CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO

TERCER TRIMESTRE 2022

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

EDITORES

Gerente de Estudios y Políticas Públicas

Nicolás León

Editores

Leticia Gatica (Temuco)

Carla Muñoz (La Serena)

Eduardo Acevedo (Valparaíso)

Diego Poblete (Concepción)

Alex Acuña (Los Ángeles)

Francisco Javier Lozano (Santiago)

Francisco Valdés (Santiago)

Analista estadístico

Orlando Robles (Santiago)

Consultas y sugerencias

orobles@cchc.cl

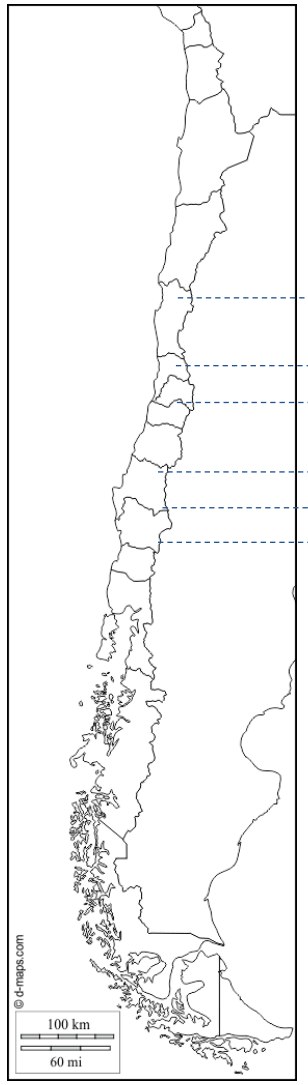
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

VENTA DE VIVIENDAS POR UNIDADES

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Tamaño de la muestra



La Serena

Valparaíso

Santiago

Concepción

Los Ángeles

Temuco

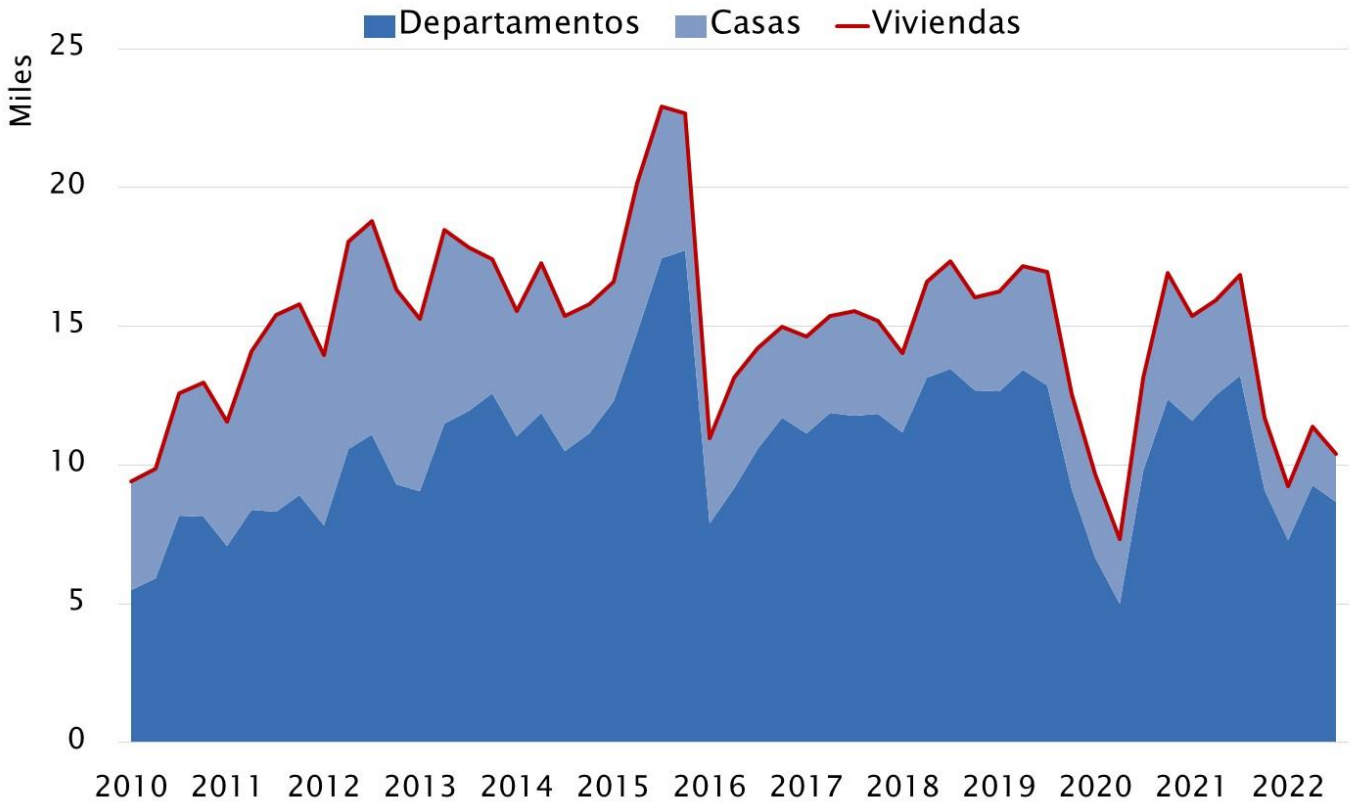
≈80%

Mercado nacional

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Venta de viviendas

La demanda por viviendas nuevas en Chile registró un descenso anual de **38%** en el tercer trimestre, manteniéndose en niveles muy rezagados respecto de los promedios históricos. De esta manera, **entre enero y septiembre la venta de viviendas exhibe un deterioro de 36% respecto de 2021**.

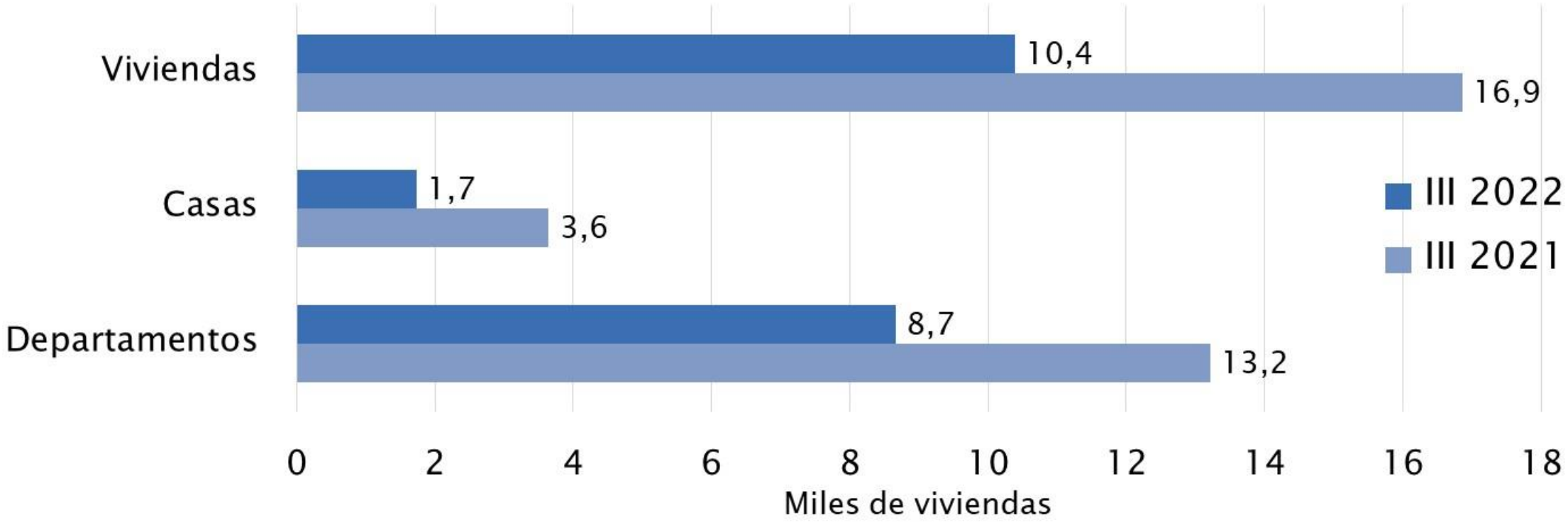


-38%
VS. 3T 2021

-9%
VS. 2T 2022

Venta de viviendas

Este resultado se explica por menores ventas tanto de departamentos (**-34%**) como de casas (**-53%**), en ambos casos manteniendo niveles de comercialización inferiores a sus respectivos promedios históricos. **Al tercer trimestre, los rezagos acumulados son de -32% para departamentos y -47% para casas**.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

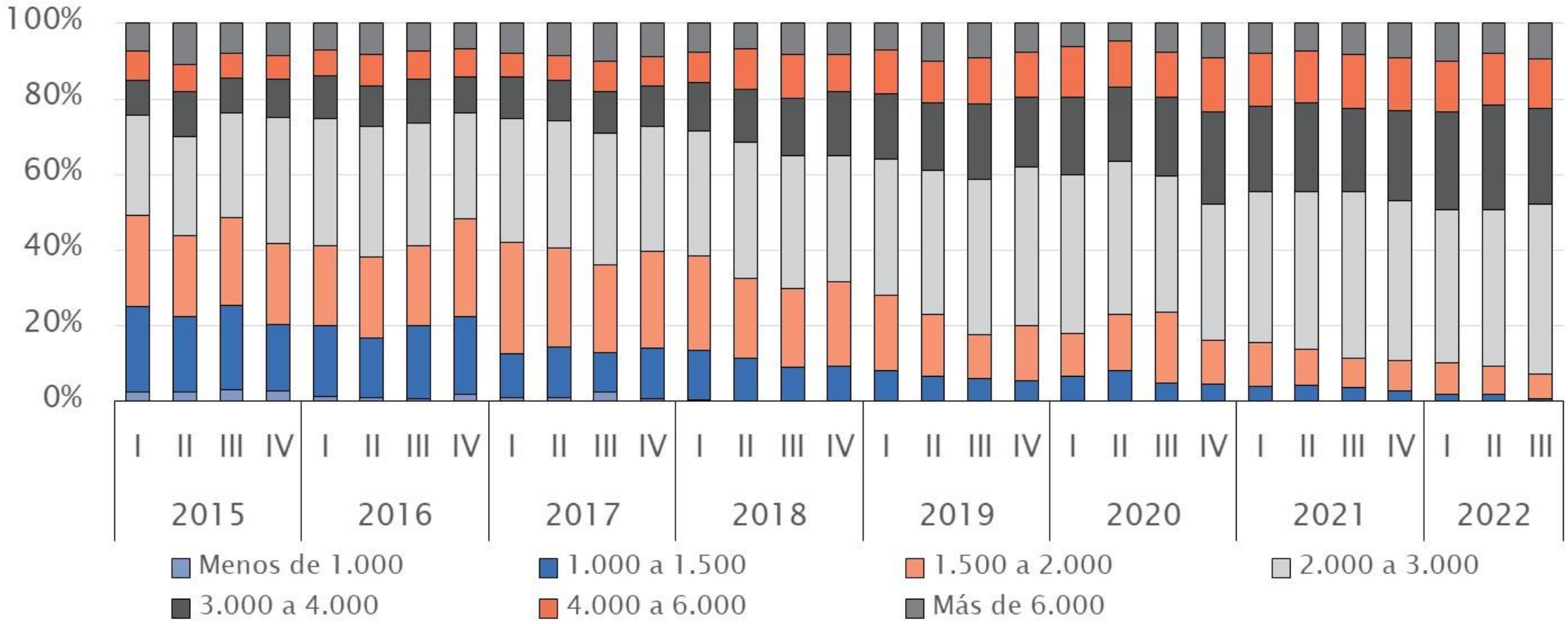
VENTA DE VIVIENDAS POR TRAMOS DE PRECIO

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Venta de departamentos (Según tramos de precio en UF)

