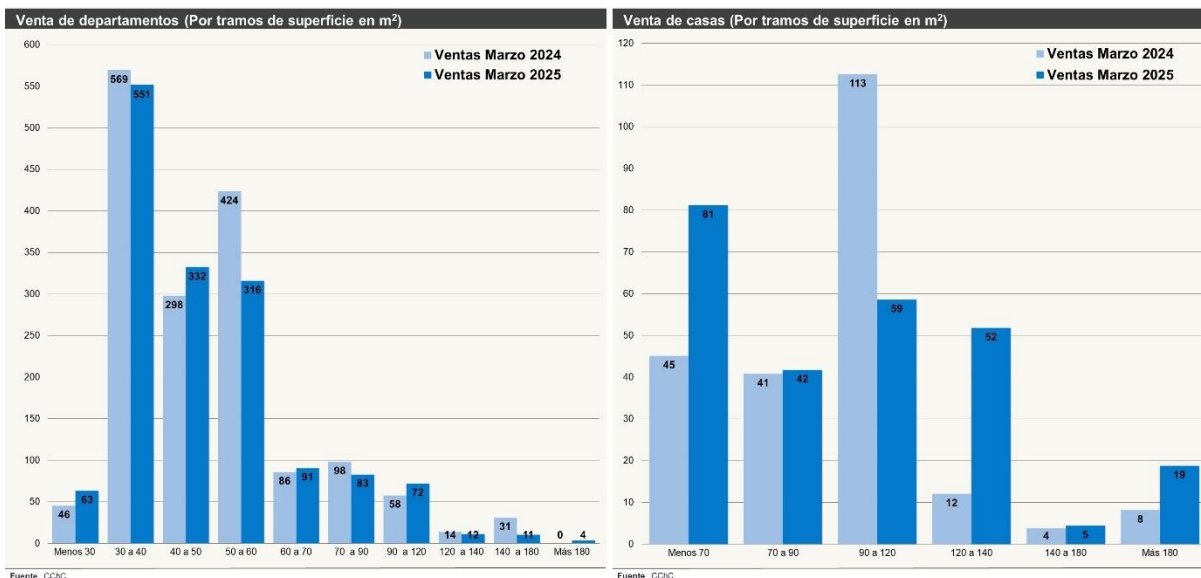
En el mercado de casas, el avance de ventas sigue concentrado en tramos de valor superior: “8.000 a 10.000 UF” (269%) y “Más de 10.000 UF” (140%), debido a que las bases de comparación fueron muy débiles el año anterior. La venta en segmentos asociados con subsidio (2.500 a 3.000 UF) también se ha mostrado más dinámica en marzo. Por otra parte, la caída de ventas se ha concentrado en rangos de valor intermedio, de 4.000 a 8.000 UF.



