

INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO



3

Marzo 2024

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

Gerente de Estudios: Sr. Nicolás León Ross
Jefe Estudios Inmobiliarios y Vivienda: Sr. Francisco Valdés
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 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 marzo 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 primer trimestre de 2024

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

E. Anexo: Definiciones de precio y superficie

A. Fundamentos del sector

La coyuntura económica ha seguido afectada, en el primer trimestre, por varios factores que generan incertidumbre e impactan negativamente sobre el desempeño sectorial. En términos políticos, la discusión sobre posibles reformas ha afectado la aversión al riesgo por parte de inversionistas y consumidores. Por otra parte, las condiciones económicas evidencian aún un periodo de lento crecimiento en la actividad económica, a lo que se une una inflación que se ha ido moderando tras alcanzar niveles muy elevados. Se trata de una tendencia global que ha provocado una reacción por parte de los bancos centrales para cumplir su mandato de estabilidad de precios, manteniendo los tipos de interés en niveles elevados. En el ámbito internacional, los débiles datos de actividad económica en Estados Unidos y Europa, junto con tensiones financieras en China, siguen siendo factores de riesgo, aunque la exposición del país ante estos *shocks* no es 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. Consecuentemente, el costo de financiar la compra de vivienda ha alcanzado en lo más reciente su nivel más elevado de los últimos quince años, a lo que se suma la significativa reducción de los plazos de este tipo de préstamos, de 30 a 20 o 25 años. Adicionalmente, las condiciones de oferta de crédito se mantuvieron restrictivas en este primer cuarto del año, tanto en el segmento hipotecario como en el de consumo, situación que se mantendrá en el mediano plazo considerando la evolución futura de empleo e ingresos.

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 evidenció todavía en febrero cierto deterioro (8,5%).

Con respecto a la confianza de consumidores y empresarios, ambas se mantienen en terreno pesimista y con poca 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 mantienen en zona de pesimismo, debido a la pérdida de poder adquisitivo provocada por la persistente inflación.

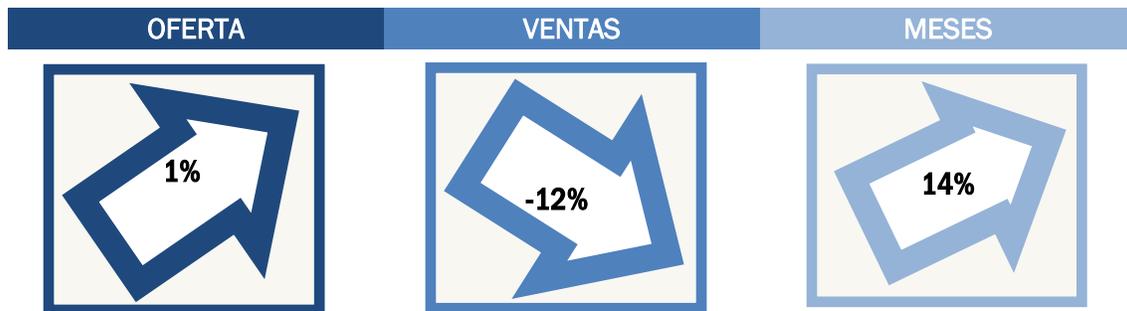
En resumen, la coyuntura económica actual confirma un escenario restrictivo para la actividad sectorial, toda vez que las decisiones de inversión se están postergando a la espera de condiciones más favorables tanto para el desarrollo de nuevos proyectos como para la compra de vivienda. En este contexto,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

B. Resultados de marzo 2024

La venta de viviendas exhibe en marzo un descenso de 12% respecto del año anterior, con un ritmo de comercialización que se ha ido debilitando desde agosto pasado. Se trata de la quinta tasa de variación anual negativa tras once incrementos consecutivos, ello a pesar de bases de comparación débiles. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos muestra una caída de 12%, mientras que la venta de casas sigue estancada en niveles bajos (-9%) tras un significativo ajuste desde 2021. No obstante, en el margen la serie desestacionalizada exhibe un avance de 4% respecto del mes anterior, aunque ello no parece indicar un punto de inflexión en la demanda por vivienda.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibe un mínimo avance anual de 0,7%, tras dos descensos consecutivos en los primeros meses del año. En el margen la oferta registra un aumento de 1,3% respecto del mes anterior, debido a la incorporación de nuevos proyectos en marzo. A pesar de que el ingreso de nuevos proyectos a la oferta ha estado lento en los últimos meses, el todavía alto nivel de desistimientos ha contribuido para que la oferta disponible se mantenga elevada. Así, en marzo la oferta de viviendas todavía supera las 64.000 unidades.

La velocidad de ventas exhibe un aumento en la comparación anual (14%), pero se reduce respecto del mes anterior (-2,3%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzan a 34,9 en marzo, nuevamente por sobre su rango de equilibrio (entre 14 y 20 meses).



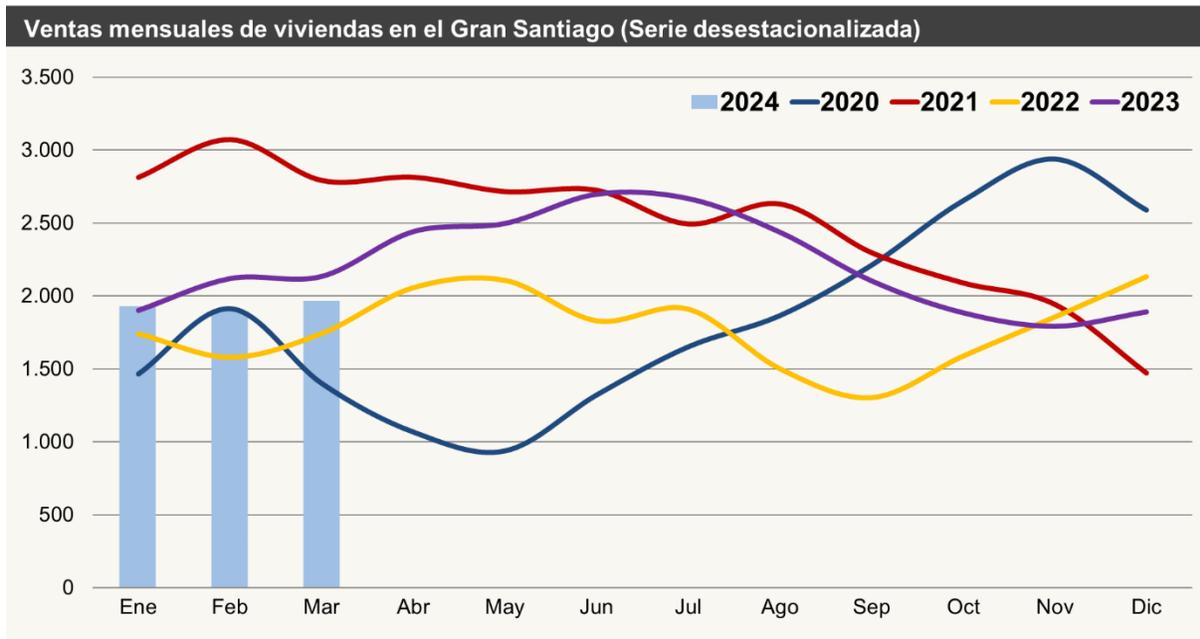
MARZO 2024			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Marzo 2023	64.070	2.096	30,6
Marzo 2024	64.515	1.848	34,9
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	59.913	1.625	36,9
Casas	4.602	223	20,6
Total	64.515	1.848	34,9

* Meses necesarios para agotar la oferta actual

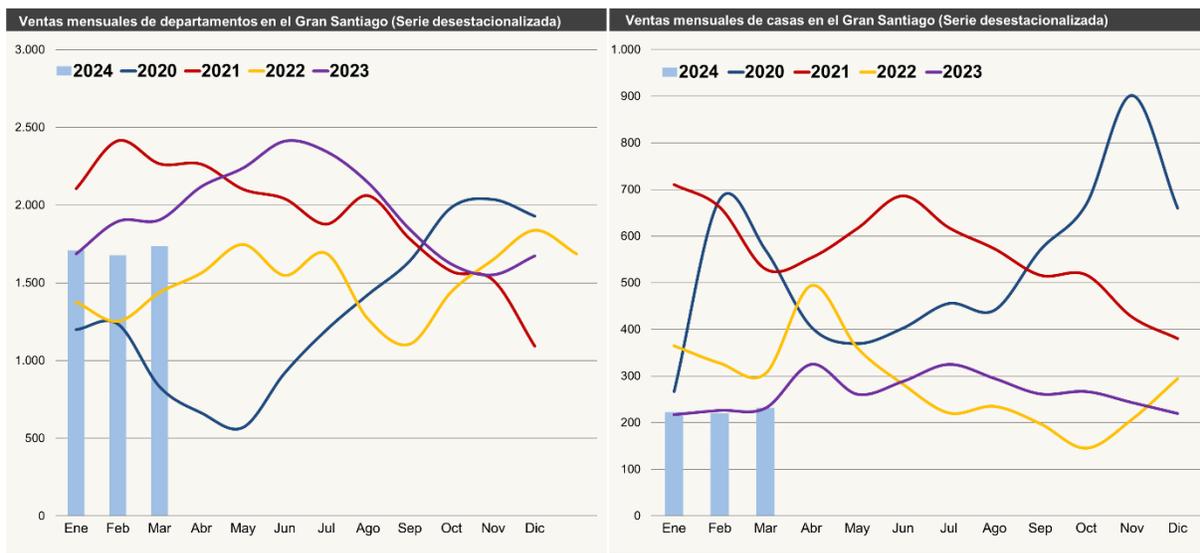
Fuente CChC

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra un ritmo de ventas similar al de los dos últimos años, con fuerte rezago respecto al *boom* de ventas de 2021. El mercado de departamentos se encuentra más alineado respecto de los años precedentes, también con una brecha significativa respecto de 2021; mientras que en casas el ritmo de comercialización sigue registrando niveles mínimos históricos. Todo ello es evidencia de un punto de inflexión en la demanda por vivienda.

De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre 1.800 y 2.200 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.