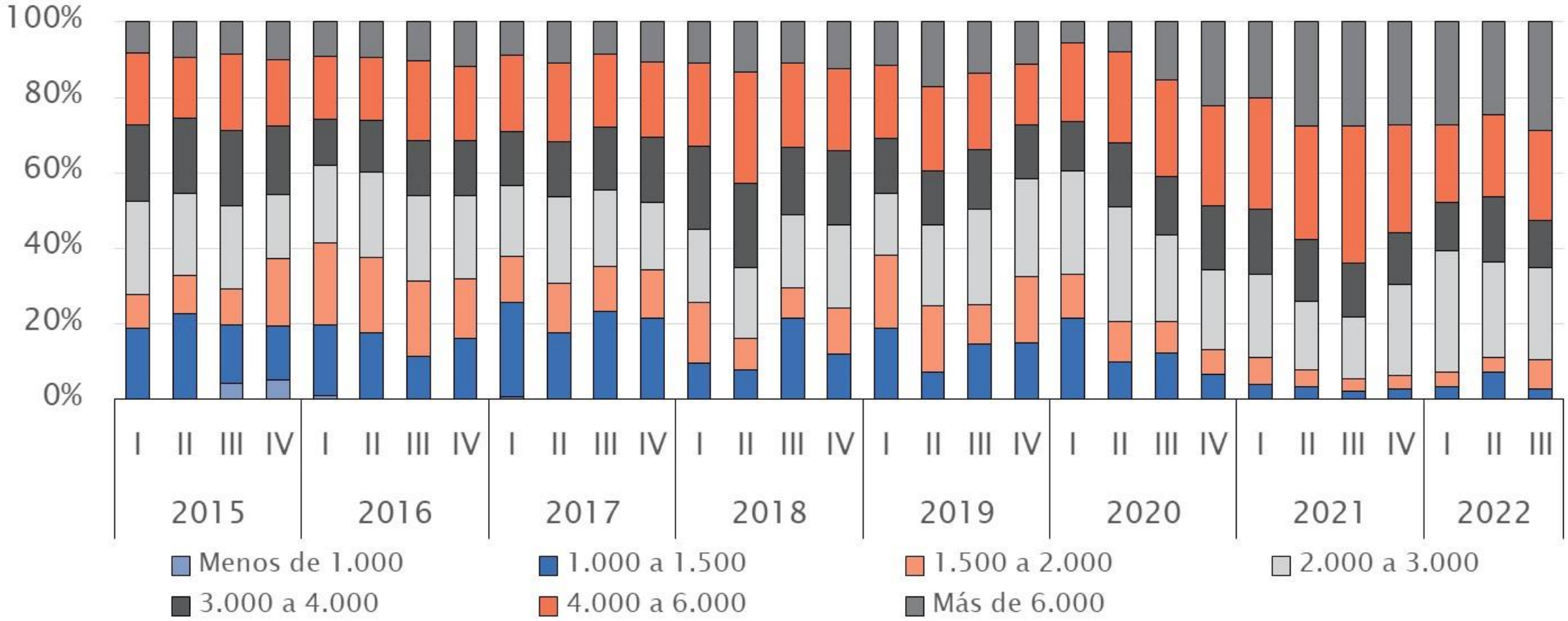
Más de dos tercios de las departamentos comercializados se ubican en valores intermedios (2.000 a 4.000 UF), un escenario muy diferente al que se tenía 5 años atrás cuando 40% de la demanda era por unidades de hasta 2.000 UF.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Venta de casas (Según tramos de precio en UF)

Más de la mitad de las casas comercializadas se ubican en valores superiores (más de 4.000 UF), un escenario que se ha ido consolidando desde la última parte de 2020 debido a la preferencia por habitar casas.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

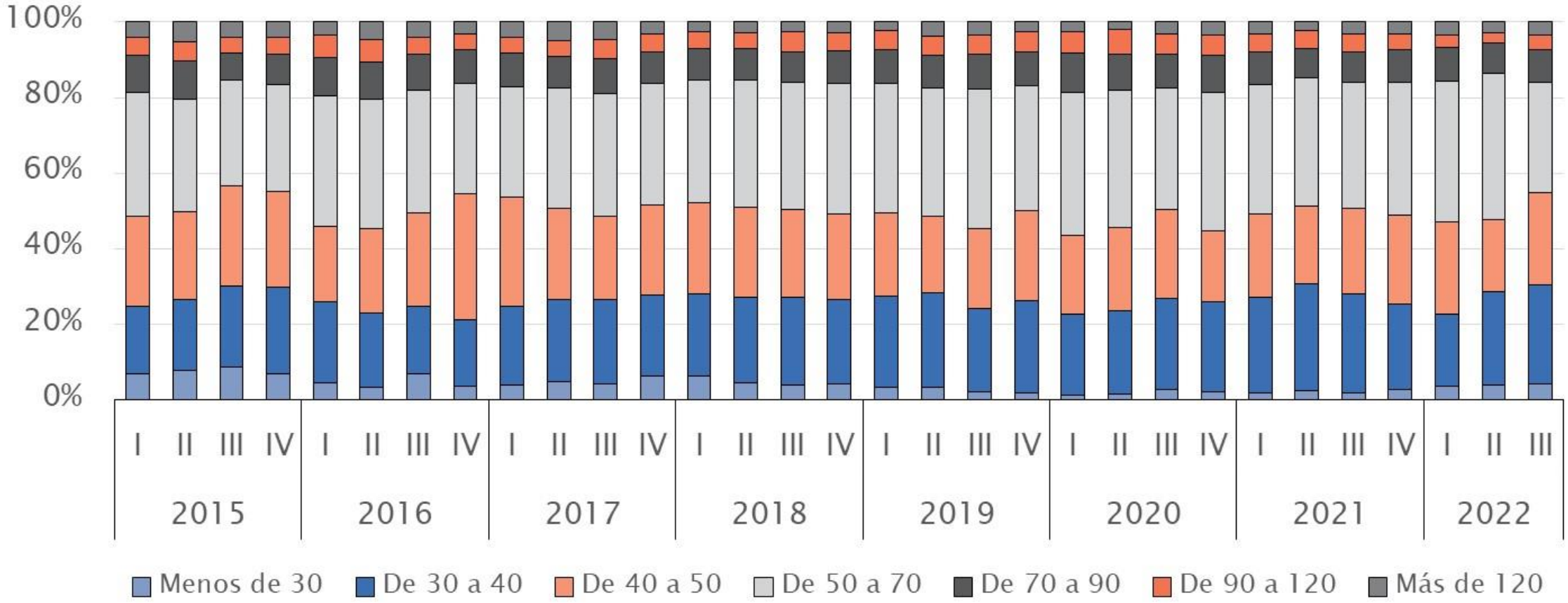
VENTA DE VIVIENDAS POR SUPERFICIE

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Venta de departamentos (Según tramos de superficie en m2)

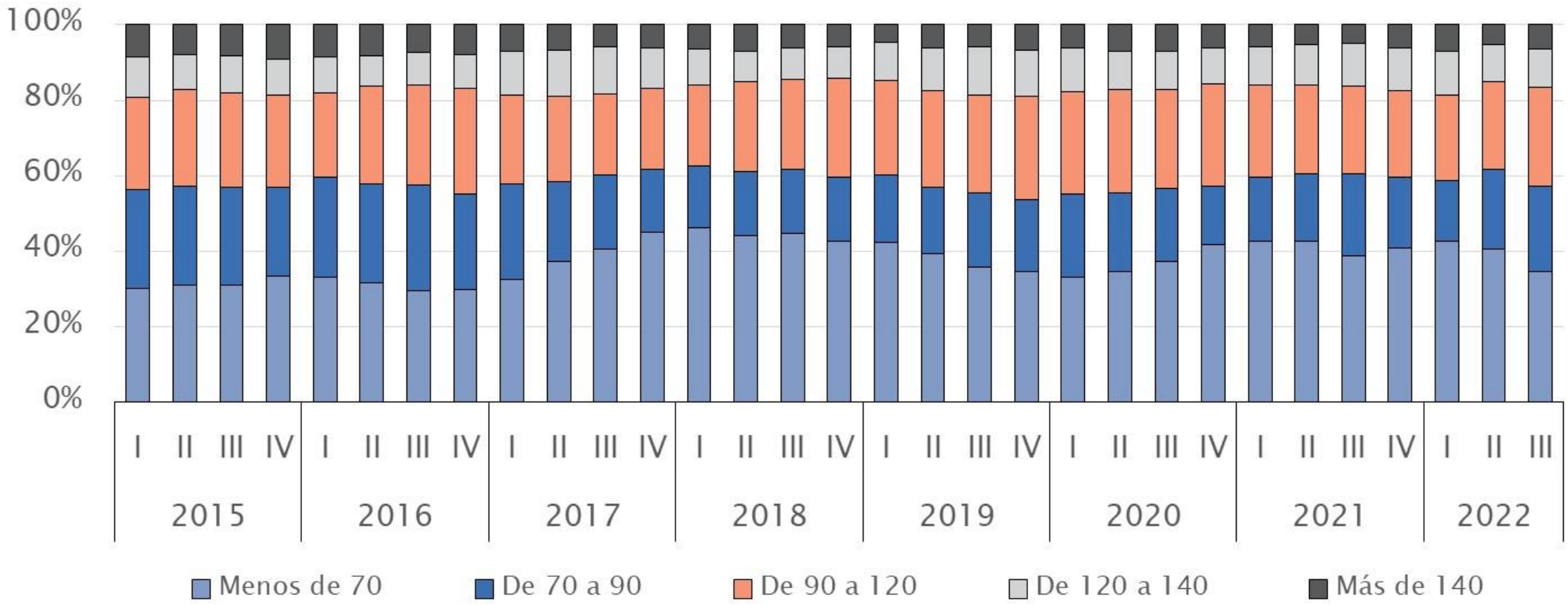
La mayoría de departamentos nuevos exhibe metrajes intermedios (40 a 70 m^2), concentrando más de la mitad de la demanda. En este caso, la distribución de la demanda apenas ha sufrido cambios con el paso del tiempo.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Venta de casas (Según tramos de superficie en m2)

En la venta de casas predominan unidades de metrajes reducidos (hasta 90 m^2), que concentran más de la mitad de la demanda. Nuevamente con escasos cambios en la composición de la demanda en los últimos años.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