6. Distribución de ventas según tamaño

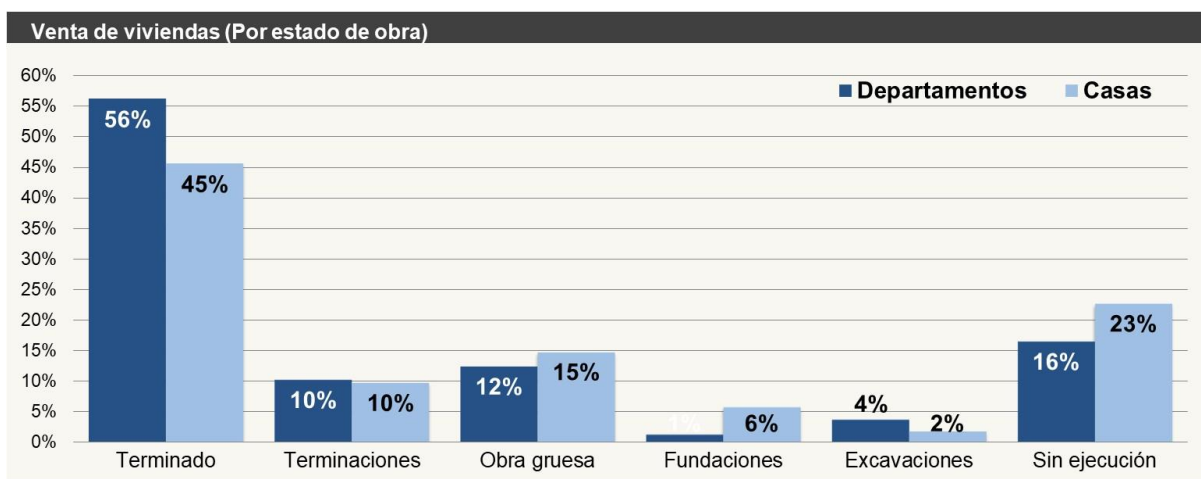
Según superficie, en departamentos se observan incrementos únicamente en las ventas de algunos segmentos de metraje inferior: “Menos de 30 m²” (39%) y “40 a 50 m²” (12%). Las caídas más significativas ocurrieron en tramos de metrajes intermedios y superiores: “50 a 60 m²” (-25%), “70 a 90 m²” (-15%), “120 a 140 m²” (-19%) y “140 a 180 m²” (-65%).

En el mercado de casas, el avance de las ventas ha sido generalizado, destacando los buenos resultados de los segmentos “Menos de 70 m²” (80%), “120 a 140 m²” (328%) y “Más de 180 m²” (129%).



7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra exhibe en marzo 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 66% y 55% 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 recientemente a oferta tuvieron buenos resultados de ventas.



8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 15% en marzo, inferior al promedio del último año. Los mayores avances se dieron en Macul y comunas donde predomina la venta con subsidio: agrupaciones de Quinta Normal y Huechuraba. Por el contrario, Cerrillos y la agrupación de Puente Alto perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2025

Mercado de departamentos					
Marzo 2024			Marzo 2025		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
13,6%	76,8	Ñuñoa	21,0%	85,2	
20,9%	81,4	Santiago Centro	15,1%	88,2	
12,7%	68,3	La Florida	13,6%	79,4	
5,5%	54,4	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura	7,9%	49,7	
5,2%	73,4	Macul	7,5%	77,1	
12,8%	37,0	Puente Alto/S.Joaquin/S.Bernardo/La Granja/La Pintana	6,2%	54,4	
3,9%	54,0	Quinta Normal/Pudahuel/Maipú/PAC/PH	6,0%	53,3	
4,4%	58,5	La Cisterna	4,3%	54,9	
3,3%	107,3	Las Condes	4,2%	112,5	
6,4%	52,0	Cerrillos	3,1%	58,3	
2,3%	67,3	Independencia	2,9%	67,3	
1,6%	105,3	Providencia	2,7%	100,4	
2,1%	99,5	Vitacura	2,4%	125,0	
1,5%	98,2	Lo Barnechea	1,2%	87,0	
1,0%	79,5	La Reina/Peñalolen	1,0%	75,1	
0,8%	69,9	San Miguel	0,8%	67,2	
2,1%	71,9	Estación Central	0,2%	46,3	

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda sigue muy concentrada en los extremos norte (Lampa y Colina) y sur (Padre Hurtado y San Bernardo). En comparación con un año atrás, destaca mayor participación de estas comunas del sector Sur.