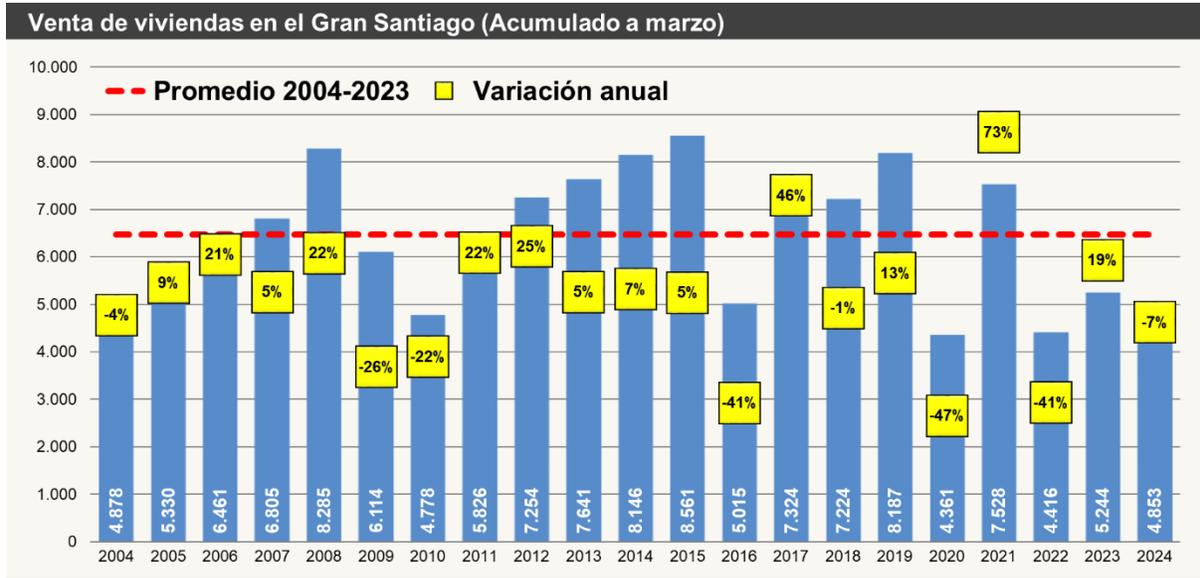
Fuente: CChC



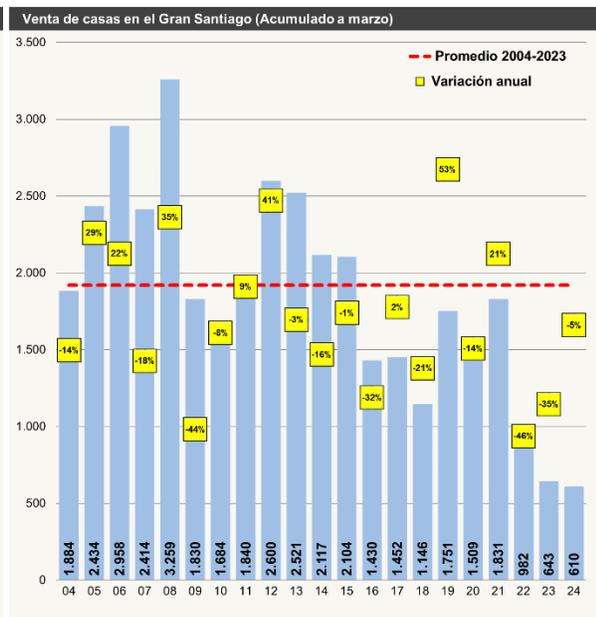
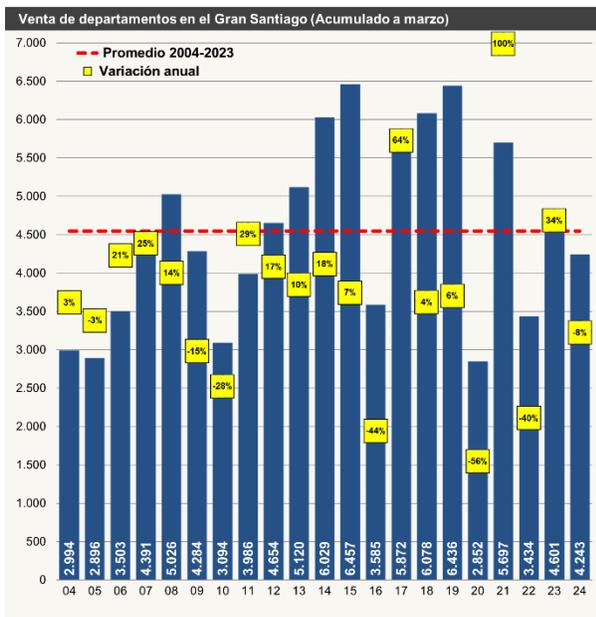
Fuente: CChC

Fuente: CChC

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a marzo registra un retroceso de 7% respecto de 2023 y un rezago de 25% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el inicio del año sigue mostrando niveles de venta propios de otros años de mal desempeño sectorial, contrarrestando algunas de las mejoras que se evidenciaron en la primera parte del año anterior.



Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 8% inferior a su similar de 2023 y se ubica 7% por debajo de su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta ventas también inferiores al año previo (-5%) y 68% por debajo de su promedio histórico.

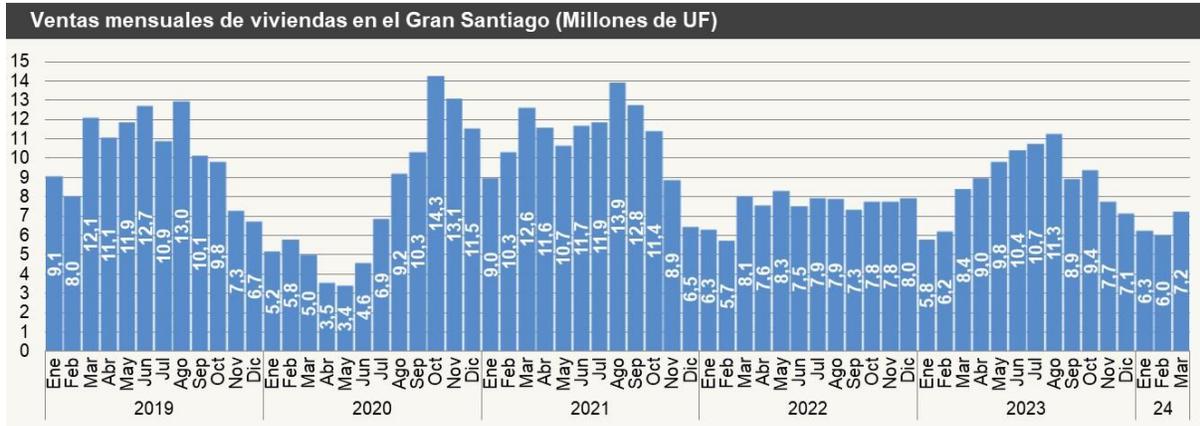


El valor de ventas registra una disminución anual de 14% en marzo. Esta variación fue inferior a la observada en cantidad vendida, por lo que el efecto precio fue negativo (-3%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presenta un descenso de 18%, mientras que en casas los montos transados aumentan 6%. El efecto precio es negativo en departamentos (-6%) y positivo en casas (16%).

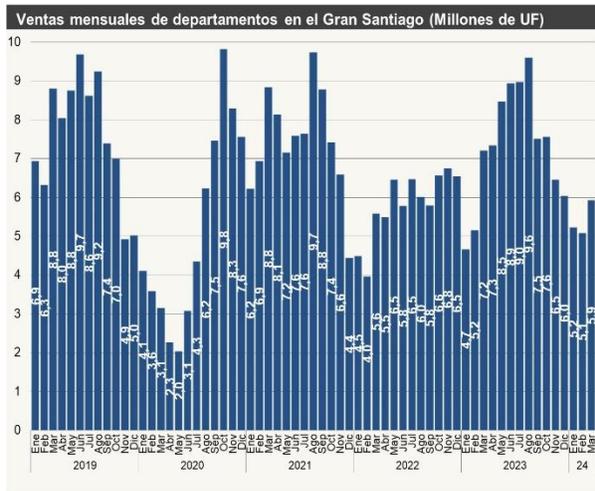
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	Deptos.	Casas	Total
Marzo 2023	7,20	1,22	8,42
Marzo 2024	5,93	1,30	7,22
Variación anual	-17,7%	6,2%	-14,2%

Fuente CChC

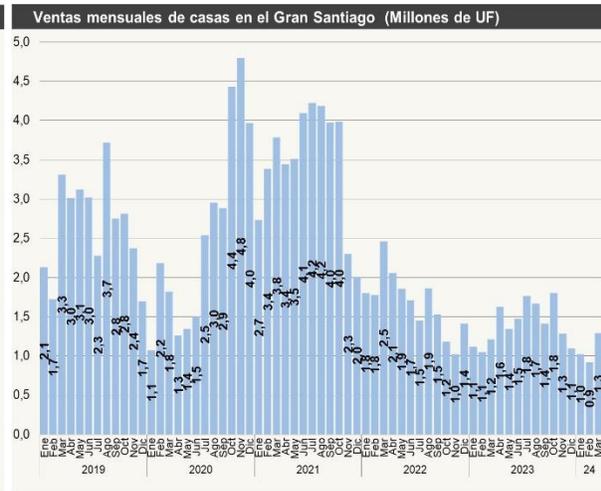
El valor de las ventas alcanzó a más de 7 millones de UF en marzo, algo superior a los resultados de meses precedentes, pero en línea con un nivel de ventas que se ha mantenido débil. Ello también a pesar de los incrementos en el margen de los precios promedio en casas.