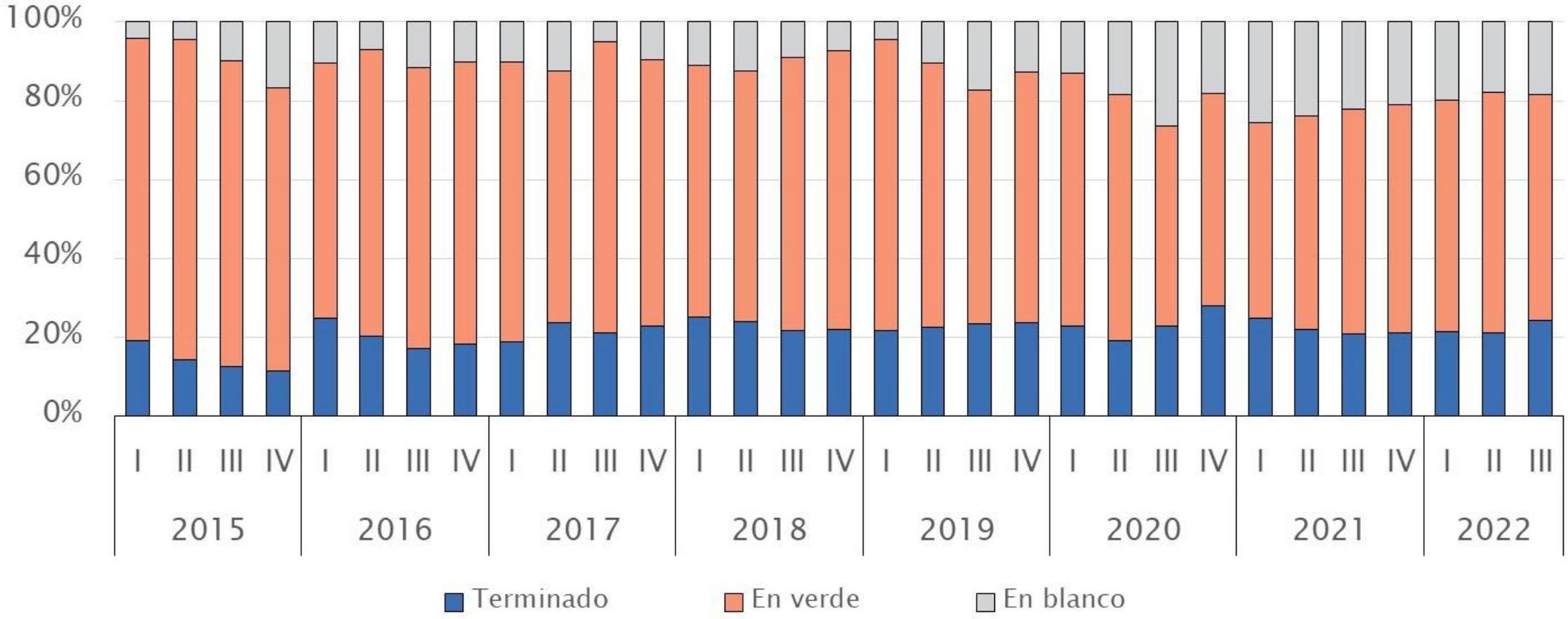
VENTA DE VIVIENDAS POR ESTADO DE OBRA

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Venta de departamentos (Según estado de obra)

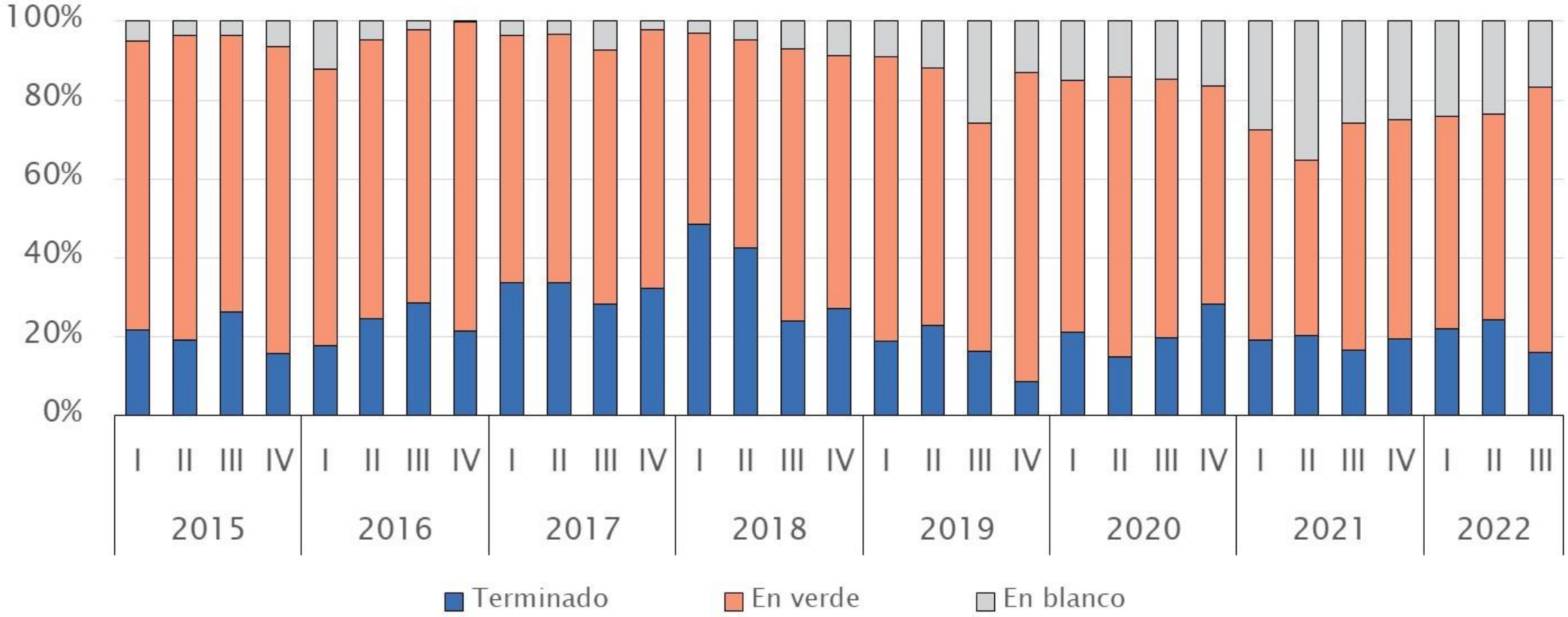
Cerca de dos tercios de los departamentos vendidos están en construcción. El restante se reparte equitativamente entre entrega inmediata y producto en blanco (sin ejecución).



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Venta de casas (Según estado de obra)

En la demanda por casas también gana importancia relativa la venta en verde, en detrimento del producto de entrega inmediata cuya oferta es más limitada.



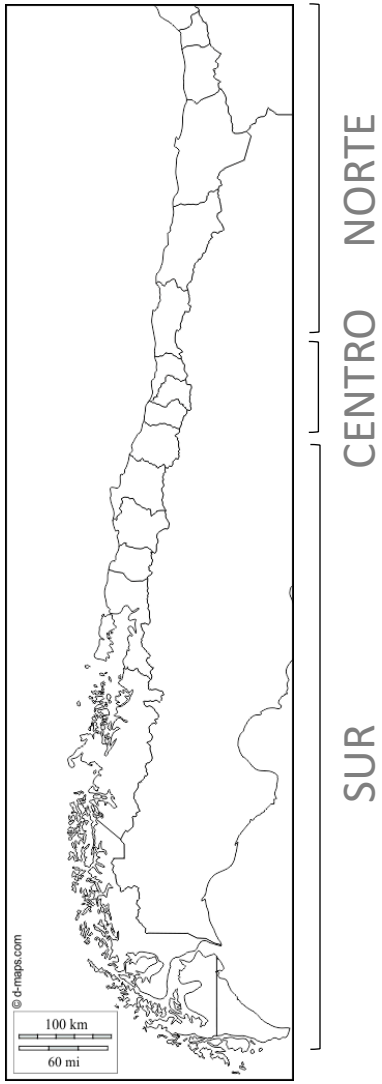
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

VENTA DE VIVIENDAS POR ZONAS

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Venta por zonas



ZONA	TIPO	Ventas 3T-2022	Var. Anual	Var. Acum.
NORTE	Viviendas	930	-51%	-45%
	Departamentos	682	-44%	-41%
	Casas	248	-62%	-54%
CENTRO	Viviendas	6.957	-41%	-38%
	Departamentos	6.127	-36%	-35%
	Casas	830	-64%	-52%
SUR	Viviendas	2.507	-19%	-21%
	Departamentos	1.857	-23%	-19%
	Casas	650	-8%	-27%

Regiones Norte: Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo.
Regiones Centro: Valparaíso, RM, O'Higgins y Maule.
Regiones Sur: Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

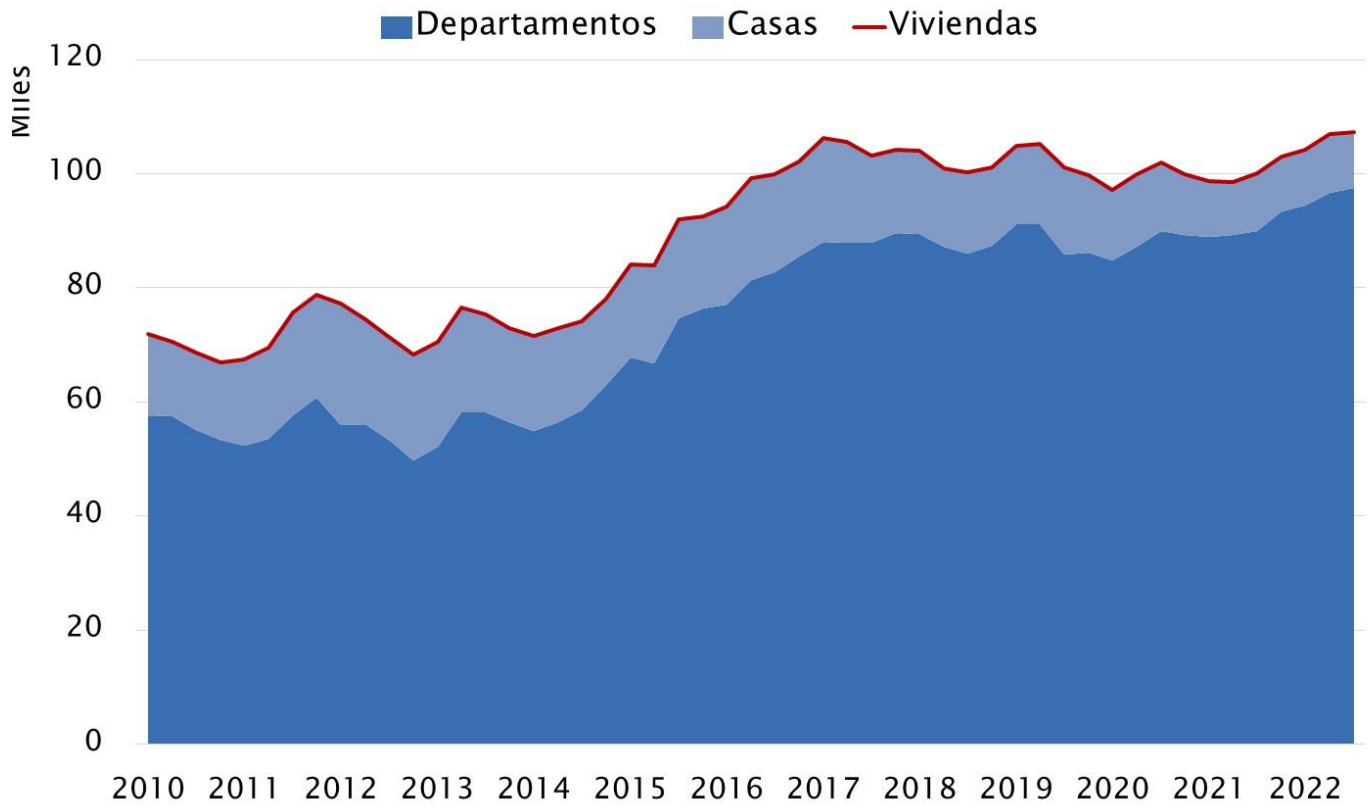
OFERTA DE VIVIENDAS Y VELOCIDAD DE VENTAS

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO I

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Oferta de viviendas (Miles de viviendas)

Por su parte, la oferta de departamentos ha venido al alza desde la última parte de 2020 coincidiendo con la recuperación de la demanda. Mientras que la oferta de casas nuevas exhibe un ajuste a la baja debido a la fuerte demanda frente a un escaso ingreso de proyectos nuevos al mercado.