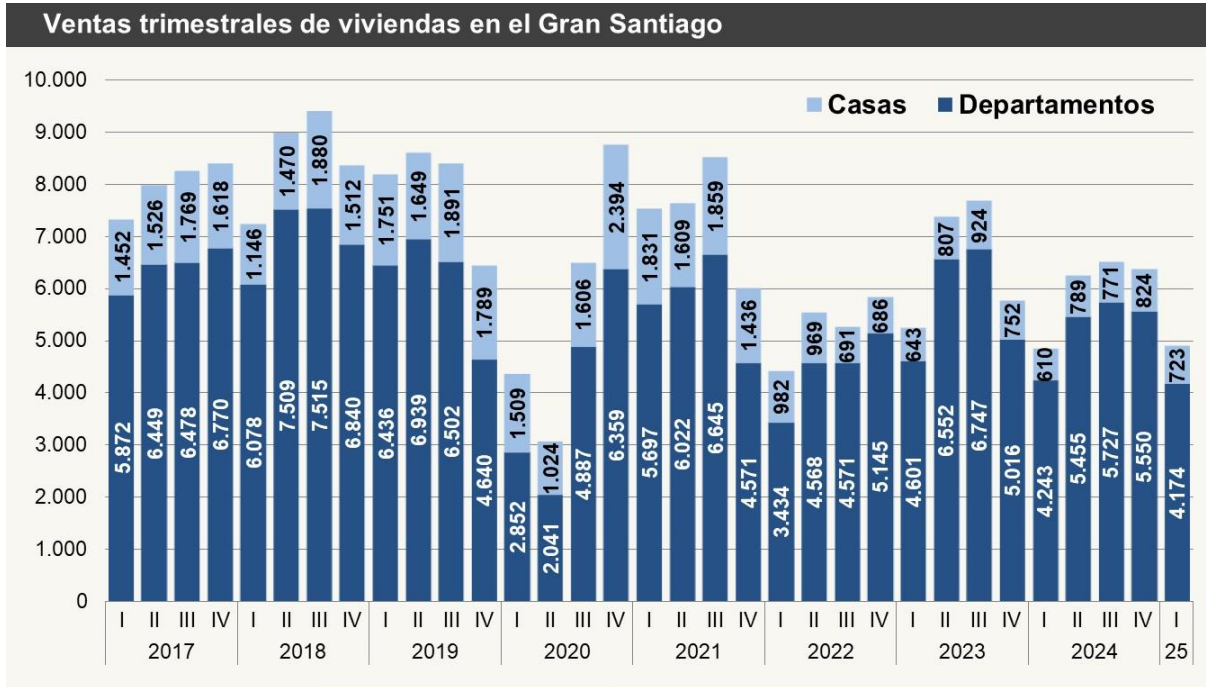
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2025

Mercado de casas					
Marzo 2024			Marzo 2025		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
35,1%	48,7	Lampa/Quilicura	29,0%	48,8	
25,6%	65,2	Colina	21,9%	74,0	
9,0%	60,1	San Bernardo/Buín	17,3%	58,2	
12,5%	53,2	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	15,8%	53,5	
11,0%	56,9	Puente Alto	9,8%	63,4	
3,6%	70,4	Peñalolén/La Florida/La Reina	4,2%	72,2	
0,7%	114,2	Lo Barnechea/Las Condes/Providencia	2,1%	112,6	
2,4%	57,5	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	0,0%	0,0	
0,0%	0,0	Huechuraba	0,0%	0,0	

Fuente: CChC

C. Resultados del primer trimestre de 2025

Durante el primer trimestre de 2025 la venta de viviendas registró un mínimo avance de 1% en términos anuales y un descenso de 23% respecto del trimestre previo. De esta manera, durante los meses de enero, febrero y marzo se comercializaron 4.897 viviendas: 4.174 departamentos y 723 casas. La venta de departamentos durante el primer trimestre del año exhibió un descenso anual de 2%, mientras que la comercialización de casas aumentó 19%.