Fuente CChC



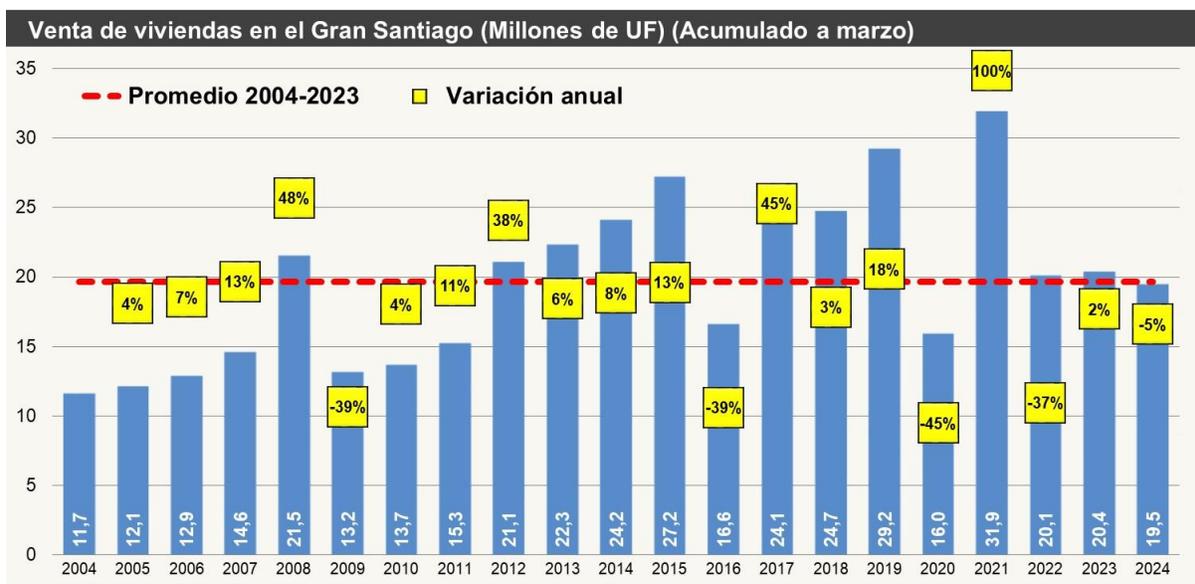
Fuente CChC



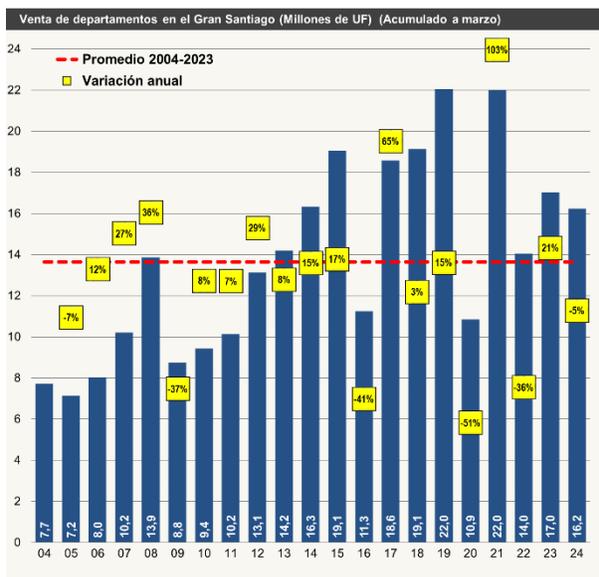
Fuente CChC

El valor acumulado a marzo de la venta de viviendas es 5% inferior a su símil de 2023 y se ubica 1% por debajo de su promedio de los últimos 20 años. En el mercado de departamentos se aprecia un descenso de 5% en comparación con el año previo, mejorando respecto de su promedio histórico (19%); mientras que el mercado de casas presenta un descenso de 4% en la comparación anual, manteniendo un rezago muy significativo respecto de su promedio histórico.

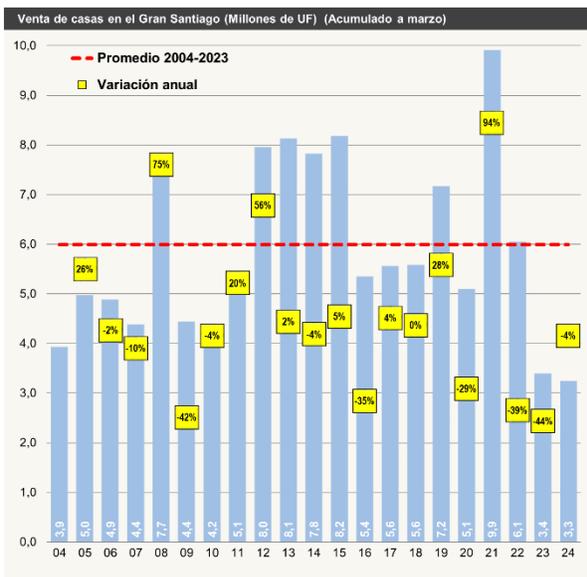
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra un inicio de año que repite niveles similares a otros años de mal desempeño sectorial. El principal factor explicativo es el menor dinamismo en el ritmo de ventas, a pesar de que el efecto precio ha tendido a ser positivo desde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



Fuente CChC



Fuente CChC



Fuente CChC

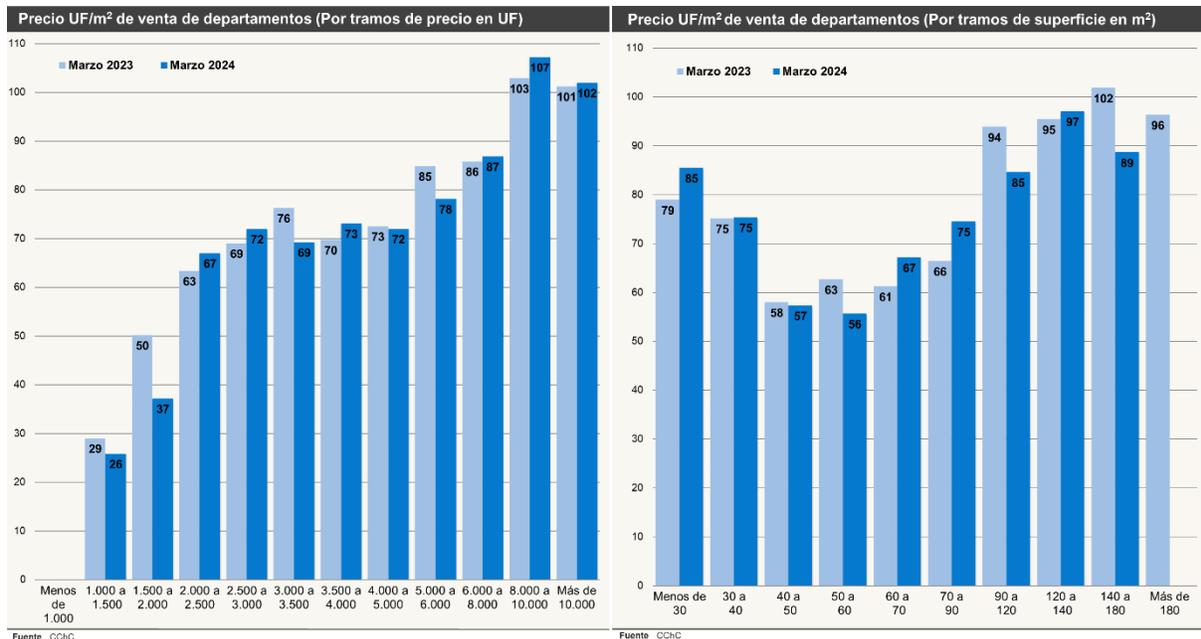
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 69,5 UF por metro cuadrado en marzo, 2% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 56,9 UF/m², 2% superior al registro de un año atrás. Los precios de venta se están mostrando relativamente estables, tras haber alcanzado máximos históricos en la última parte de 2022.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Período	Deptos.	Casas
Marzo 2023	67,9	55,6
Marzo 2024	69,5	56,9
Variación anual	2,4%	2,4%

Fuente: CChC

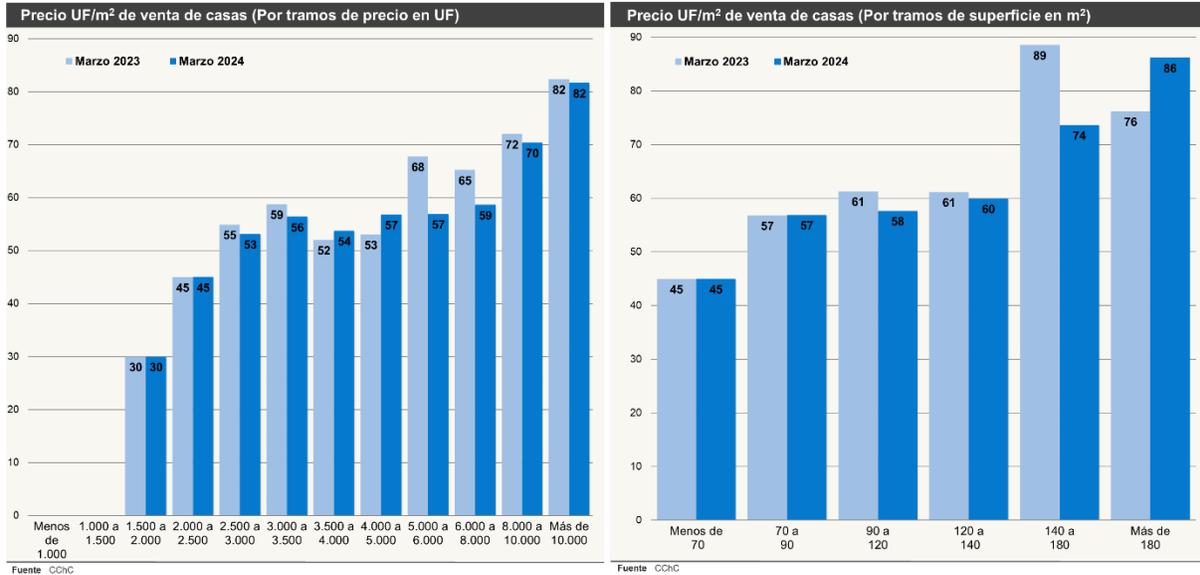
Con respecto al precio de venta de los departamentos, solo se registran alzas anuales en algunos segmentos de valor intermedio: “2.000 a 2.500 UF” (6%), “2.500 a 3.000 UF” (4%) y “3.500 a 4.000 UF” (5%). Por el contrario, segmentos de menor y mayor valor exhibieron disminuciones en sus precios de venta.

Según superficie, se observan alzas significativas en los tramos de metraje intermedio: “60 a 70 m²” (10%) y “70 a 90 m²” (12%). Resto de tramos, principalmente metrajes inferiores, exhibieron estabilidad en sus precios de venta.



En el mercado de casas, la única alza relevante ocurrió en el segmento “4.000 a 5.000 UF” (7%). Resto de tramos, de valor intermedio (2.500 a 3.500 UF) y superior (5.000 a 8.000 UF), exhibieron ajustes a la baja en sus precios de venta.