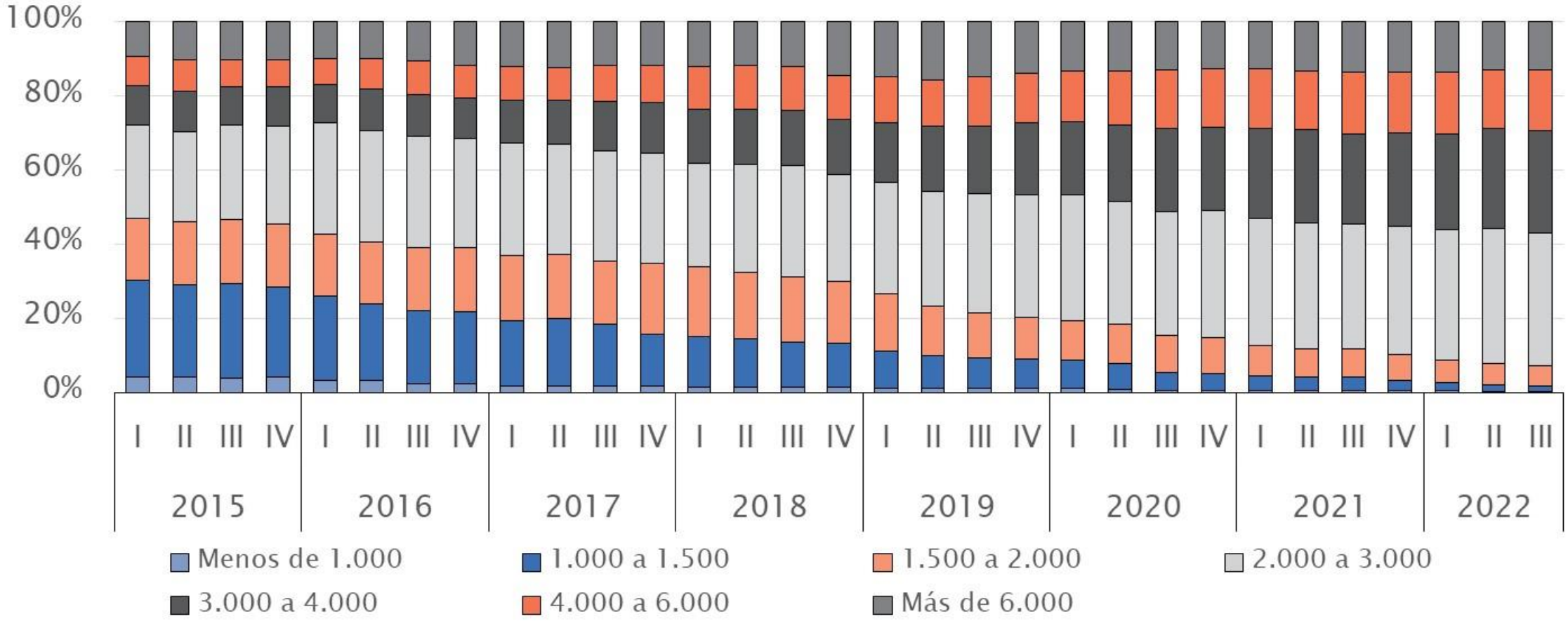
Oferta viviendas nuevas		
	Unidades 2022 *	% anual 2022 *
Departamentos	97.594	**9%**
Casas	9.736	**-4%**
Viviendas	107.330	**7%**

* Al tercer trimestre

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Oferta de viviendas (Según tramos de precio en UF)

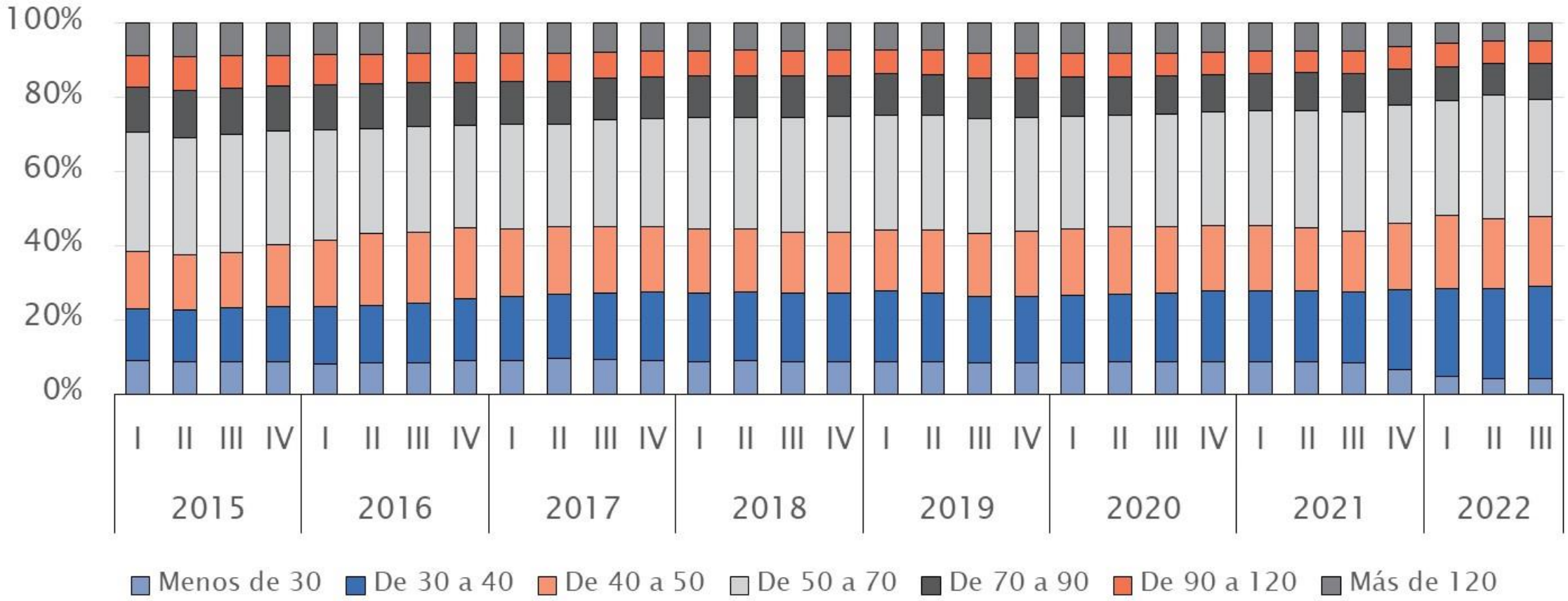
El cambio en la composición de la oferta de viviendas ha sido significativo en los últimos años. En lo más reciente el sesgo hacia unidades más caras se ha acelerado desde 2019, con los rangos 2.000 a 4.000 UF acaparando 64% de la oferta. Escasez de suelo, normativas más restrictivas e insumos más caros impactan directamente sobre el valor de las viviendas.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Oferta de viviendas (Según tramos de superficie en m²)

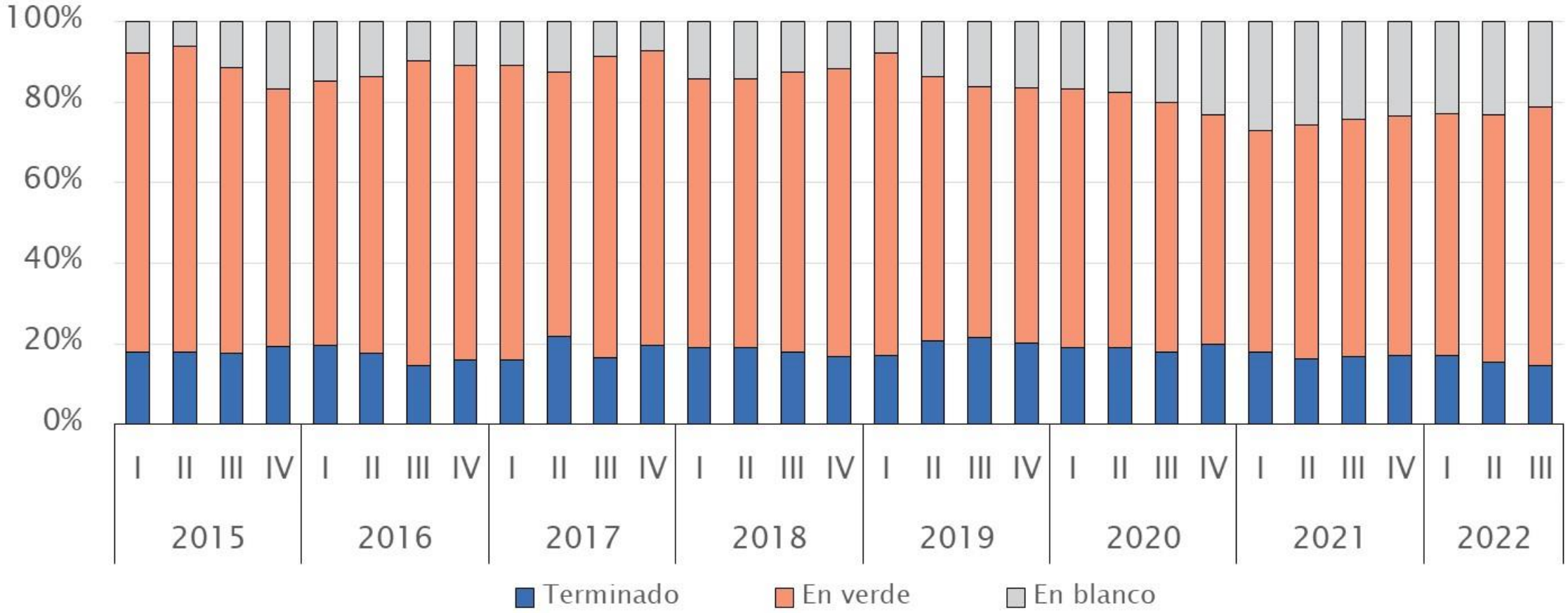
La distribución de la oferta de viviendas nuevas según el metraje de los inmuebles apenas registró cambios en los últimos años. La mitad de las viviendas disponibles tienen superficies de hasta 50 m², mientras que 32% corresponde a metrajes entre 50 y 70 m².