Fuente CChC

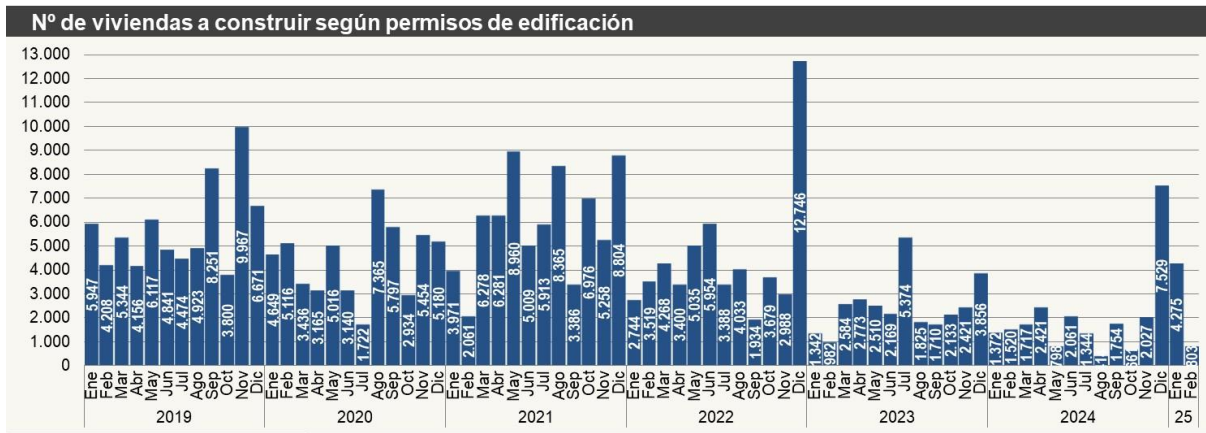
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un avance de 5,9% respecto del mismo trimestre de 2024. Desagregado por tipo de vivienda, se observaron avances en la disponibilidad de departamentos (4%) y de casas (29%). Actualmente hay más de 68.000 viviendas nuevas disponibles en oferta, de las cuales 62.500 son departamentos y 5.500 son casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 41,8 meses durante el primer trimestre del año: 44,9 para departamentos y 23,7 para casas.

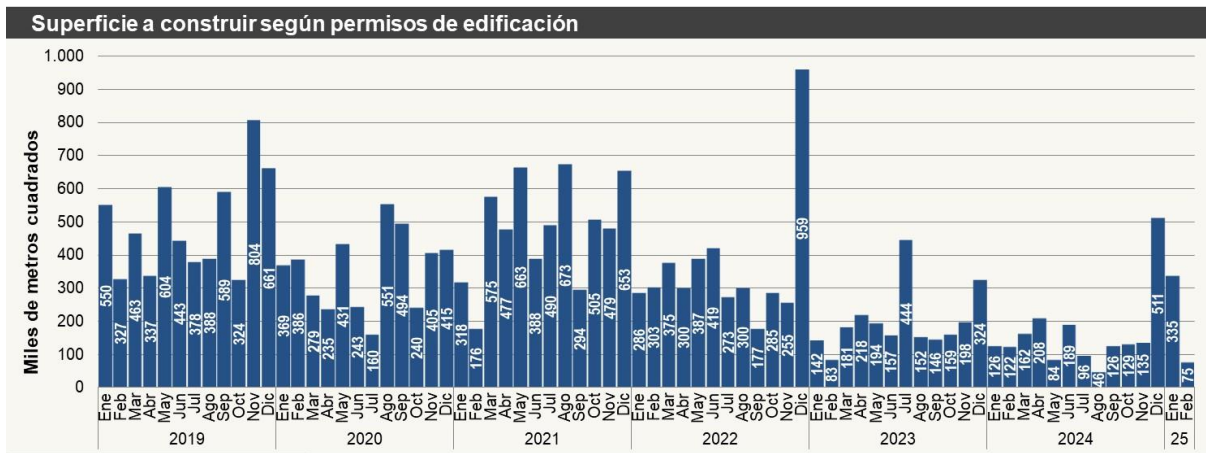
D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana durante febrero de 2025

Durante el mes de febrero se autorizó un total de 75.107 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 803 viviendas según estadísticas publicadas por el INE.

En términos comparativos, la superficie para edificar nuevas viviendas acumulada a febrero exhibe un avance de 66% en comparación con el mismo periodo de 2024. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un aumento de 76% en comparación con 2024.



Fuente: CChC con información de INE



Fuente: CChC con información de INE

F. 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