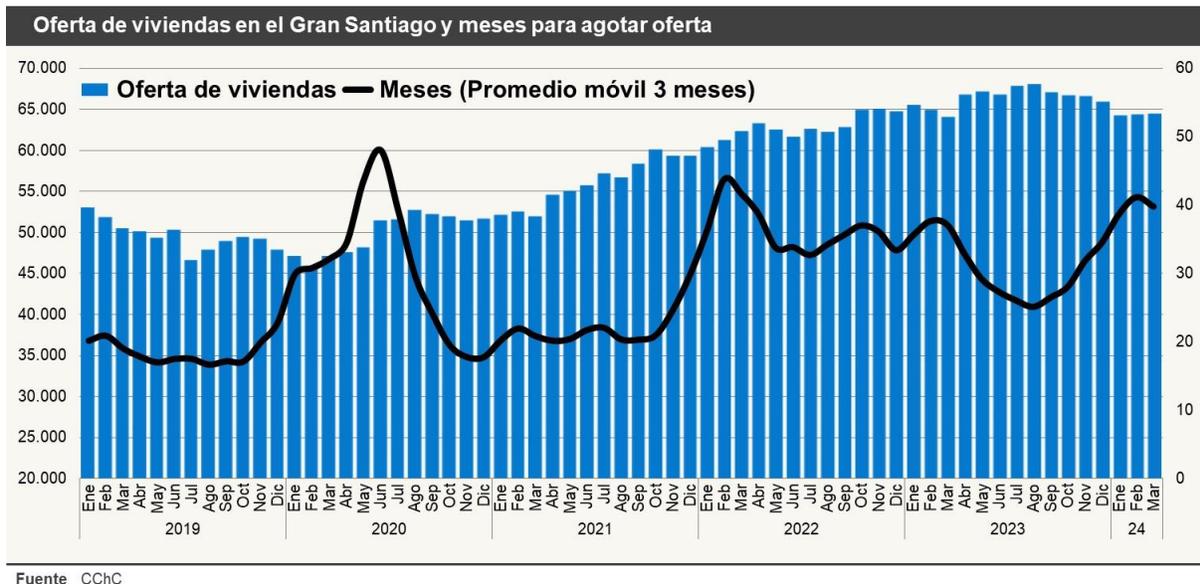
Según tramos de superficie, se observan descensos de precio en la mayoría de segmentos. El ajuste de precios más relevante ocurrió en el tramo “140 a 180 m²”. Únicamente el segmento de mayor metraje (Más de 180 m²) vio aumentar su precio de venta.



2. Oferta y meses para agotar oferta

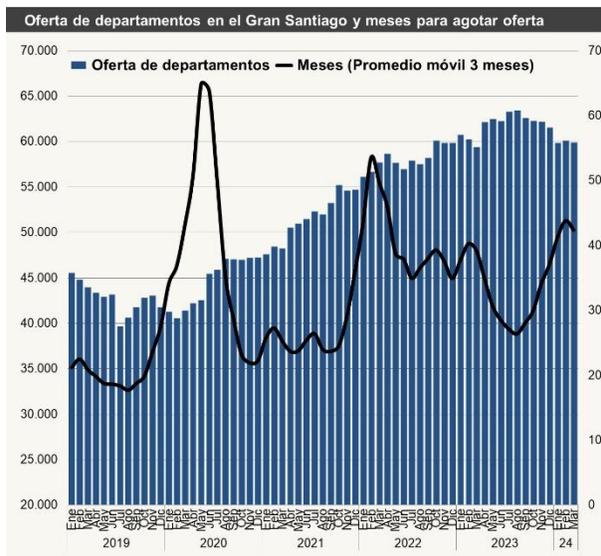
En marzo la oferta de viviendas en el Gran Santiago registra un mínimo avance de 0,7% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (0,8%) frente a un nuevo ajuste en la disponibilidad de casas (-1%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 64.515 unidades. De éstas, 93% son departamentos y 7% casas.

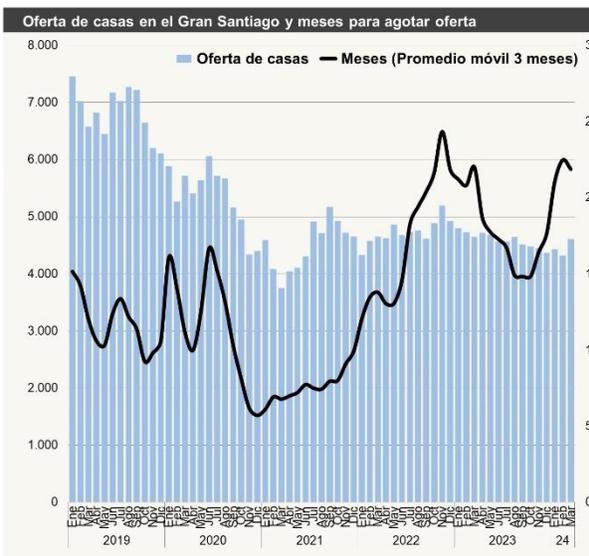


La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanza a 34,9 meses para agotar la oferta durante marzo. En el mercado de departamentos esta cifra se sitúa en 36,9 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta es de 20,6 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentan 14%. En el caso de los departamentos, el indicador registra un incremento anual de 15%, mientras que en casas se observa un aumento de 8% respecto de un año atrás.

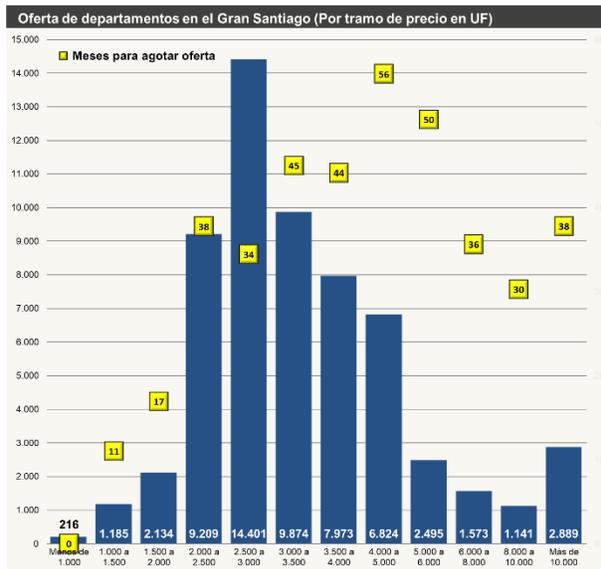


Fuente: CCHC

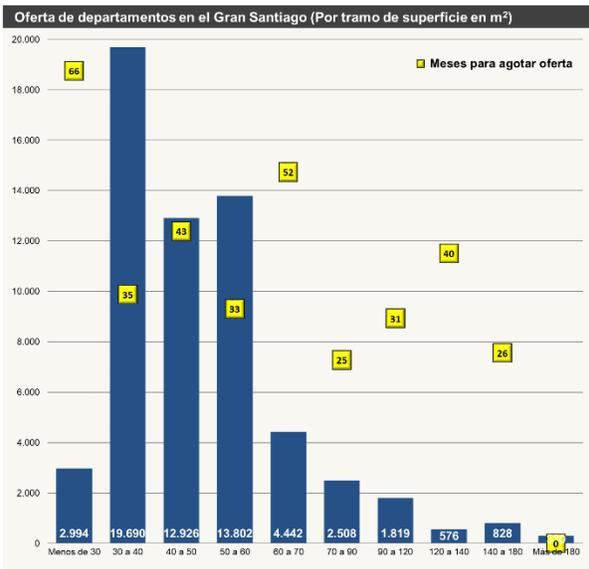


Fuente: CCHC

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 mayor valor. Según superficie, 59% de la oferta corresponde a metrajes inferiores a 50 m², similar al promedio del último año.

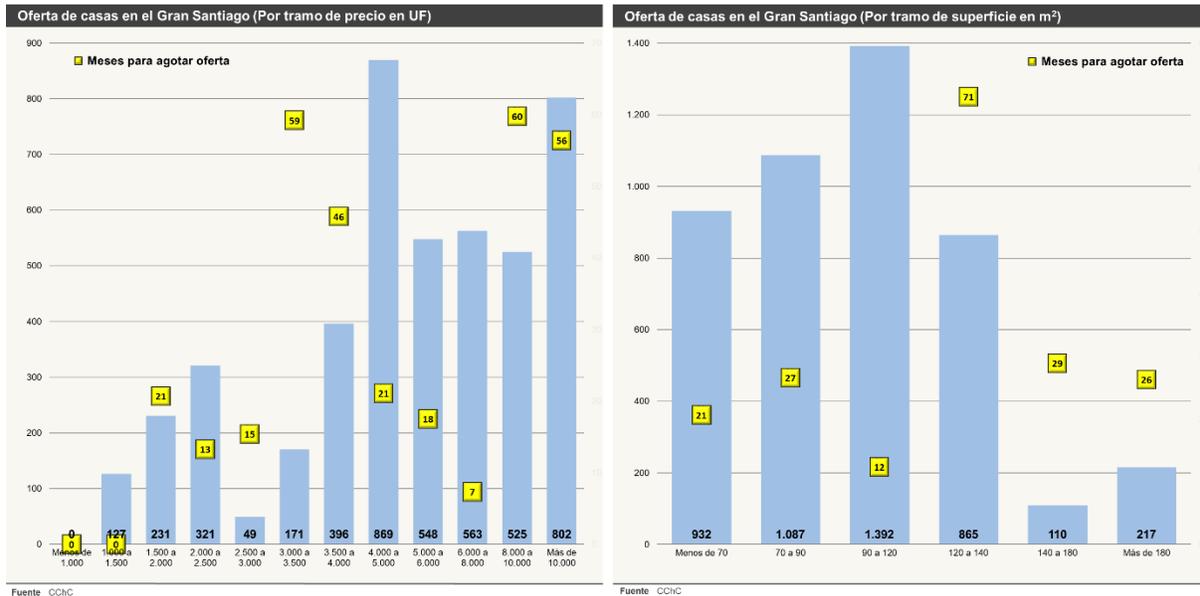


Fuente: CCHC



Fuente: CCHC

En el mercado de casas solo 20% de la oferta está concentrada en segmentos intermedios (2.000 a 4.000 UF), similar al promedio del último año. Destaca una mayor participación de unidades de valores superiores. Por tramos de superficie, 44% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², similar al promedio del último año. Disponibilidad de casas de mayor superficie (90 a 140 m²) es superior 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 (21%) y Ñuñoa (13%), seguidas por La Florida (11%) y agrupación de Puente Alto (9%). Los avances más significativos se observan en Santiago Centro y agrupación de Puente Alto. Ñuñoa, La Florida y Macul son las comunas que pierden más participación en el último año.

Mercado de departamentos Comuna	Marzo 2024		Marzo 2023		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	7.689	35	9.022	35	5.894	31
La Reina/Peñalolén	575	35	475	19	722	36
Providencia	1.438	56	1.633	41	1.235	29
Las Condes	2.489	47	2.641	35	2.210	29
Lo Bachecha	611	25	890	36	940	39
Vitacura	886	27	1.216	24	1.151	32
Macul	3.695	44	4.502	31	2.411	35
Santiago Centro	12.353	36	10.421	42	9.168	30
San Miguel	1.658	125	1.762	17	3.036	29
La Cisterna	2.347	33	2.131	32	1.514	26
Puente Alto/S. Joaquín/La Granja/S. Bernardo/Buin	5.333	26	3.304	20	1.561	32
Independencia	2.027	55	1.988	32	1.844	29
Huechuraba/Quilicura/Lampa	4.202	47	3.794	45	1.682	34
La Florida	6.362	31	7.914	29	3.147	24
Estación Central	3.130	92	3.300	64	4.676	47
Quinta Normal/Maipú/Pudahuel/PAC/PH	2.105	33	1.914	41	1.723	25
Cerrillos	3.012	29	2.515	17	561	17

Fuente CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en el sector norte: Colina (28%) y Lampa/Quilicura (24%). Con respecto a los avances en doce meses, destacan Colina y Peñalolén/La Florida, mientras que comunas del sector sur (San Bernardo/Buín) y poniente (Maipú) pierden varios puntos de participación en el último año.