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

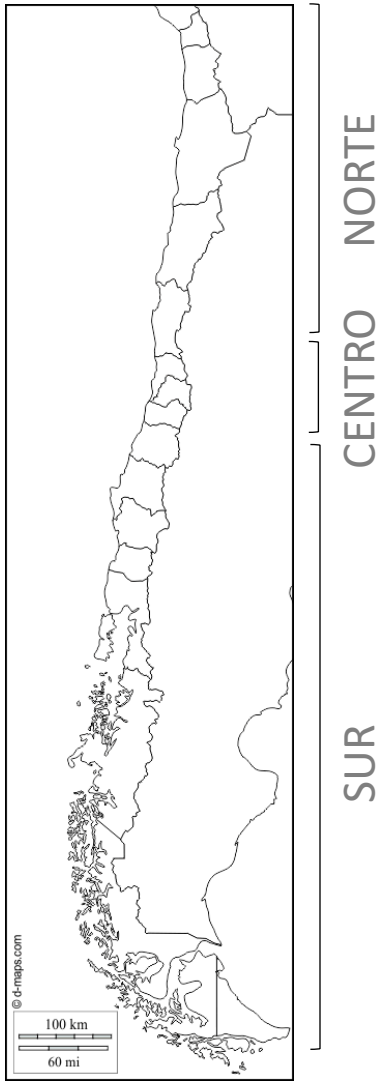
Oferta de viviendas (Según estado de obra)

En la oferta de viviendas fue ganando importancia el producto en blanco, especialmente desde 2020 debido a las restricciones impuestas a las obras durante las cuarentenas. El producto de entrega inmediata se fue agotando durante 2021 en un escenario de fuerte demanda.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Oferta por zonas



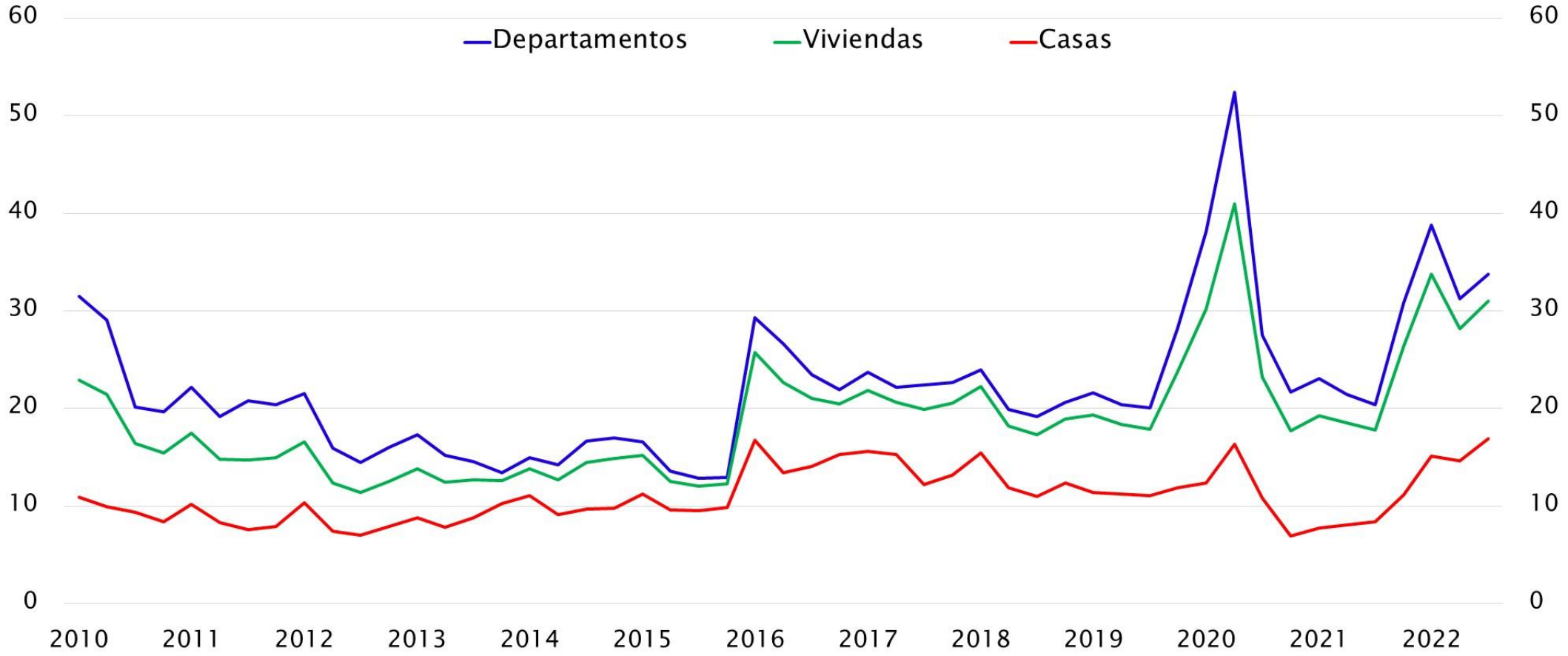
ZONA	TIPO	Oferta 3T-2022	Var. Anual	Var. Acum.
NORTE	Viviendas	10.590	-4%	1%
	Departamentos	9.083	-2%	2%
	Casas	1.507	-15%	-8%
CENTRO	Viviendas	80.816	7%	9%
	Departamentos	75.164	9%	10%
	Casas	5.651	-13%	-3%
SUR	Viviendas	15.294	18%	4%
	Departamentos	13.347	15%	0%
	Casas	2.578	37%	24%

Regiones Norte: Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo.
Regiones Centro: Valparaíso, RM, O'Higgins y Maule.
Regiones Sur: Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

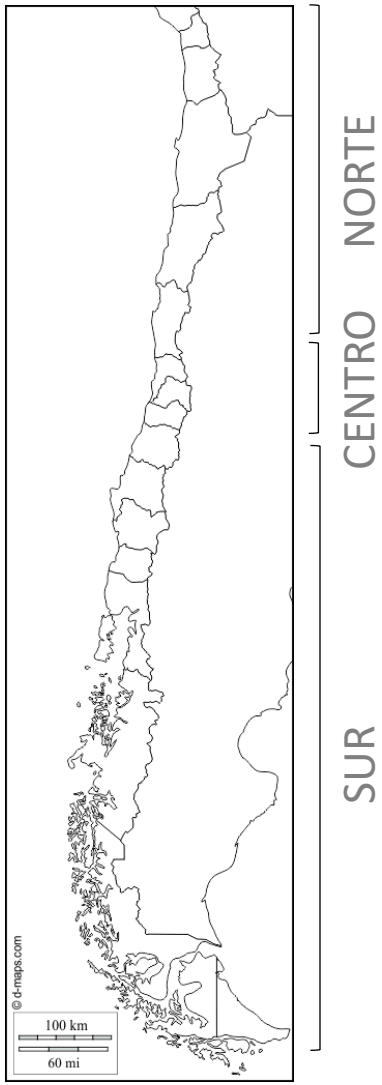
Velocidad de venta de viviendas (Meses para agotar stock)

Las velocidades de venta se han deteriorado rápidamente desde el último trimestre de 2021 debido a la caída en la demanda. **Al tercer trimestre se hacen necesarios 31 meses para agotar la oferta disponible: 33 meses para departamentos y 18 para casas.**



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Velocidad de ventas por zonas



ZONA	TIPO	Meses 3T-2022	Prom. 2021	Prom. 2020
NORTE	Viviendas	34	19	22
	Departamentos	40	25	30
	Casas	18	8	10
CENTRO	Viviendas	35	22	27
	Departamentos	37	25	32
	Casas	20	9	11
SUR	Viviendas	19	16	22
	Departamentos	22	18	27
	Casas	12	9	11

Regiones Norte: Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo.
Regiones Centro: Valparaíso, RM, O'Higgins y Maule.
Regiones Sur: Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

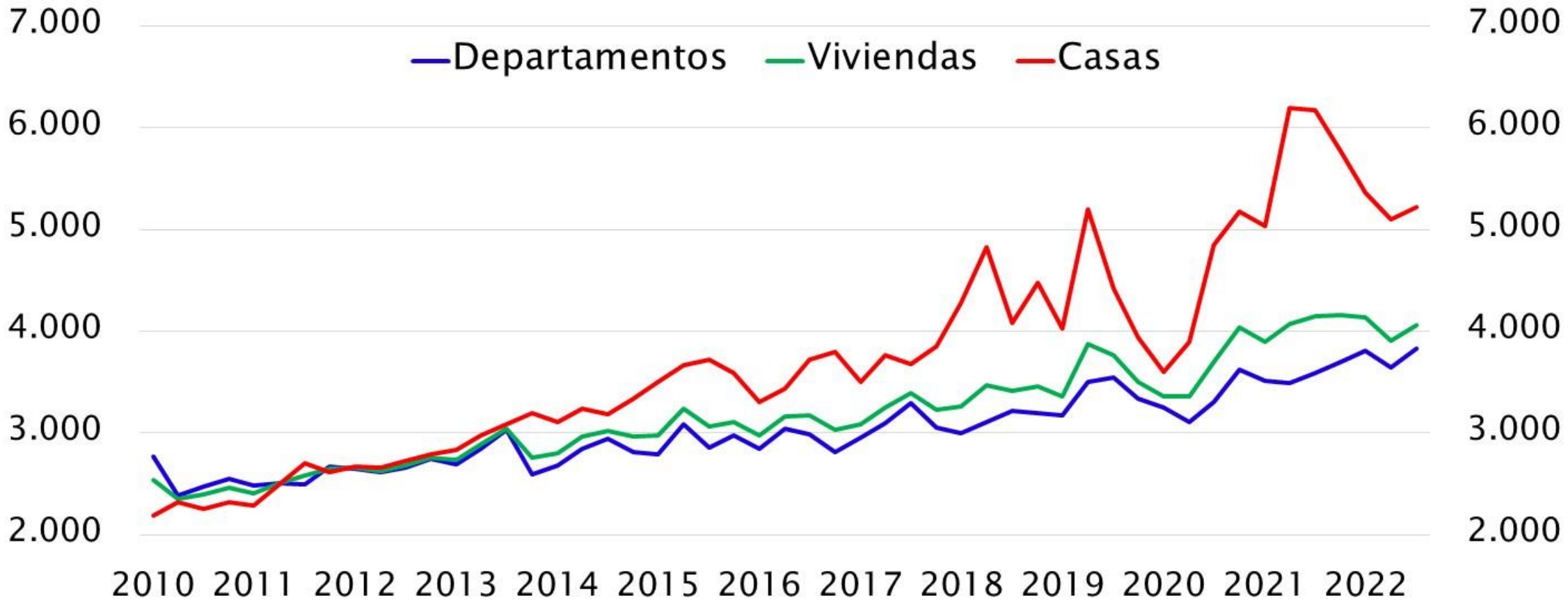
EVOLUCIÓN DE PRECIOS

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Precio de viviendas nuevas (UF promedio)

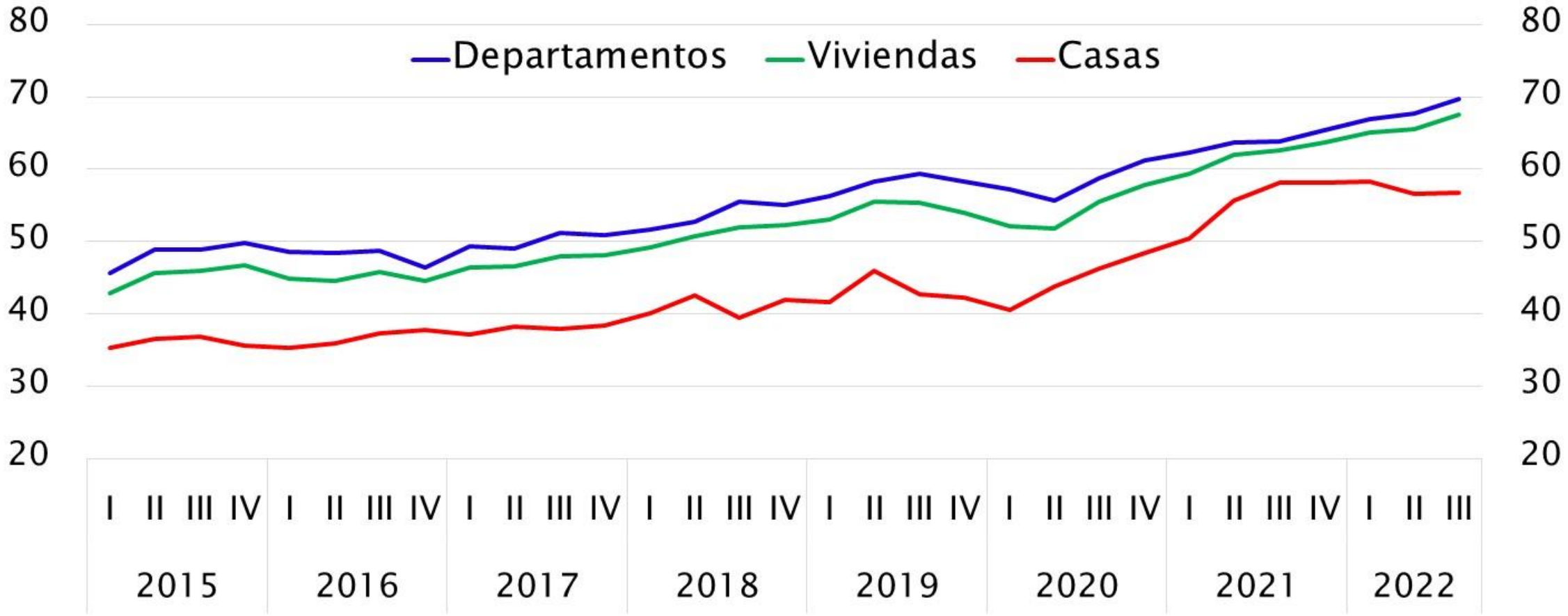
El encarecimiento de las viviendas nuevas ha sido significativo desde la segunda mitad de 2020, especialmente en el mercado de casas. **En lo que va del año se observa cierta estabilización en los precios, con alza anual de 6% en departamentos y descenso de 10% en casas al tercer trimestre**.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Precio de viviendas nuevas (UF/m²)

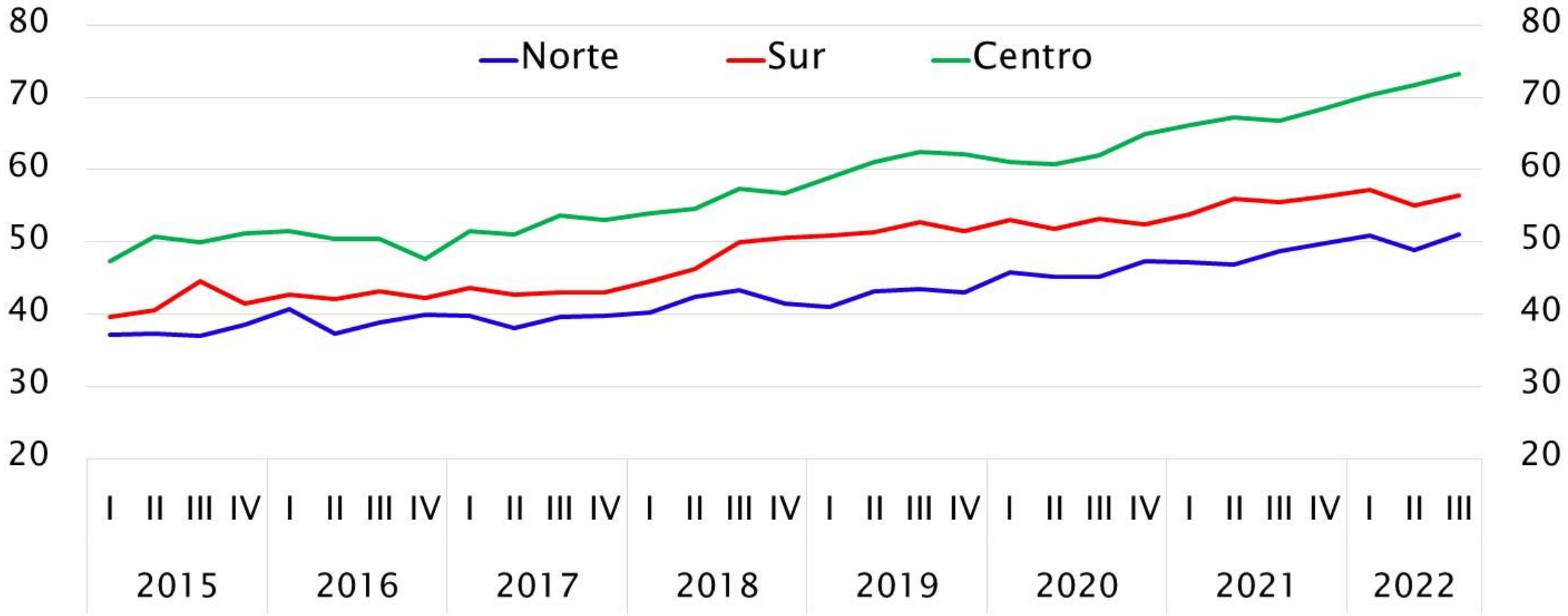
El alza en los precios de las viviendas también ocurre al ajustar por superficie útil. Actualmente, tantos los departamentos como las casas exhiben los precios de venta más elevados de la última década, con alza anual de 9% en el primer caso y estabilidad en el segundo.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Precio de departamentos (UF/m²)

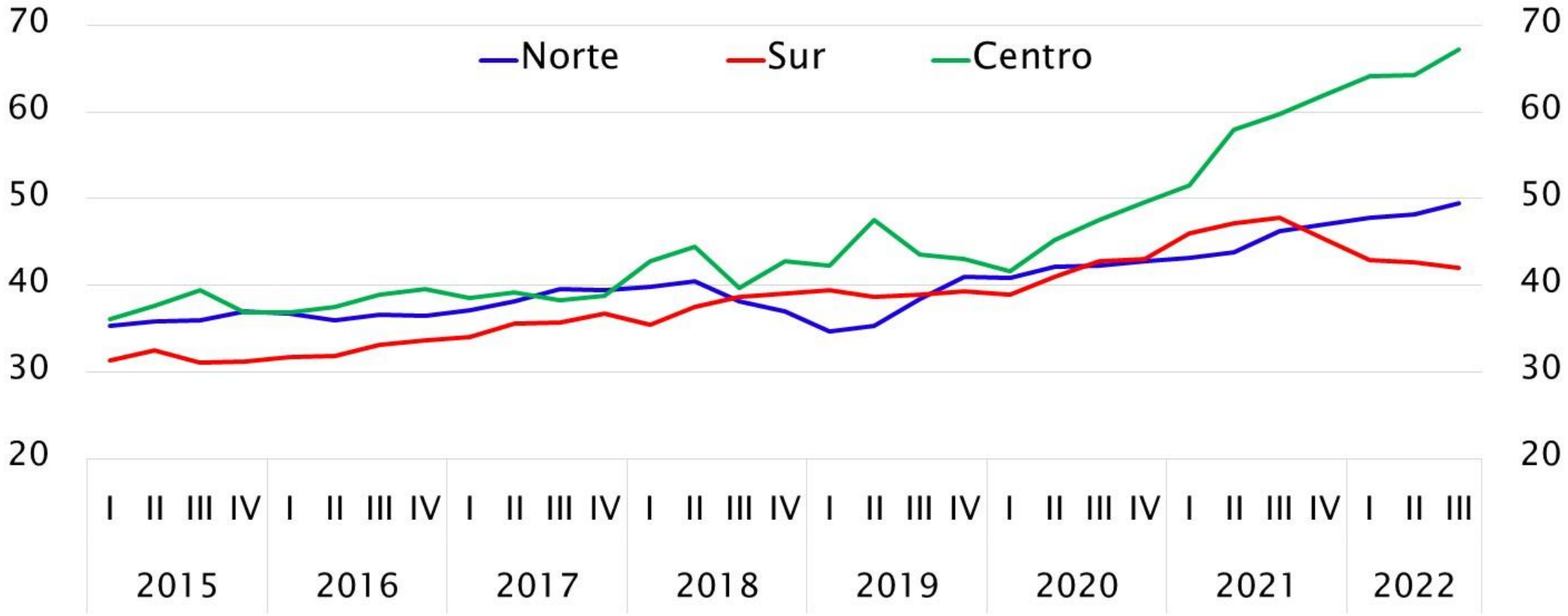
El precio de los departamentos ha seguido una clara tendencia alcista desde 2017, pero en especial desde la segunda mitad de 2020.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Precio de casas (UF/m²)

El encarecimiento de las casas también ha sido significativo en los últimos siete años, pero especialmente importante desde 2020.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

PRINCIPALES RIESGOS

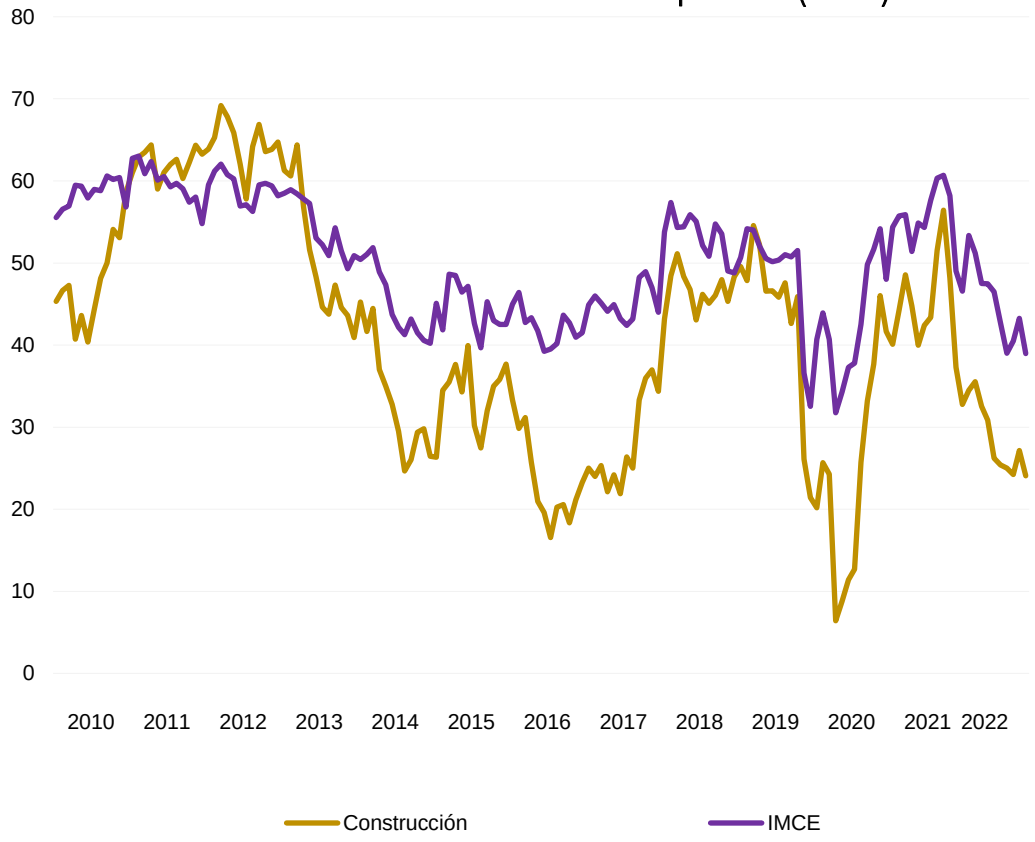
INFORME NACIONAL INMOBILIARIO

Deterioro de confianza

Confianza del sector empresarial vuelve a deteriorarse en todos los sectores productivos, siendo Construcción el más pesimista. Por su parte, los consumidores profundizan su visión pesimista sobre la coyuntura económica, con un fuerte ajuste de los componentes de corto y mediano plazo.