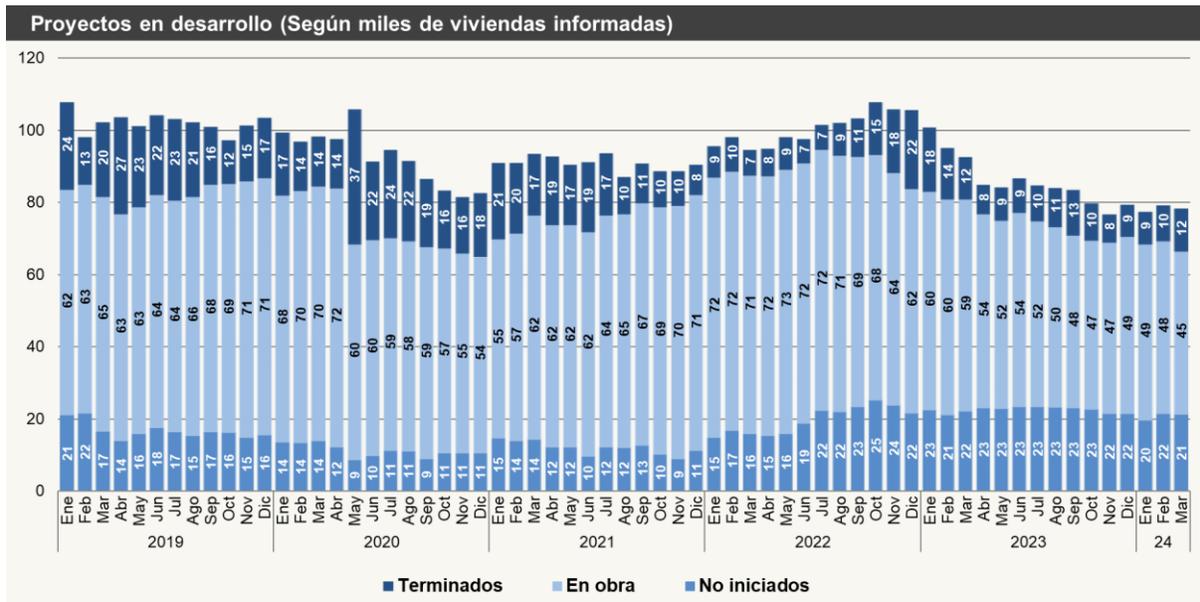
Mercado de casas Comuna	Marzo 2024		Marzo 2023		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	245	30	181	22	364	17
Puente Alto	638	26	709	23	753	10
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	499	18	510	16	462	12
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	123	23	283	44	711	19
Lampa/Quilicura	1.124	14	1.135	15	1.159	10
Lo Barnechea/Las Condes	58	35	84	45	262	18
Huechuraba	28	0	39	35	233	17
Colina	1.274	22	953	38	1.114	18
San Bernardo/Buín	613	31	753	13	1.410	19

Fuente: CCHC

3. Proyectos en desarrollo¹

I. Composición del estado de proyectos

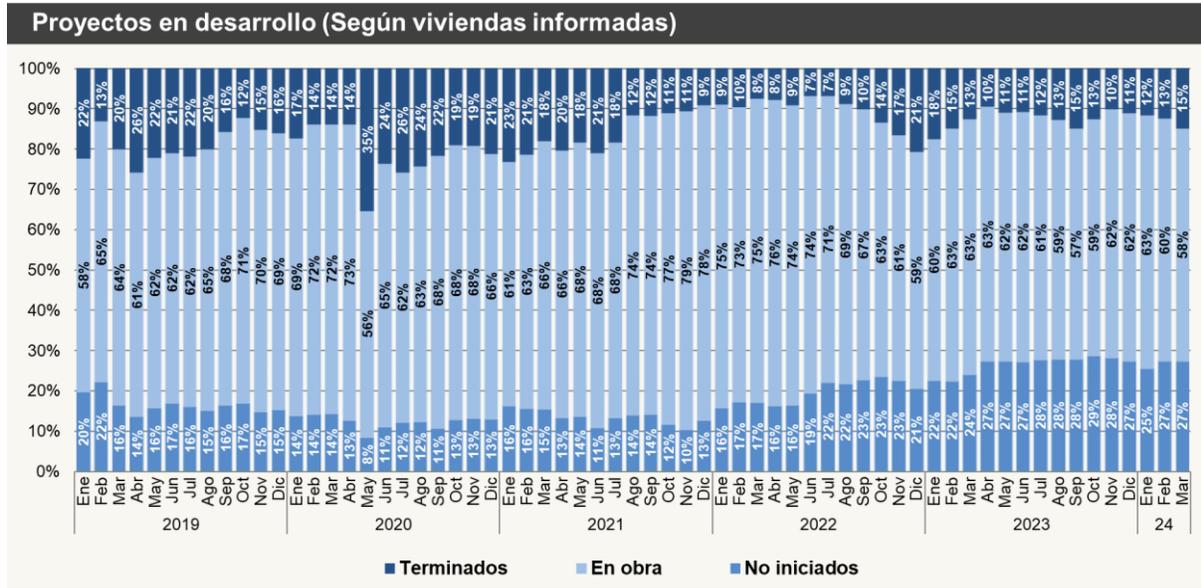
El número de viviendas en desarrollo registra un descenso de 15% respecto de doce meses atrás, confirmando un sesgo a la baja desde el último trimestre de 2022. Proyectos no iniciados disminuyen 4%, mientras que terminados no registran variación relevante. Por su parte, proyectos en obra exhiben un descenso de 23% en marzo, con un significativo ajuste desde la segunda mitad de 2022.



Fuente: CCHC con información de Collect

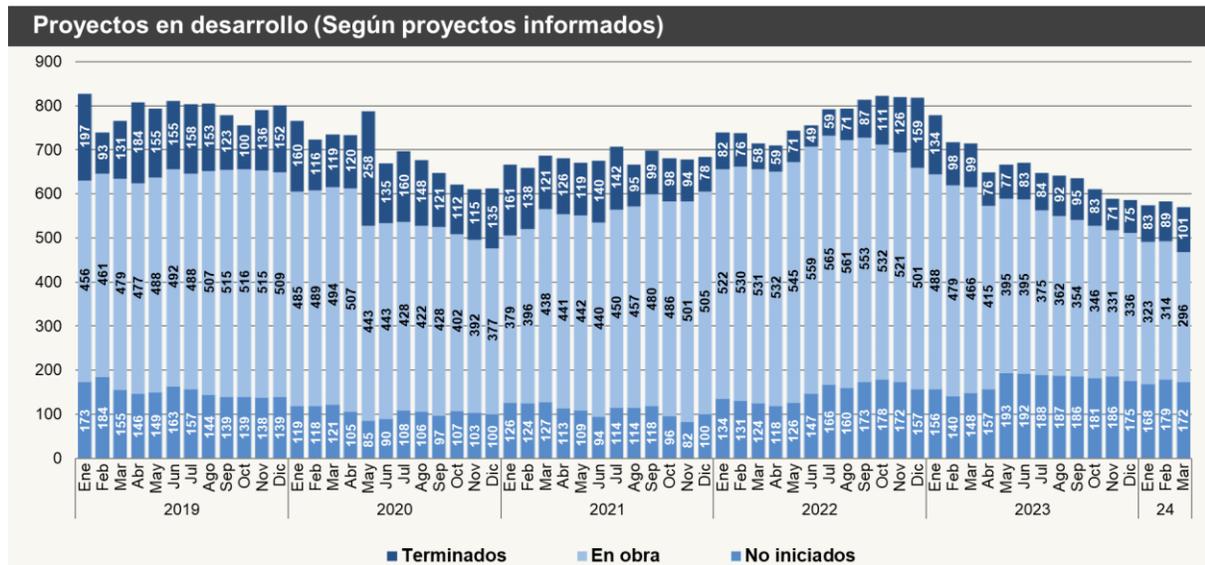
¹Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo: etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, además de que la oferta 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 58%, inferior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas terminadas disminuyen su participación hasta 15%, mientras que el peso relativo de proyectos no iniciados alcanza a 27%, superior al promedio del último año.



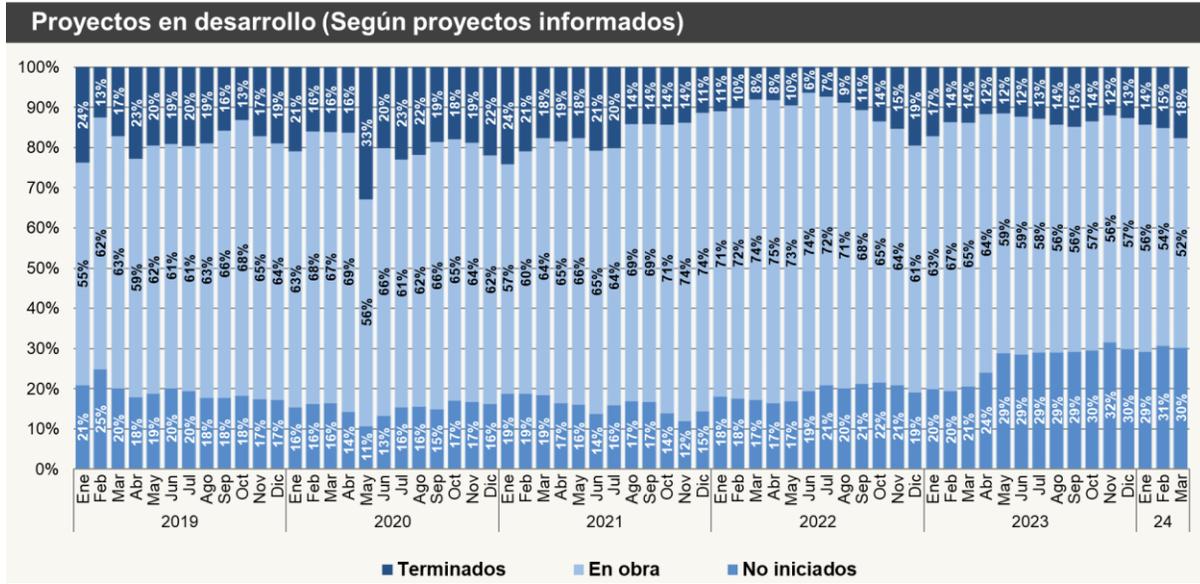
Fuente: CCHC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibe un descenso de 20% en comparación con el año anterior. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando más cantidad de unidades en comparación con el año anterior. Proyectos terminados aumentan 2% en el último año, mientras que no iniciados avanzan 16%. Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un descenso de 36% respecto del año anterior.



Fuente: CCHC con información de Collect

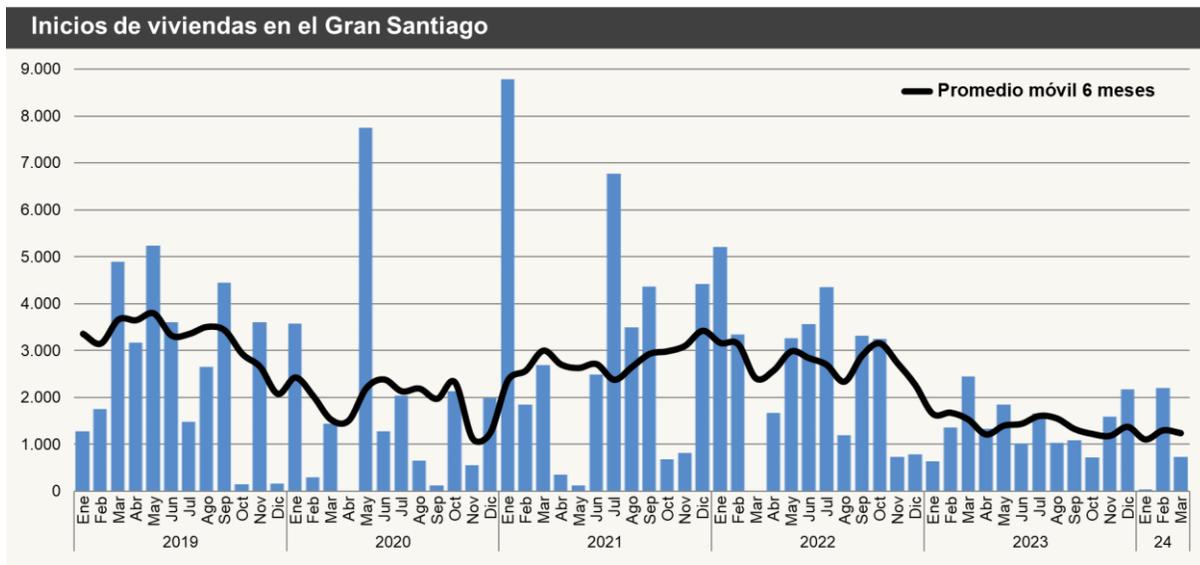
En términos porcentuales, 52% de los proyectos se encuentran en estado de obra, inferior al promedio del último año. Los proyectos no iniciados aumentan su participación a 30%. Por otro lado, los proyectos terminados incrementan su peso relativo a 18%.



Fuente: CChC con información de Collect

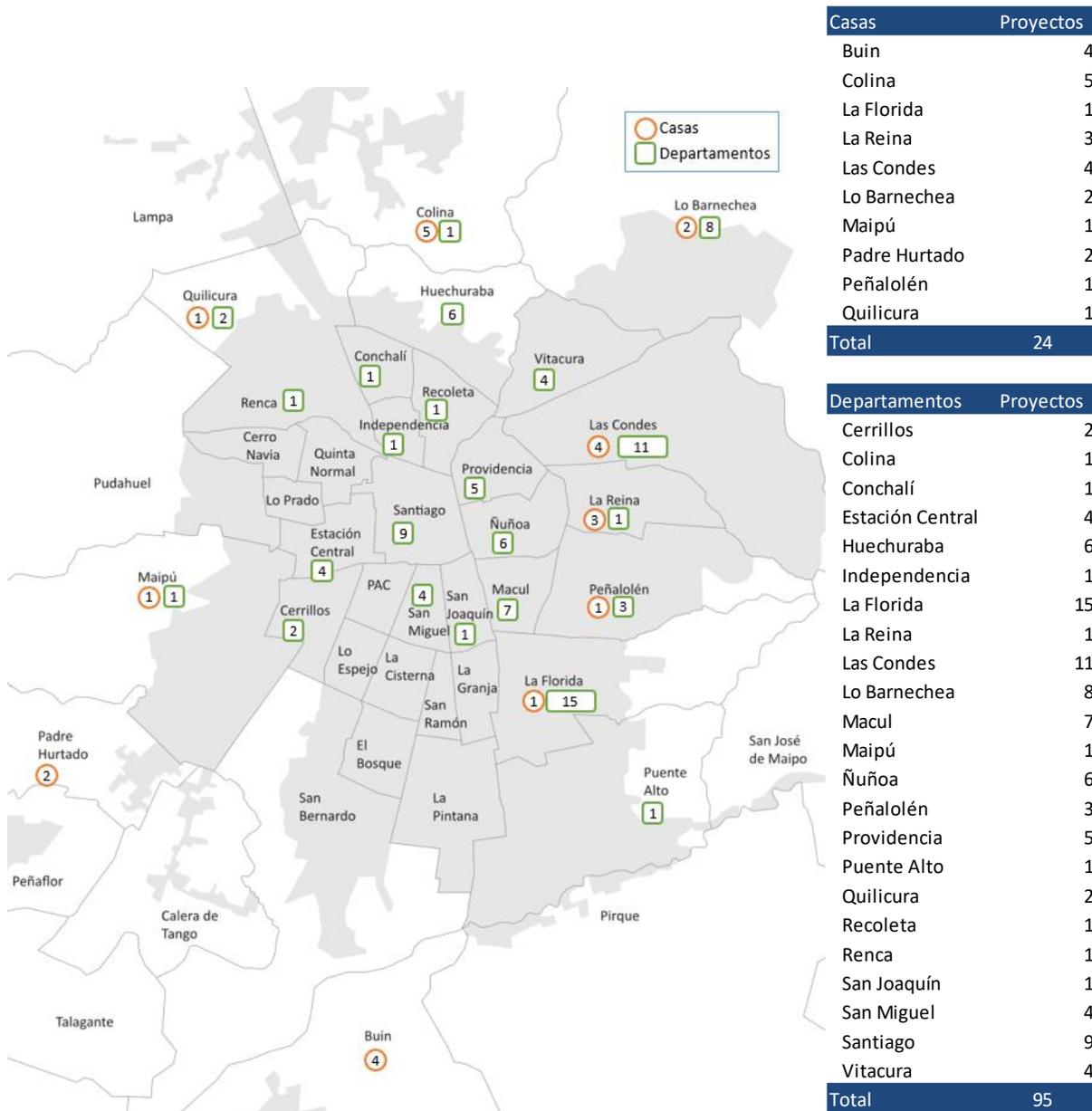
II. Inicio de obras

En marzo el inicio de viviendas registra su décimo séptimo descenso anual consecutivo (-19% en su promedio móvil de seis meses), manteniéndose en niveles reducidos. Estos inicios corresponden únicamente a departamentos, ubicados en Ñuñoa, Puente Alto, Peñalolén y San Joaquín.



Fuente: CChC con información de Collect

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



Fuente: CCHC con información de Adimark.

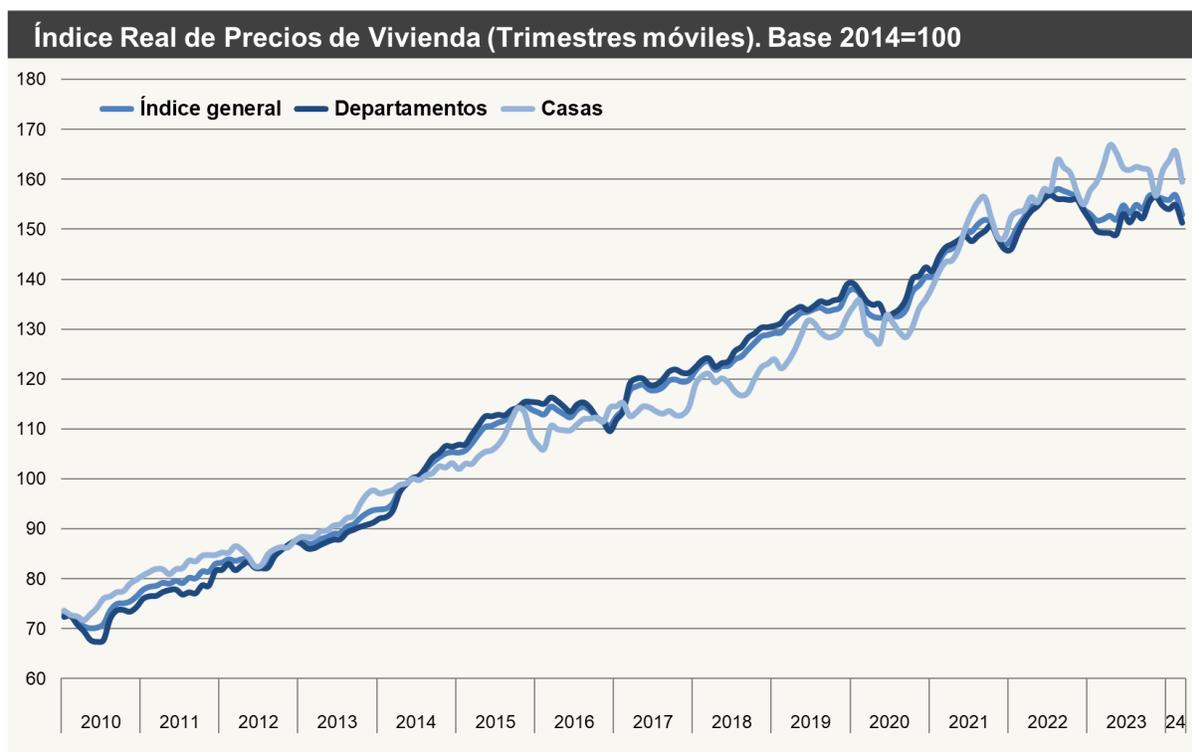
4. Índice real de precios de viviendas (IRPV)²

En el trimestre móvil enero-marzo el índice real de precios de viviendas (IRPV) registra un significativo retroceso (-2,5%) respecto del periodo anterior, corrigiendo la tendencia alcista iniciada en la primera parte de 2023. En términos anuales el alza de precios sigue con poco dinamismo y alcanza un mínimo avance de 0,6% en el último trimestre móvil. En departamentos los precios registran un leve aumento de 1,3%, mientras que en el mercado de casas la variación de precios vuelve a terreno negativo (-2%), una de las menores tasas de variación de los últimos años.

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana Trimestre móvil enero-marzo 2024. Base 2014=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	151,4	-2,3%	-2,2%	1,3%
Casas	159,5	-3,7%	-1,2%	-2,0%
Índice general	152,9	-2,5%	-2,1%	0,6%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 59,5% desde 2014. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 51,4% 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 muestra más dinámica desde la segunda mitad de 2023, tras haber acumulado 17 meses consecutivos con variaciones anuales nulas o negativas. La zona Nor-Oriente ha ido desacelerando sus alzas anuales debido a una demanda que sigue viéndose 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 estado evidenciando cierta recuperación 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 enero-marzo 2024. Base 2014=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	177,2	1,0%	-0,5%	7,0%
2. Nor poniente	162,8	-0,2%	1,7%	3,7%
3. Nor oriente	128,7	-2,3%	-3,2%	0,8%
4. Sur	163,0	-6,4%	-7,2%	-1,4%
Índice departamentos	151,4	-2,3%	-2,2%	1,3%

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 han exhibido 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 la zona Nor-Poniente los precios empezaron a caer en marzo, tras cierto repunte en la última parte de 2023. Por otra parte, la zona Nor-Oriente también estabiliza sus precios tras haber sido la más dinámica el año anterior. Por último, la zona Sur evidencia una significativa caída de sus precios, continuando el proceso de ajuste que comenzó en el segundo semestre de 2023.

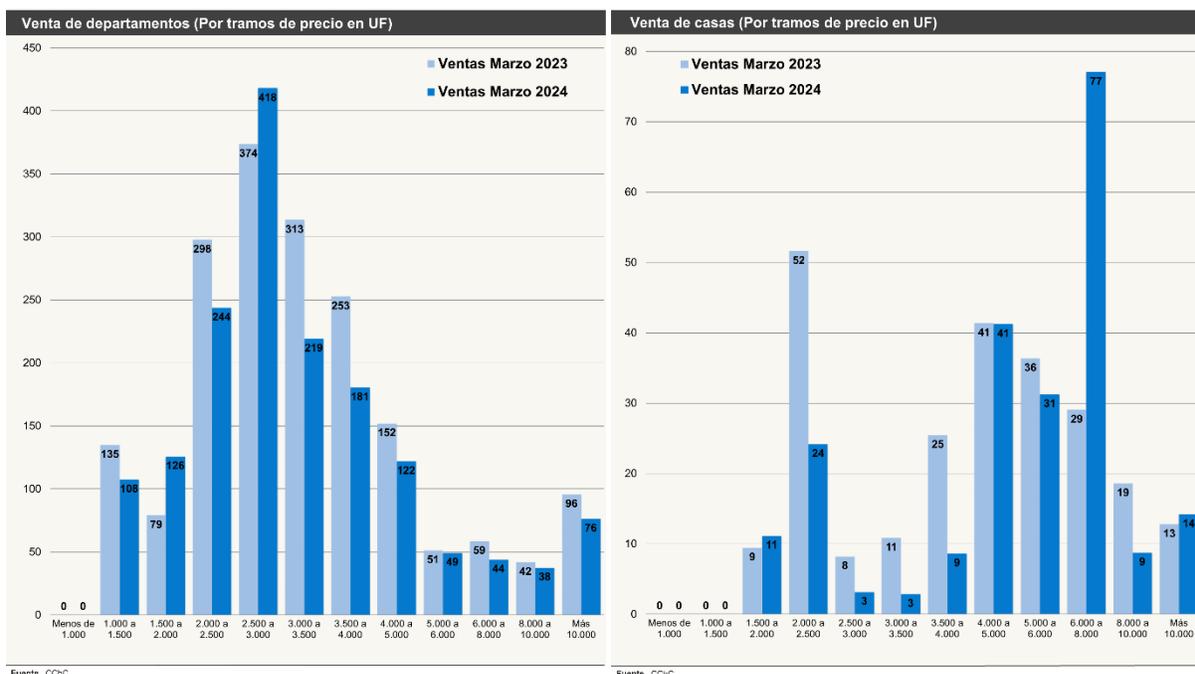
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil enero-marzo 2024. Base 2014=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	167,1	-0,5%	4,2%	-1,8%
3. Nor oriente	153,8	-4,2%	-3,1%	1,0%
4. Sur	153,1	-8,1%	-9,2%	-6,3%
Índice casas	159,5	-3,7%	-1,2%	-2,0%

Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registra avances únicamente en algunos tramos de menor valor, destacando los segmentos “1.500 a 2.000 UF” (59%) y “2.500 a 3.000 UF” (12%). Tramos de valor intermedio y superior son los más afectados por la caída de ventas en el último año.

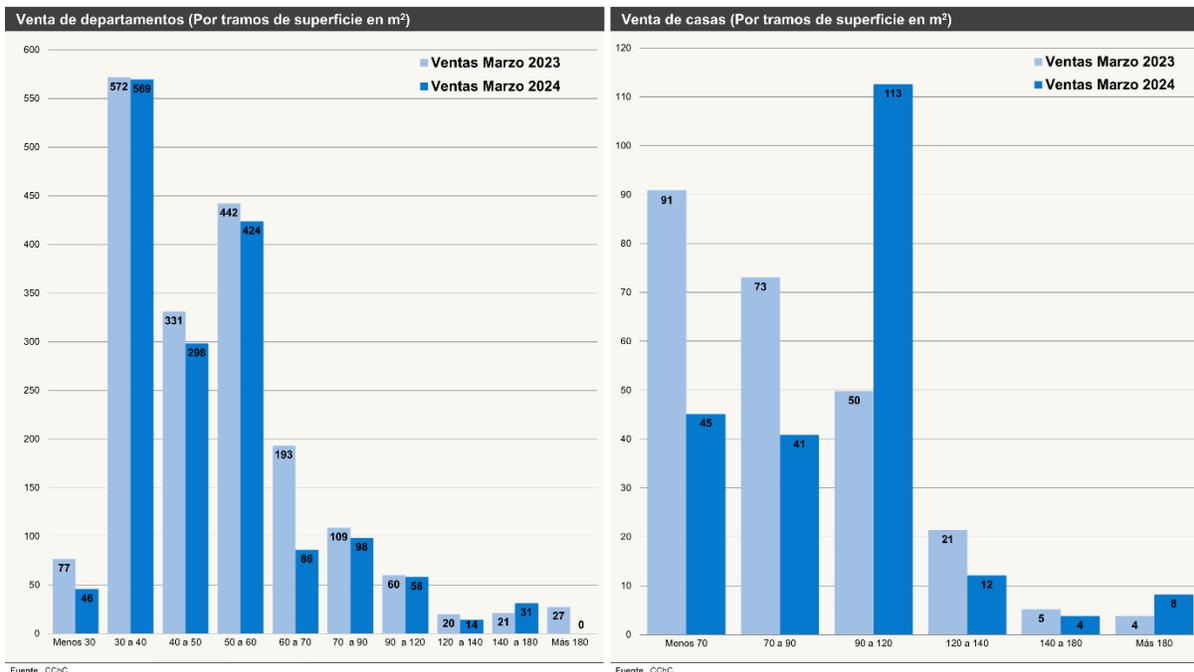
En el mercado de casas, el avance de ventas ha sido especialmente significativo en el tramo de valor “6.000 a 8.000 UF” (165%), coincidiendo con mejores resultados en la comuna de Colina. También se aprecia cierto avance en segmentos asociados con subsidio (1.500 a 2.000 UF). El ajuste de ventas se ha concentrado en tramos de valor intermedio.



6. Distribución de ventas según tamaño

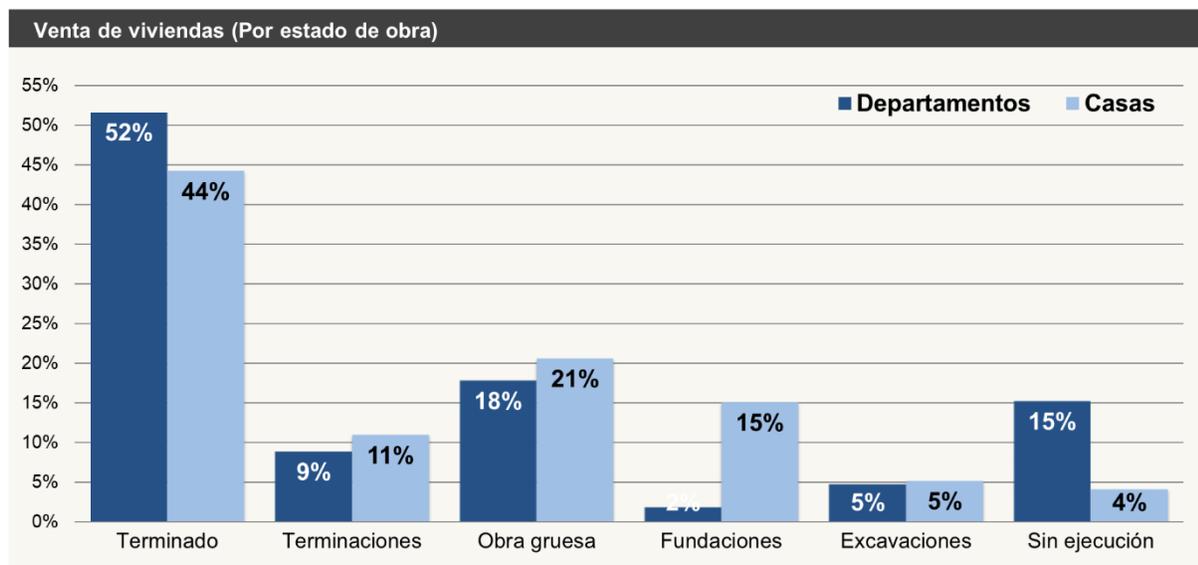
Según superficie, en departamentos todos los tramos exhiben menor nivel de ventas en comparación con un año atrás, con la excepción del segmento “140 a 180 m²” (48%). Las caídas más relevantes ocurrieron entre segmentos de metrajes inferiores e intermedios: “Menos de 30 m²” (-41%), “40 a 50 m²” (-10%) y “60 a 70 m²” (-55%).

En el mercado de casas, el avance de las ventas se ha concentrado exclusivamente en el segmento “90 a 120 m²” (126%), en línea con mejores resultados en el tramo de valor “6.000 a 8.000 UF”. Por el contrario, tramos de menores metrajes (hasta 90 m²) exhiben una significativa reducción en su nivel de ventas, coherente con una demanda muy débil entre segmentos de valor intermedio.



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 61% de la venta departamentos y 55% en casas; mientras que pierde relevancia la venta de largo plazo.



Fuente: CChC

8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 20,9% en marzo, superior al promedio del último año. Los mayores avances se dieron en Santiago y las agrupaciones de Puente Alto y Quinta Normal. Por el contrario, comunas tradicionales para departamentos, como Ñuñoa, La Florida y Macul, perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2024

Mercado de departamentos				
Marzo 2023			Marzo 2024	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
13,3%	73,0	Santiago Centro	20,9%	81,4
13,8%	72,7	Ñuñoa	13,6%	76,8
8,7%	51,7	Puente Alto/S. Joaquín/La Granja/S. Bernardo/Buín	12,8%	54,2
14,6%	69,4	La Florida	12,7%	68,3
7,9%	47,0	Cerrillos	6,4%	51,8
4,6%	65,7	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura/Colina	5,5%	61,4
7,7%	75,6	Macul	5,2%	73,4
3,5%	54,6	La Cisterna	4,4%	56,9
2,5%	53,9	Quinta Normal/Pudahuel/Maipú/PAC/PH	3,9%	58,9
4,0%	115,8	Las Condes	3,3%	107,3
3,4%	66,7	Independencia	2,3%	67,3
2,8%	64,5	Estación Central	2,1%	71,9
2,7%	95,9	Vitacura	2,1%	99,5
2,2%	100,5	Providencia	1,6%	105,3
1,3%	93,9	Lo Barnechea	1,5%	98,2
1,4%	65,0	La Reina/Peñalolén	1,0%	79,5
5,6%	86,0	San Miguel	0,8%	69,9

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda sigue muy concentrada en los extremos norte (Lampa/Quilicura y Colina) y sur (Padre Hurtado y Puente Alto). En comparación con un año atrás, destaca únicamente el avance del sector norte.

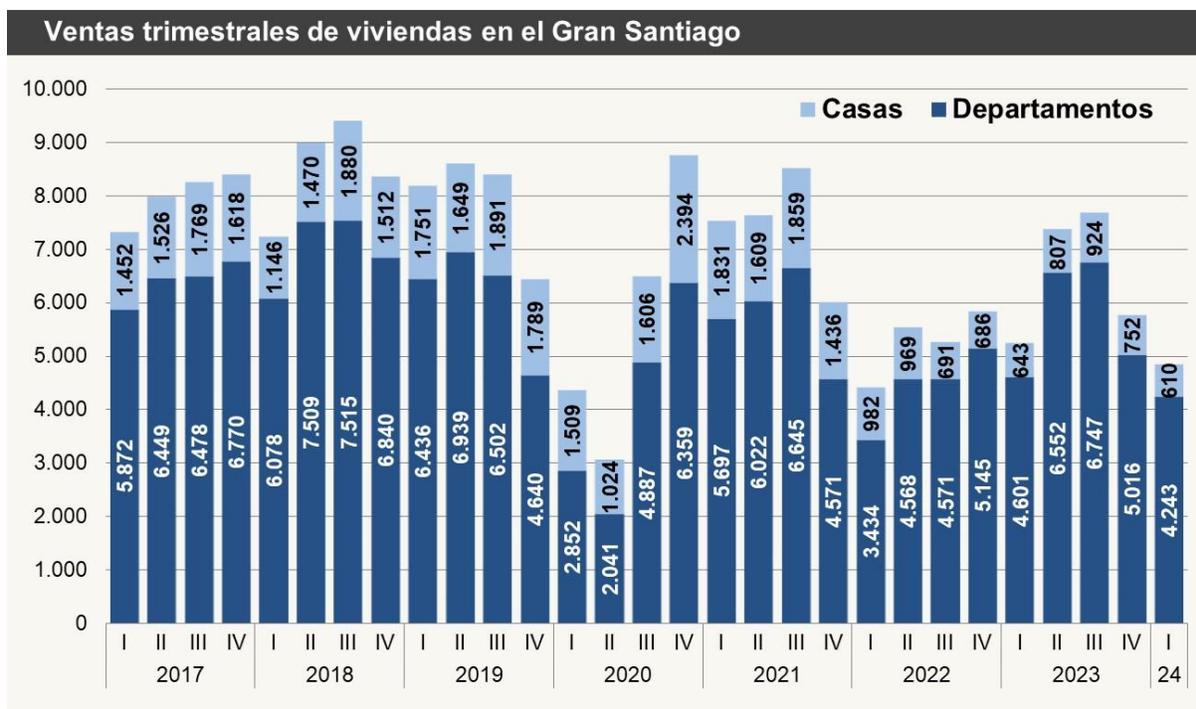
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2024

Mercado de casas				
Marzo 2023			Marzo 2024	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
31,9%	67,8	Lampa/Quilicura	35,1%	54,5
10,2%	69,3	Colina	25,6%	65,2
13,5%	58,7	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	12,5%	54,1
12,8%	56,1	Puente Alto	11,0%	56,9
24,4%	54,3	San Bernardo/Buín	9,0%	60,1
3,4%	80,1	Peñalolén/La Florida	3,6%	70,4
2,7%	52,1	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	2,4%	57,5
0,8%	82,4	Lo Barnechea/Las Condes	0,7%	114,2
0,5%	77,7	Huechuraba	0,0%	0,0

Fuente: CChC

C. Resultados del primer trimestre de 2024

Durante el primer trimestre de 2024 la venta de viviendas registró un descenso de 7% en términos anuales, además retrocediendo 16% respecto del trimestre previo. De esta manera, durante los meses de enero, febrero y marzo se comercializaron 4.853 viviendas: 4.243 departamentos y 610 casas. La venta de departamentos durante el primer trimestre del año exhibió un rezago anual de 8%, mientras que la comercialización de casas disminuyó 5%.



Fuente: CChC

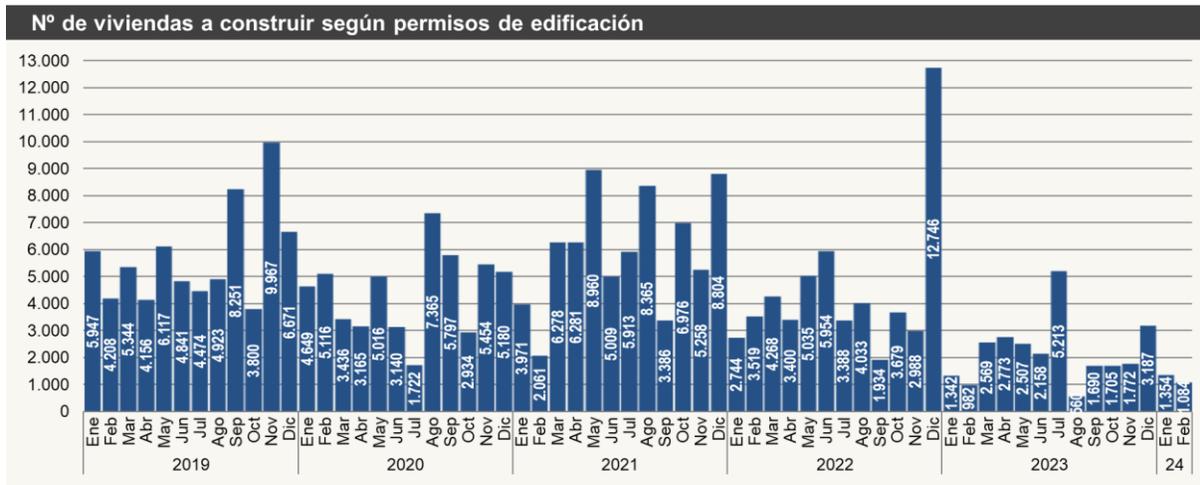
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un descenso de 0,7% respecto del mismo trimestre de 2023. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un retroceso de 0,3% en departamentos y un descenso de 5,7% en casas. Actualmente hay aproximadamente 64.400 viviendas nuevas disponibles en oferta, de las cuales 60.000 son departamentos y 4.400 son casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 39,8 meses durante el primer trimestre del año: 42,4 para departamentos y 21,9 para casas.

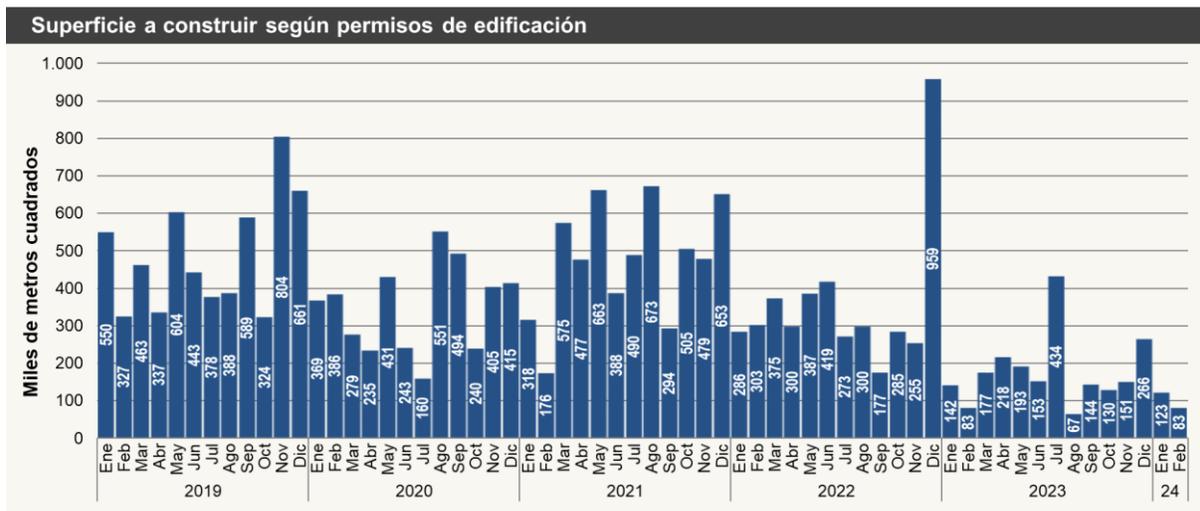
D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana durante febrero de 2024

Durante el mes de febrero se autorizó un total de 82.709 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 1.084 viviendas según estadísticas publicadas por el INE.

En términos comparativos, la superficie para edificar nuevas viviendas acumulada a febrero exhibe un rezago de 9% en comparación con el mismo periodo de 2023. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un leve avance de 5% en comparación con 2023.



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
Jefe Estudios Inmobiliarios y Vivienda: Sr. Francisco Valdés
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