ÁNIMO EMPRESARIOS

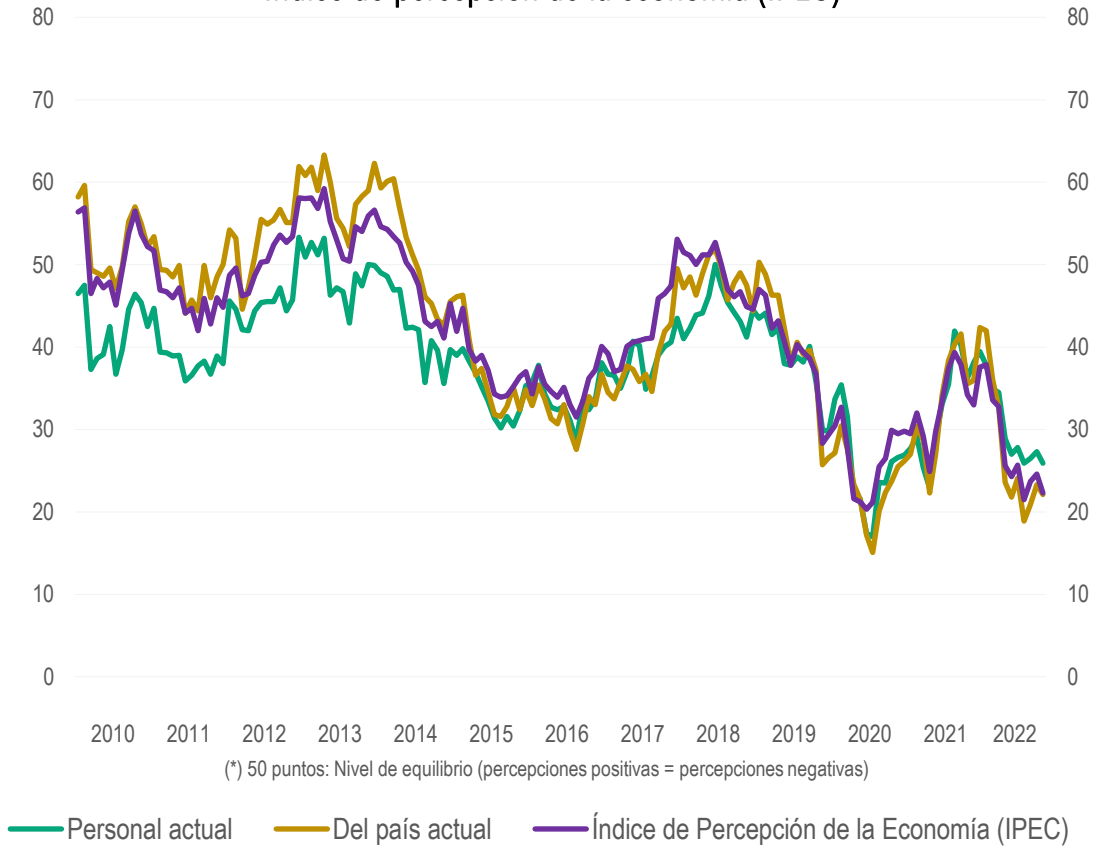
Indicador mensual de confianza empresarial (IMCE)



Fuente: Icare

ÁNIMO CONSUMIDORES

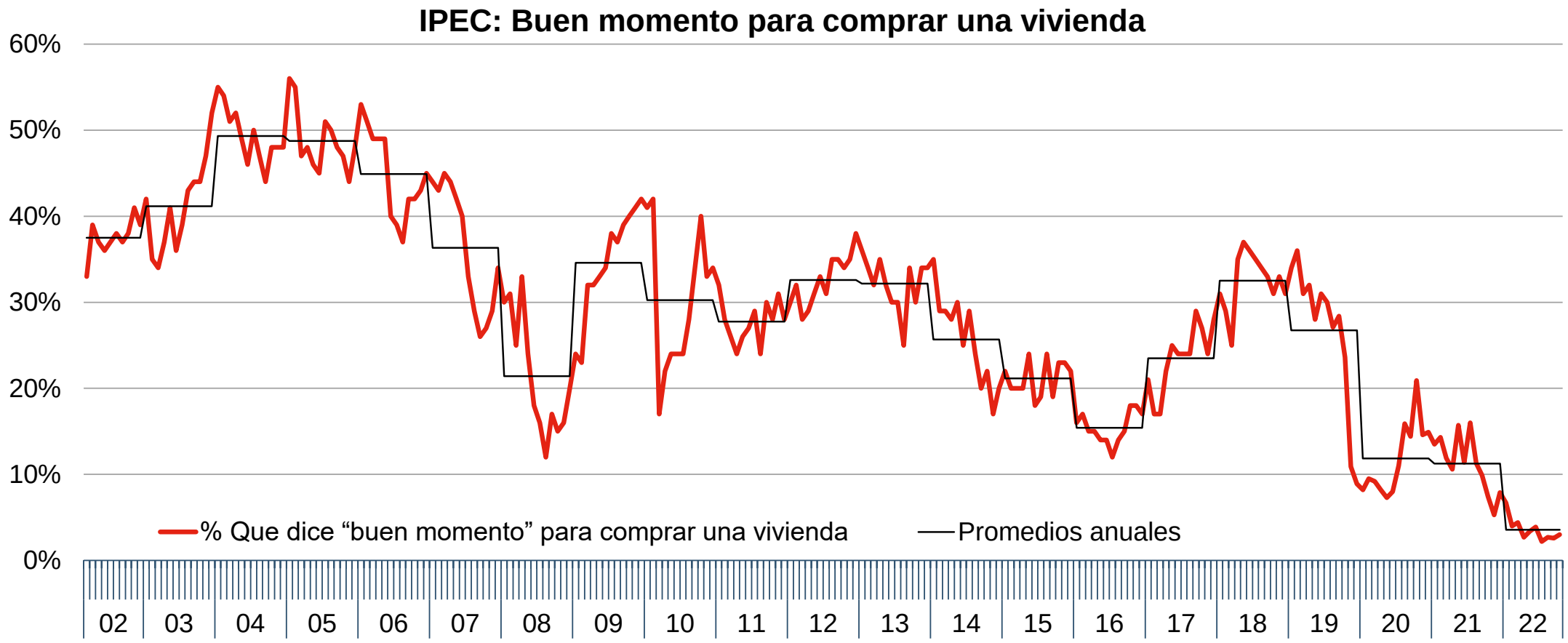
Índice de percepción de la economía (IPEC)



Fuente: Adimark

Deterioro de confianza

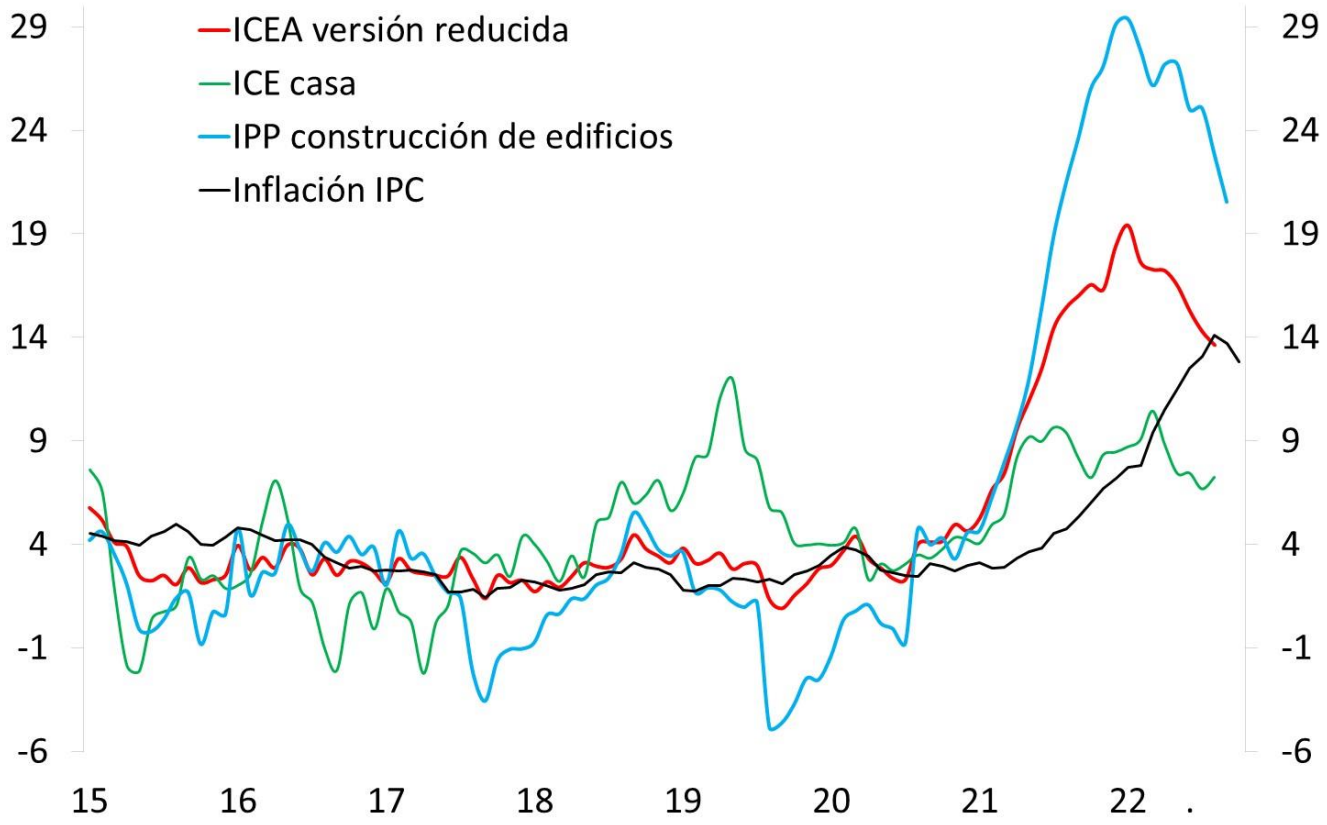
El porcentaje de hogares que considera que estamos en un buen momento para comprar vivienda se ubica en su nivel mínimo histórico de 20 años, acorde con condiciones financieras restrictivas.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Costos de construcción al alza

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



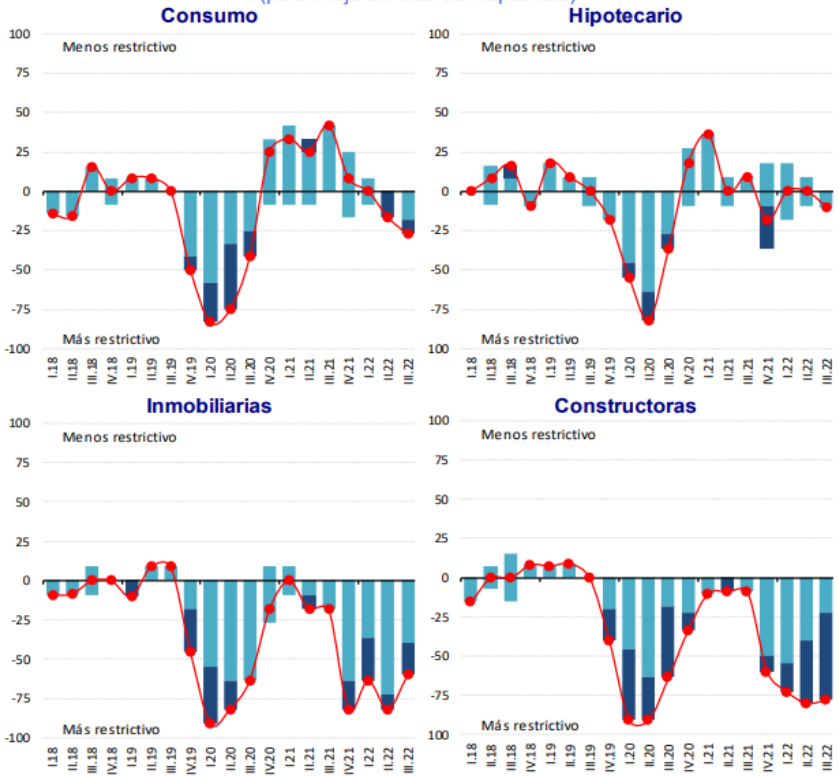
Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Acceso al crédito más restrictivo

Para segmento hipotecario: oferta de crédito restrictiva y demanda más débil por cuarto trimestre consecutivo. Para crédito comercial (inmobiliarias y constructoras) se agravan las restricciones y se debilita la demanda.

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



(*) Desde junio de 2010 se considera aquellos bancos que mantienen colocaciones en el respectivo segmento.

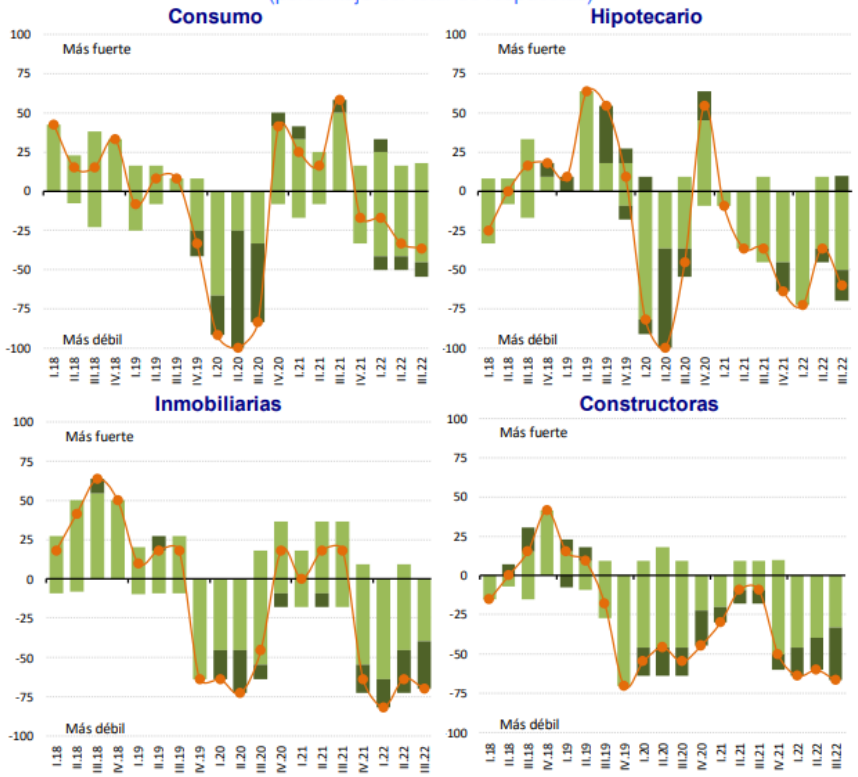
Corresponde a la diferencia entre el número de bancos encuestados que opinaron que los estándares de aprobación de créditos eran menos restrictivos, en algún grado, y el número de quienes consideraron que dichos estándares eran más restrictivos, en algún grado, como porcentaje del total de respuestas.

Porcentaje de bancos que reportan una variación moderada en la oferta de crédito.

Porcentaje de bancos que reportan una variación significativa en la oferta de crédito.

Fuente: Banco Central de Chile

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



(*) Desde junio de 2010 se considera aquellos bancos que mantienen colocaciones en el respectivo segmento.

Corresponde a la diferencia entre el número de bancos encuestados que perciben un fortalecimiento de las solicitudes de créditos, en algún grado, y el número de quienes consideraron que dichas solicitudes se han debilitado, en algún grado, como porcentaje del total de respuestas

Porcentaje de bancos que reportan una variación moderada en la demanda de crédito.

Porcentaje de bancos que reportan una variación significativa en la demanda de crédito.

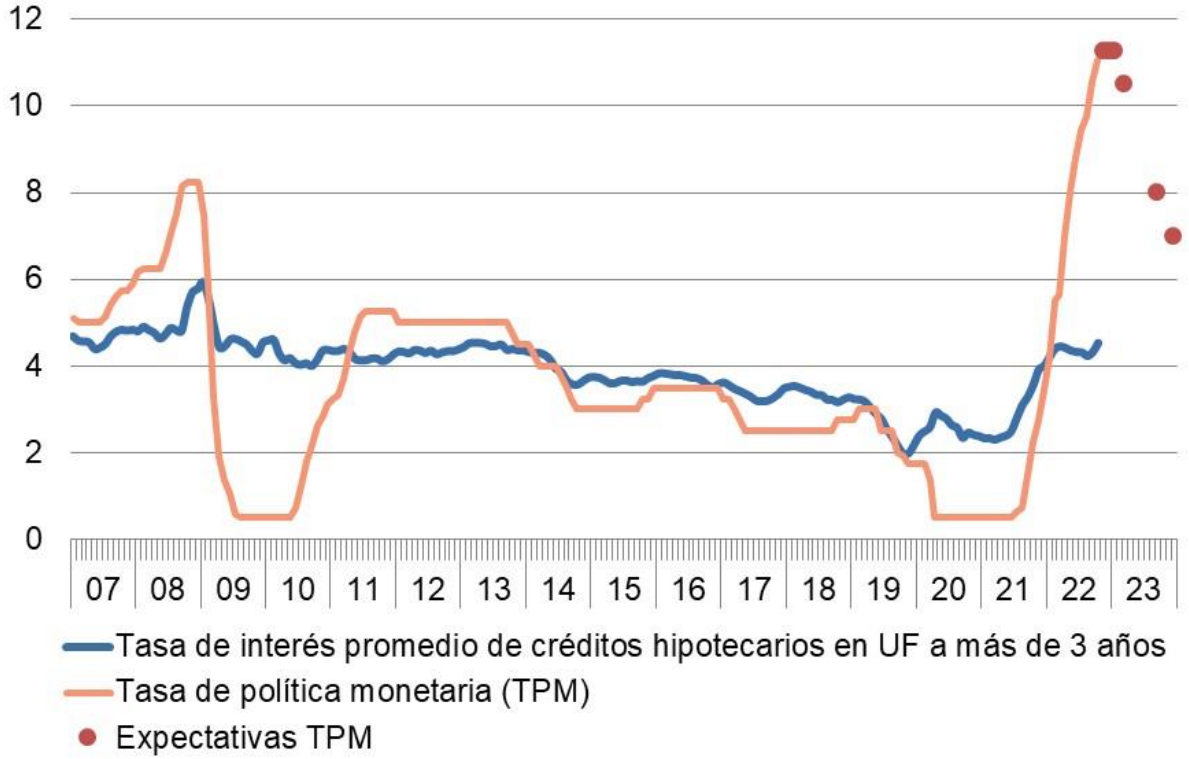
Fuente: Banco Central de Chile

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Condiciones financieras más restrictivas

Las tasas de interés repuntaron significativamente tras los incrementos de la tasa de referencia por parte de la autoridad monetaria. La mayoría de créditos hipotecarios se están ofertando a tasas en el rango 4,5% a 5,96% y plazos de 20 y 25 años (versus tasas 3% y plazo 30 años en periodos previos).

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



Fuente: Banco Central

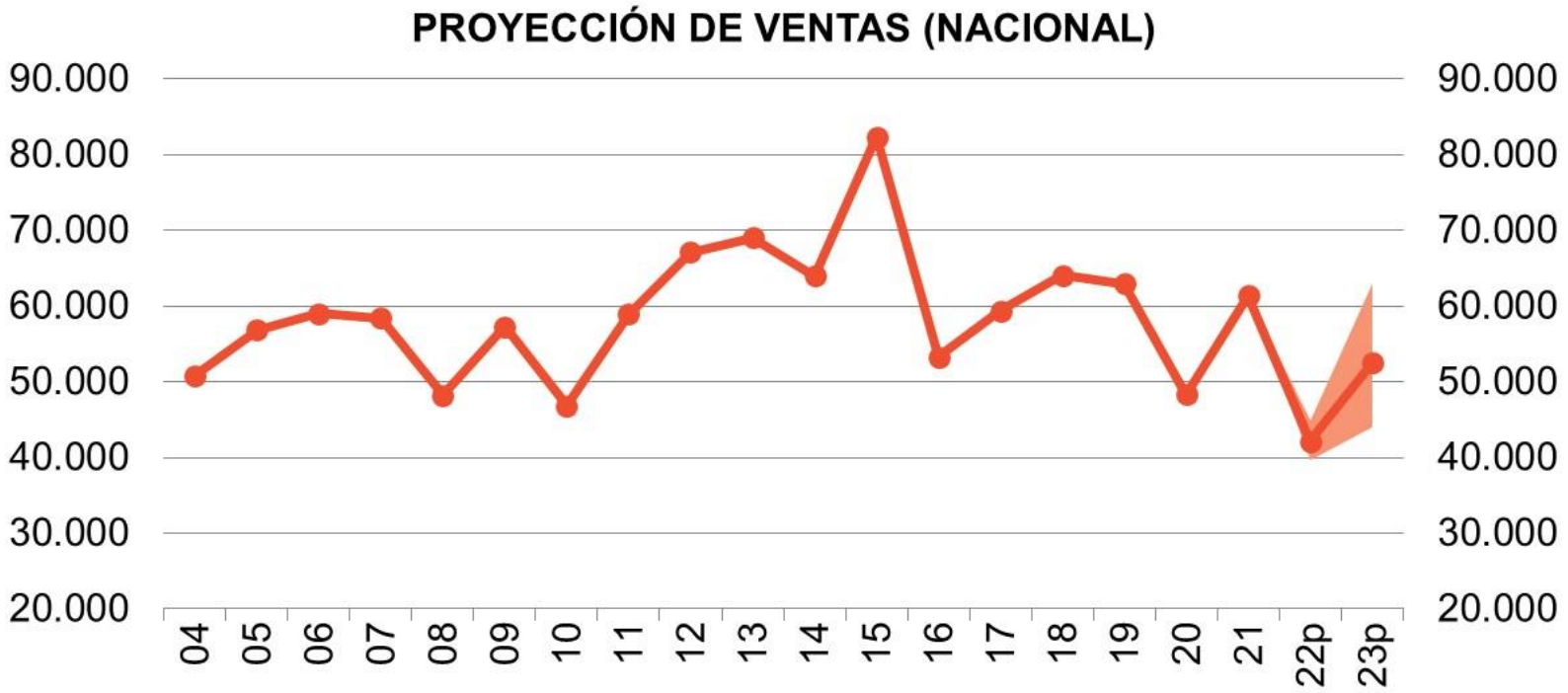
FLUJO MENSUAL DE COLOCACIONES HIPOTECARIAS
Miles de Millones de $

Fuente: Banco Central

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

PROYECCIONES DE VENTA

Con todo, esperamos una fuerte reducción de ventas en 2022 en torno al 31% (-27% a -35%) a causa de condiciones financieras más restrictivas y alza de precios de vivienda. La recuperación en años posteriores será lenta y con dificultad se volverían a alcanzar los niveles de venta anteriores a 2020.



Fuente: CChC.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO