CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MERCADO INMOBILIARIO
SANTIAGO R.M.

Informe de actividad
Segundo trimestre 2022

VENTA de VIVIENDAS

POR UNIDADES

VIVIENDAS

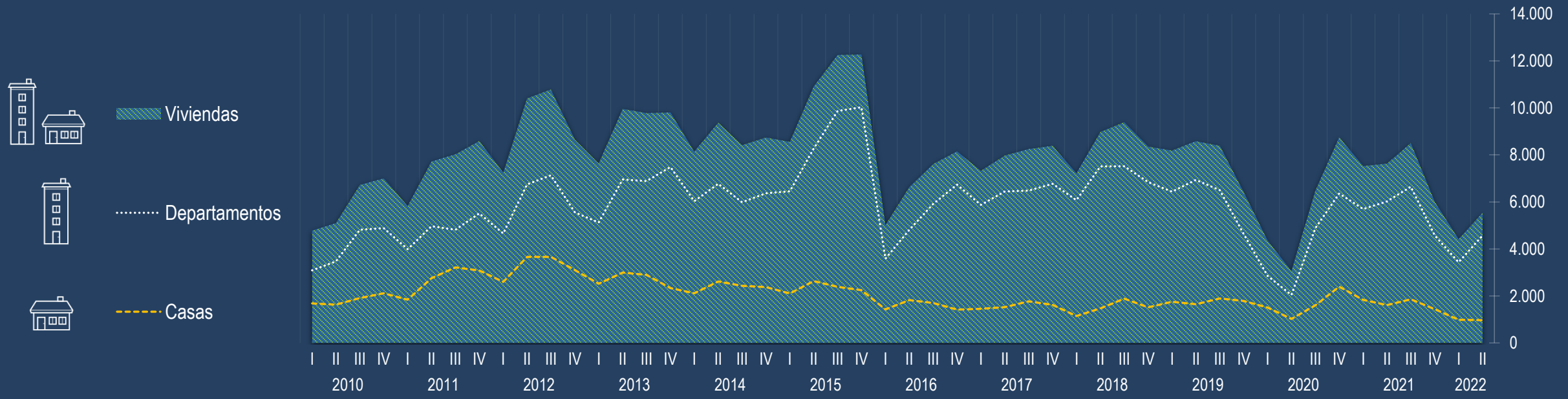
VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO R.M.
UNIDADES
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

La venta de viviendas en Santiago disminuyó **27%** en comparación con el segundo trimestre del año pasado, pero aumentó **24%** respecto del trimestre anterior.

Ventas se mantienen en niveles bajos, comparables con otros años críticos para el sector.

-27%
VS. 2T 2021

24%
VS. 1T 2022



VIVIENDAS

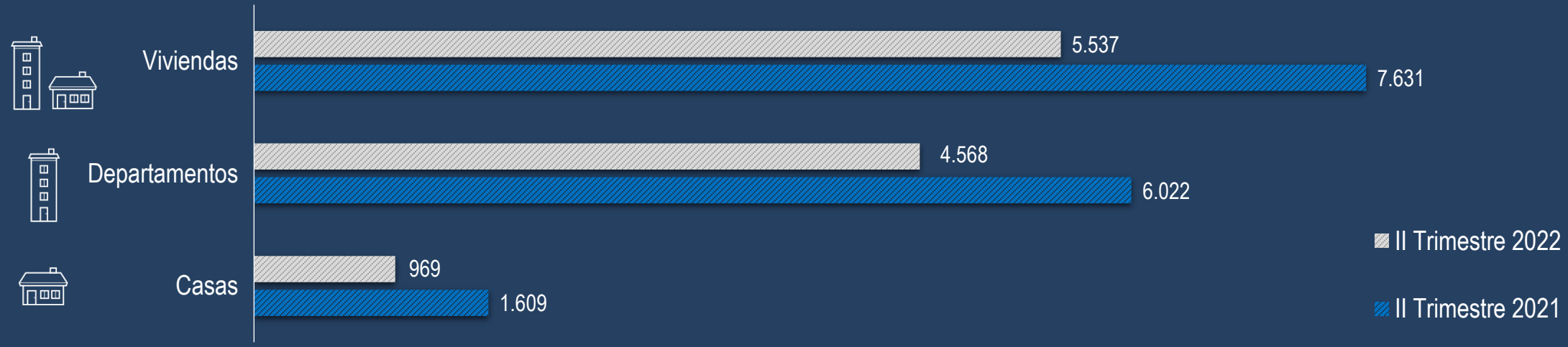
VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO
UNIDADES
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

Este resultado se explica por menores ventas tanto de departamentos **(-24%)** como de casas **(-40%)**.

En comparación con el trimestre anterior, la venta de departamentos aumentó **27%** y, la de casas, **16%**.

4.568 departamentos

969 casas



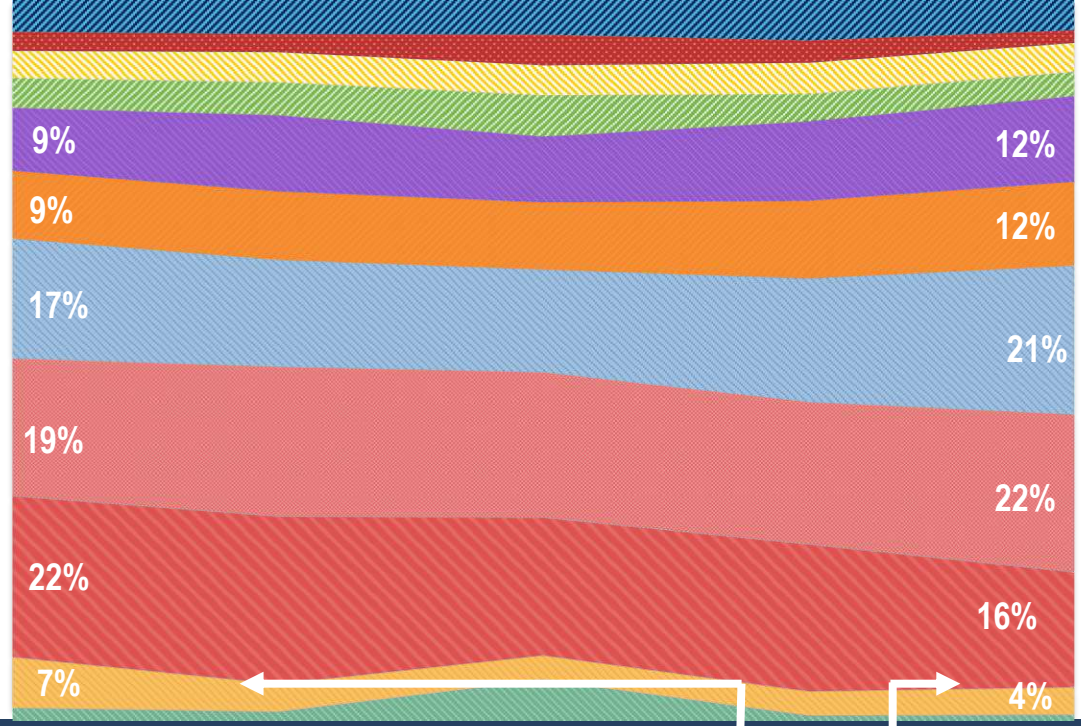
VENTA de VIVIENDAS

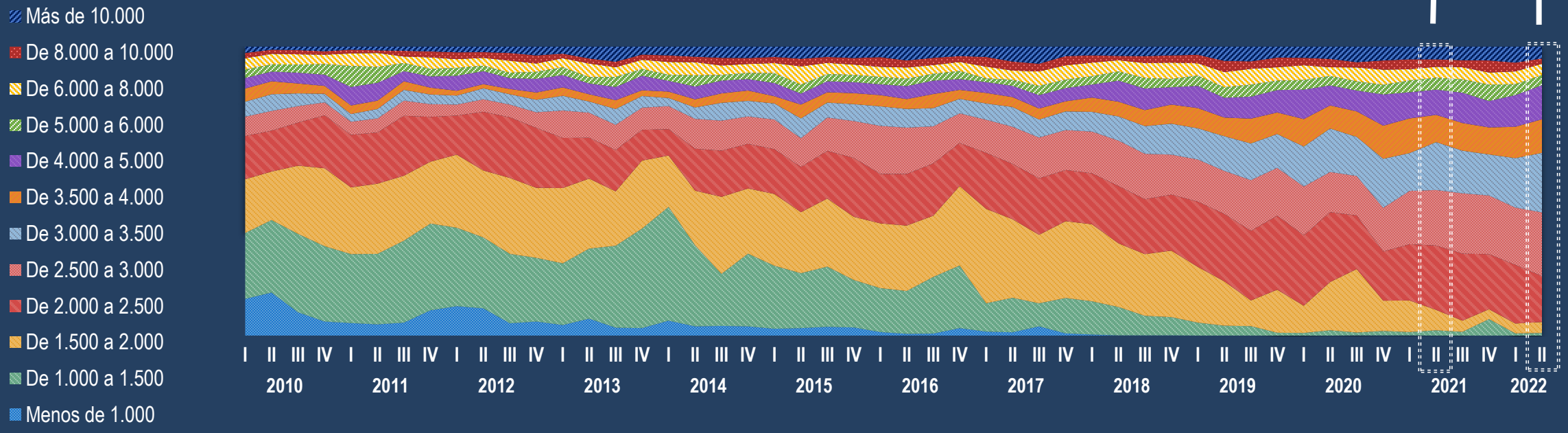
POR TRAMO DE PRECIO

DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR TRAMO DE PRECIO (EN UF)
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

Los departamentos de **2.500 a 5.000 UF** fueron los que mostraron mayor dinamismo en el período. Incluso aumentaron su participación respecto de 2021 (12 p.p.).

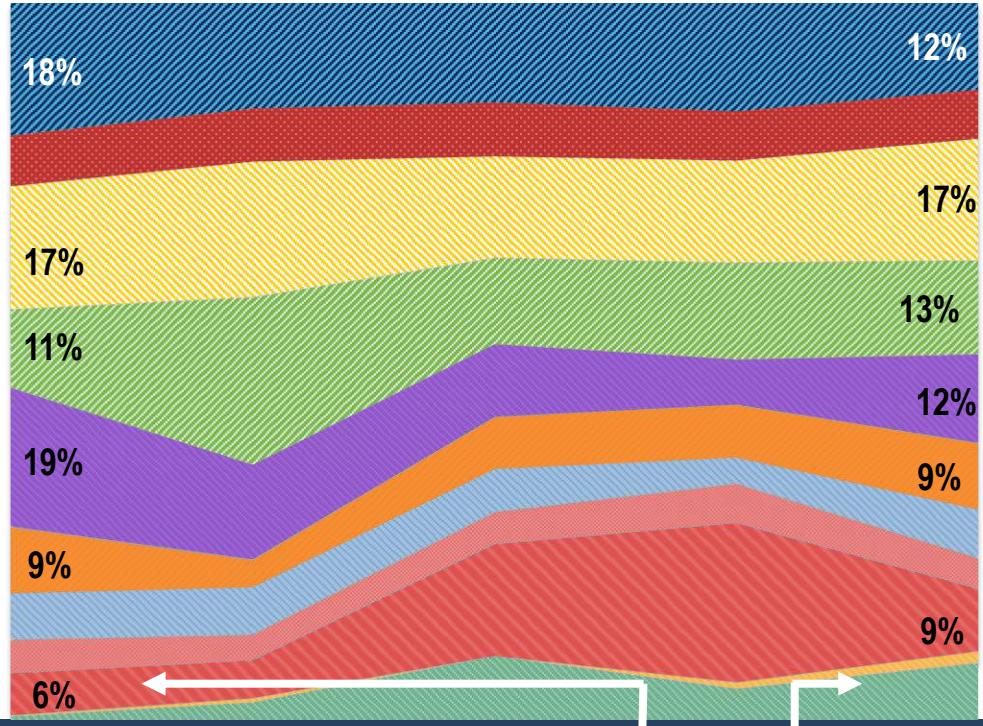


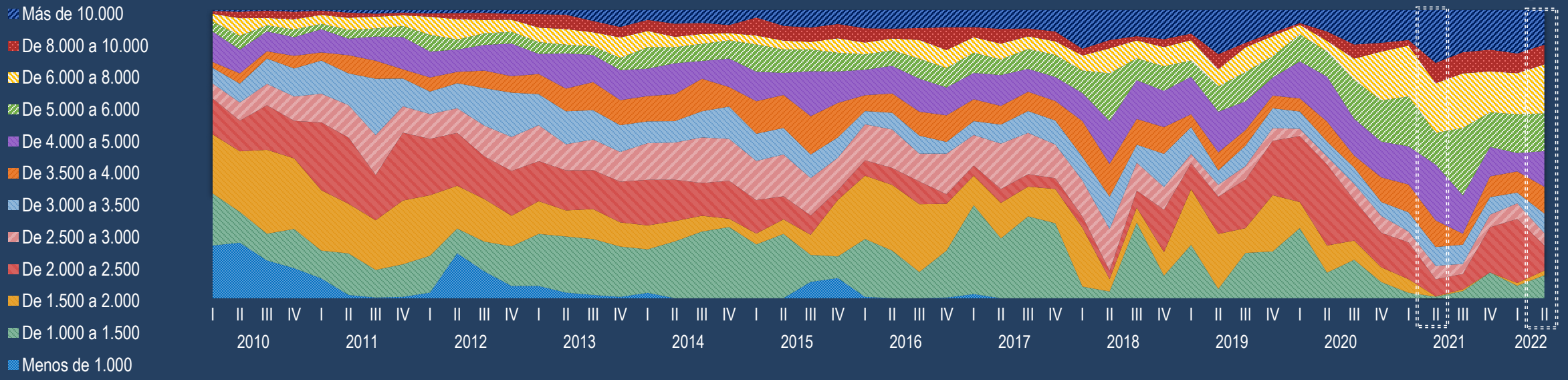


CASAS

VENTA DE CASAS
POR TRAMO DE PRECIO (EN UF)
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

Las casas de hasta **2.500 UF** fueron las que mostraron mayor dinamismo en el período. Algunas de mayor valor (5.000 a 6.000 UF) también aumentaron su participación.





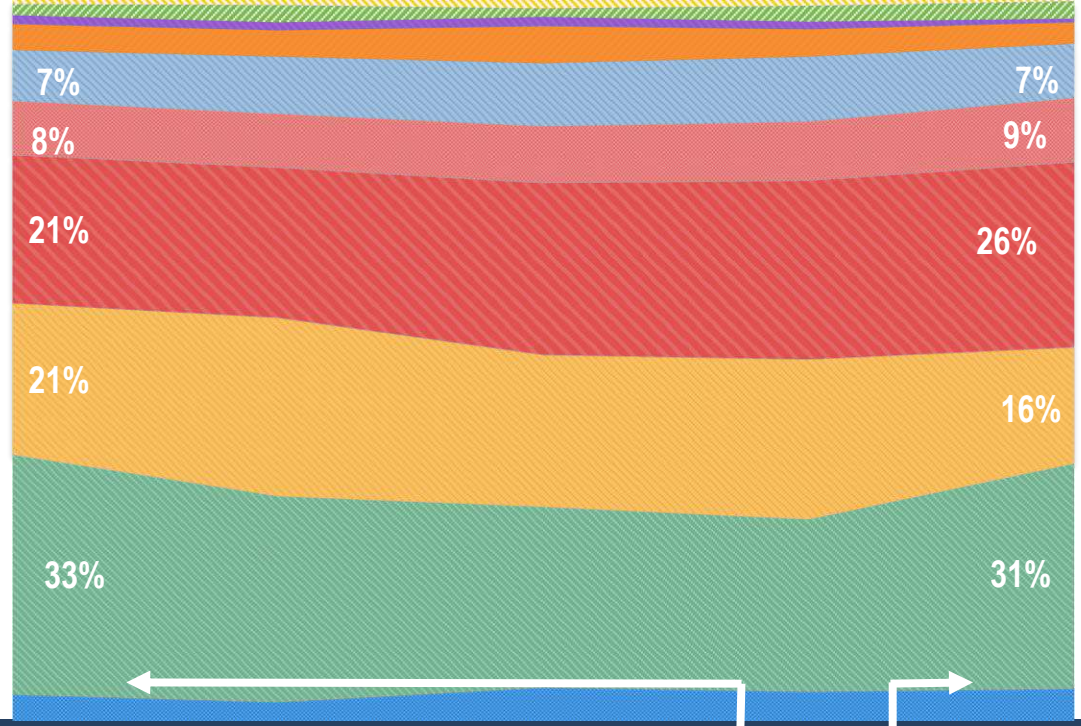
VENTA de VIVIENDAS

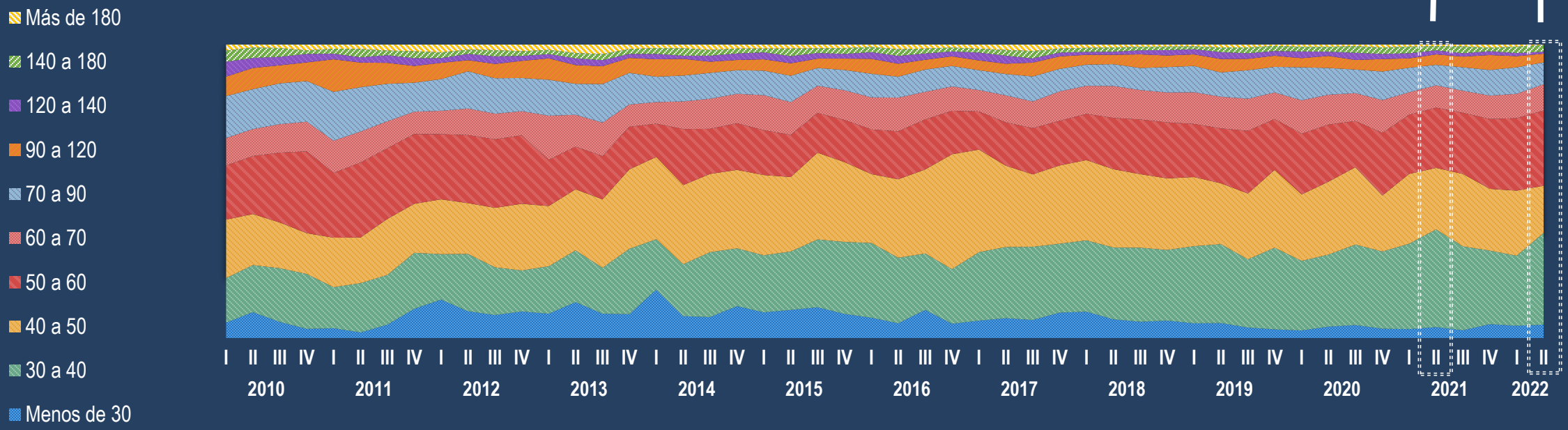
POR TRAMO DE SUPERFICIE

DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR TRAMO DE SUPERFICIE (EN M2)
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

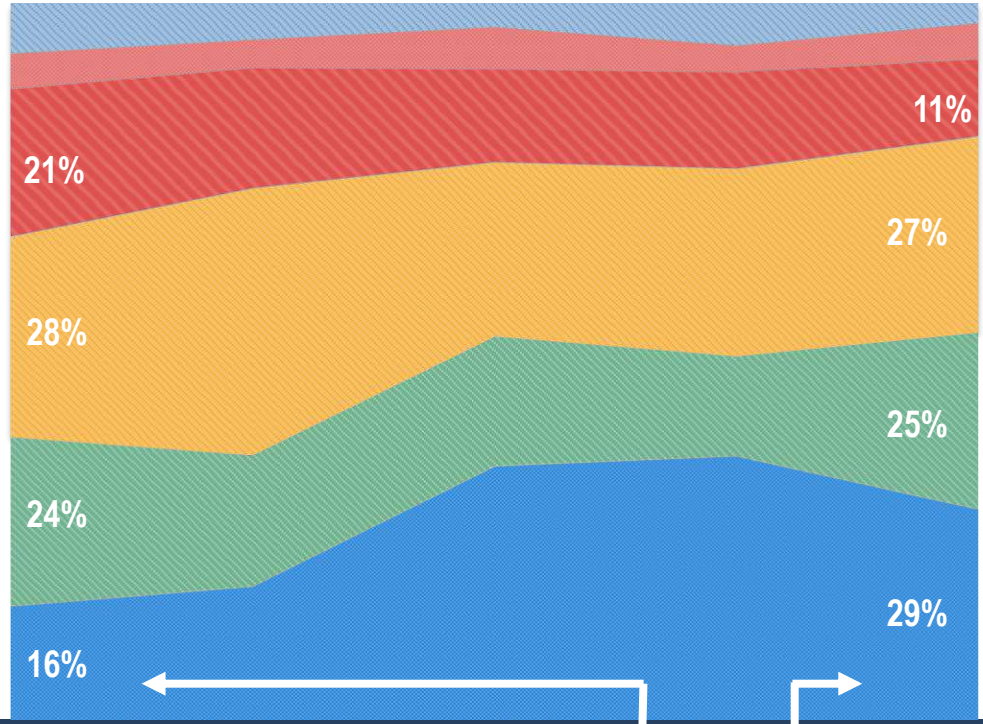
Los departamentos de **50 a 70 m²** fueron los que mostraron mayor dinamismo en el período, aumentando su participación respecto de 2021 (6 p.p.).



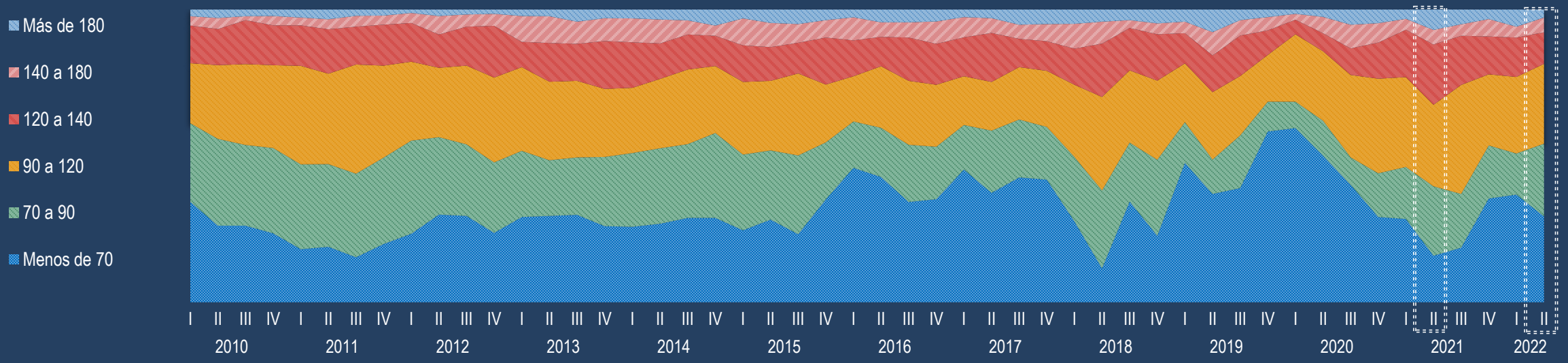


CASAS

VENTA DE CASAS
POR TRAMO DE SUPERFICIE (EN M2)
SEGUNDO TRIMESTRE 2022



Las casas de menor metraje (**hasta 90 m²**) fueron las que mostraron mayor dinamismo en el período, impulsadas por el mejor desempeño de proyectos de integración con subsidio.



VENTA de VIVIENDAS

POR ESTADO DE OBRA

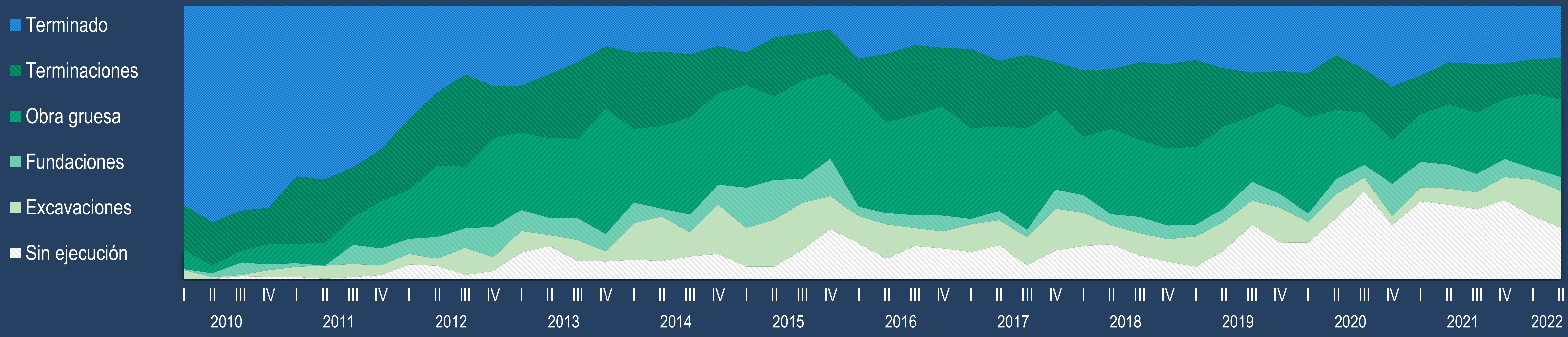
DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR ESTADO DE OBRA
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

34% de los departamentos vendidos estaban terminados o en terminaciones. La venta en blanco continuó registrando una elevada participación: concentró **19% de la demanda**.

34% terminados o en terminaciones

19% ventas en blanco



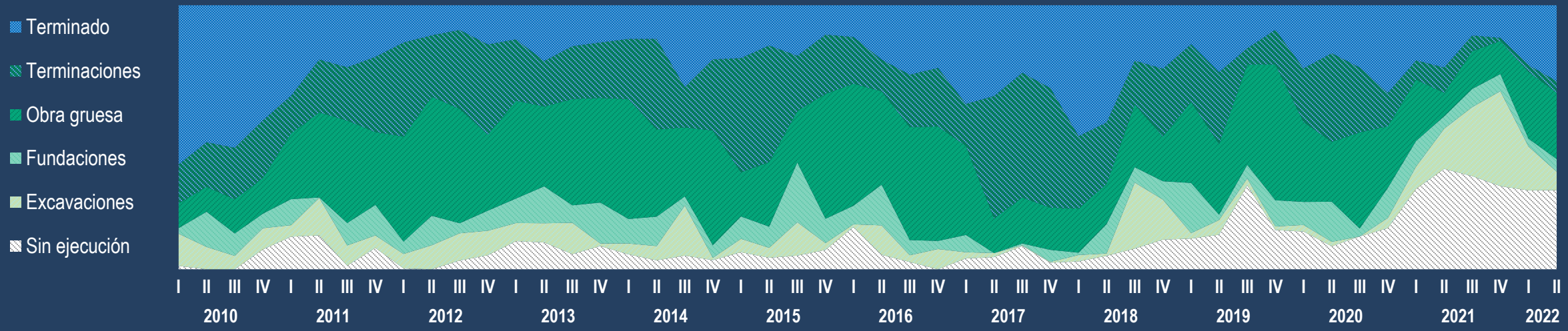
CASAS

VENTA DE CASAS
POR ESTADO DE OBRA
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

La venta en blanco y en etapas iniciales de obra (excavaciones y fundaciones) concentró, en conjunto, el **42% de la demanda.**

33%
terminados o en terminaciones

30%
ventas en blanco



VENTA de VIVIENDAS

POR COMUNAS

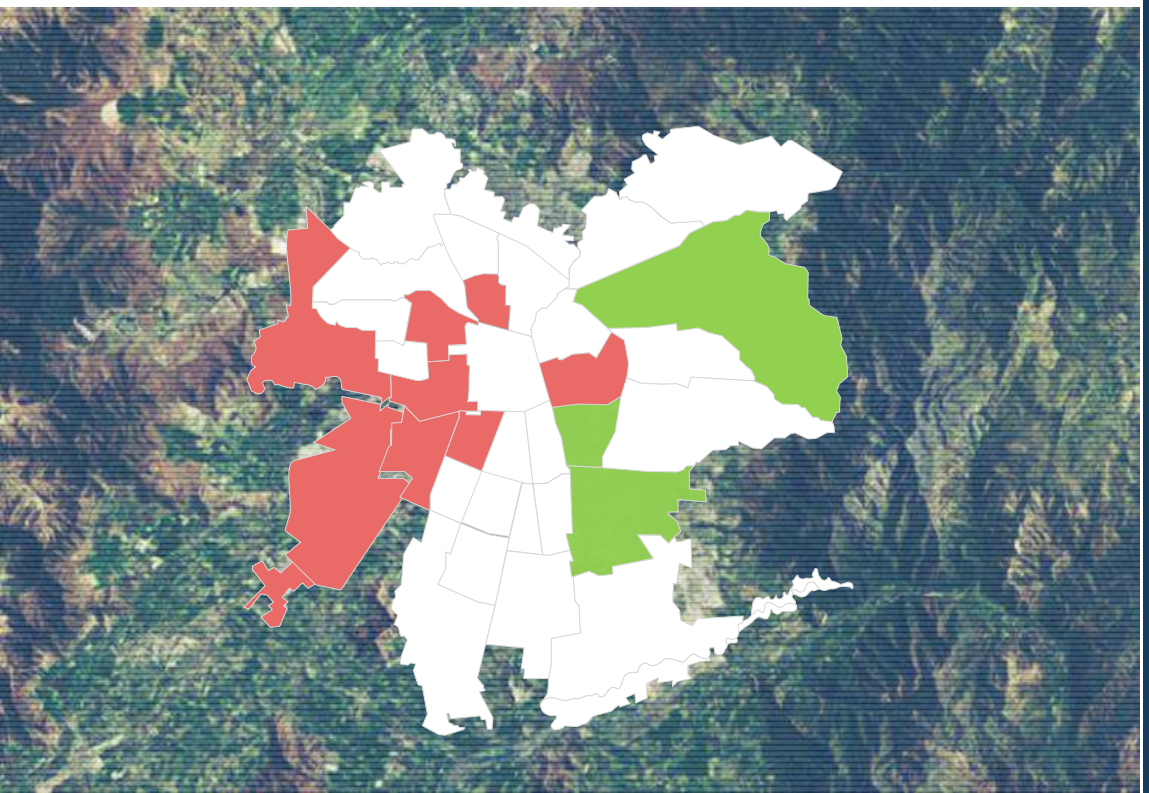
DEPTOS

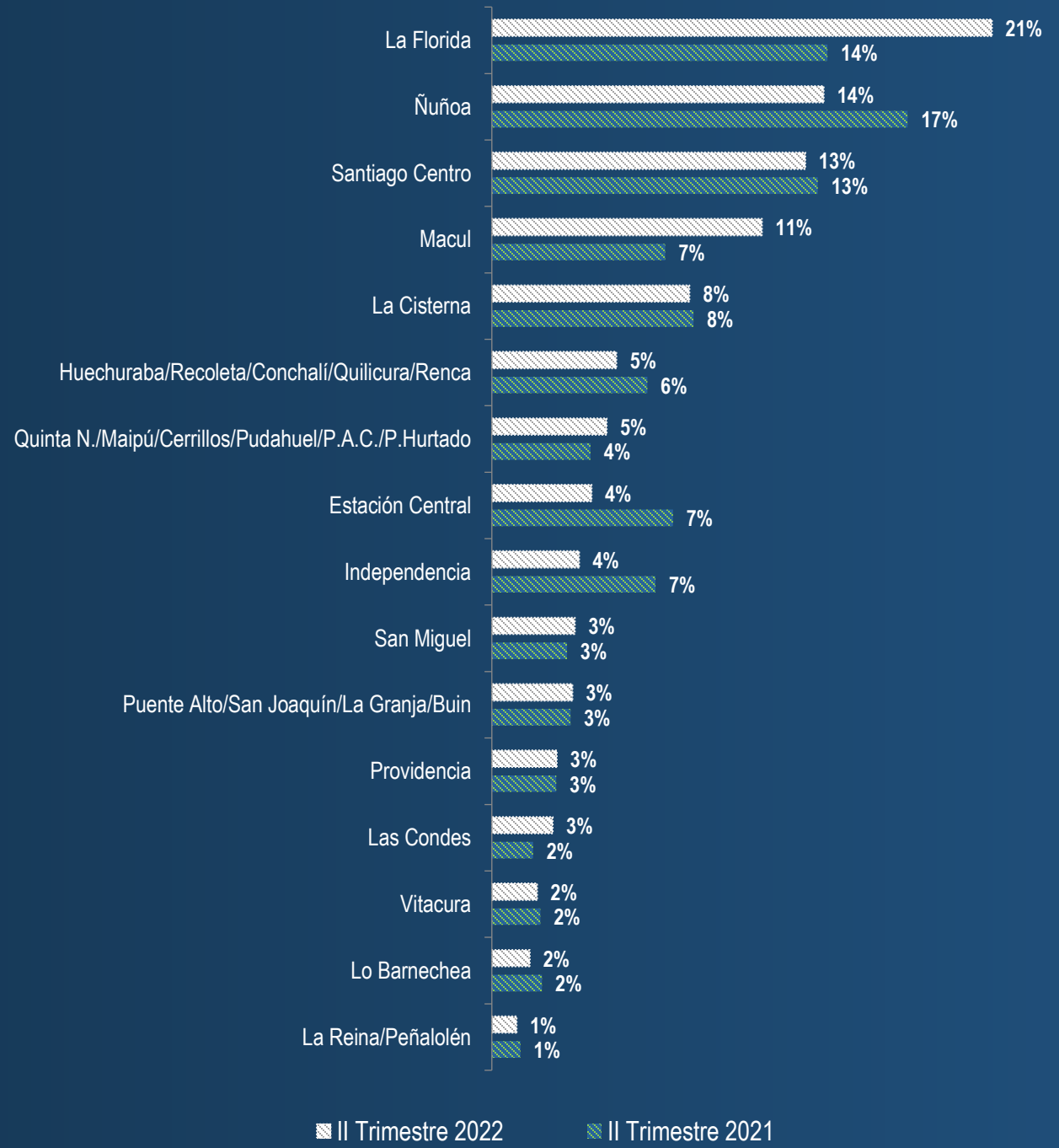
VENTA DE DEPARTAMENTOS **POR COMUNAS**

SEGUNDO TRIMESTRE 2022

Macul y **La Florida** fueron las que más aumentaron su participación.

Ñuñoa, **Independencia** y **Estación Central** perdieron varios puntos de participación respecto de 2021.





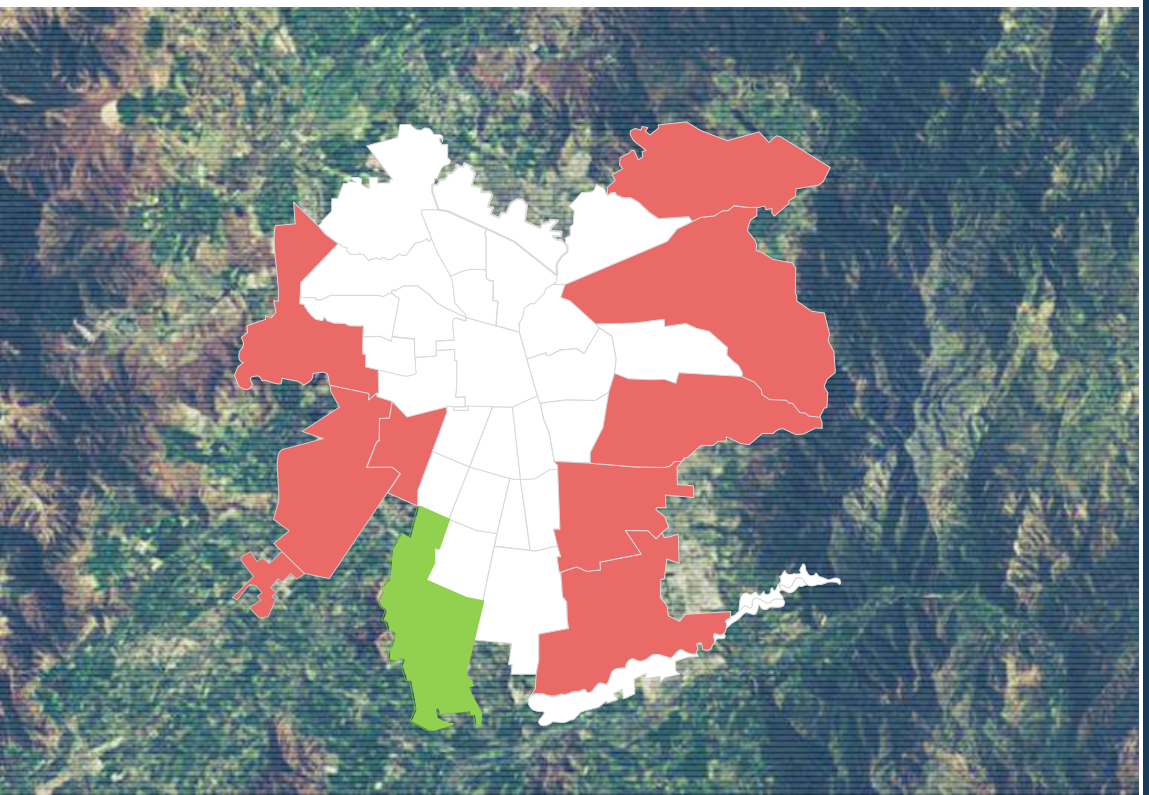
CASAS

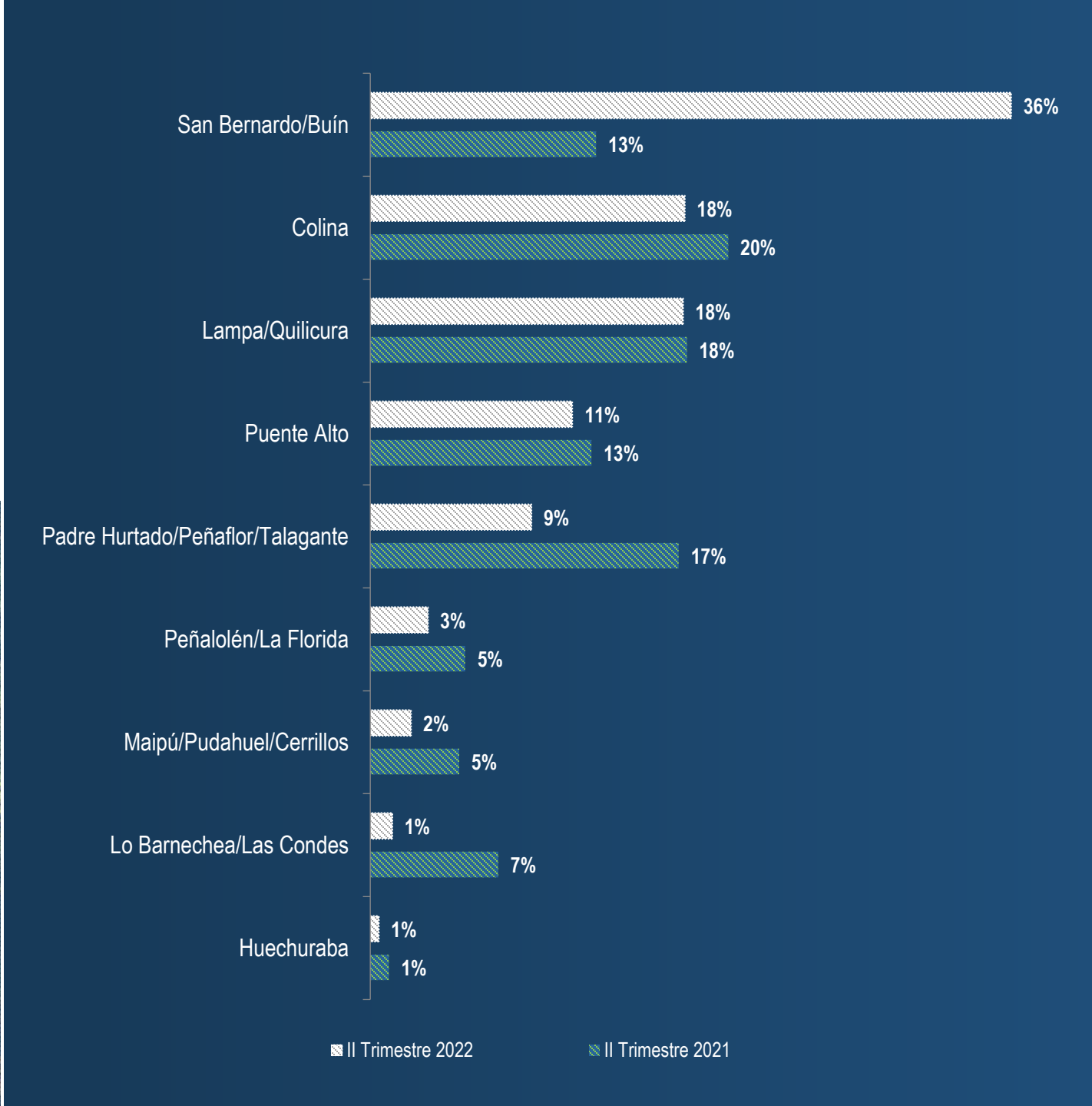
VENTA DE CASAS **POR COMUNAS**

SEGUNDO TRIMESTRE 2022

La agrupación de **San Bernardo/Buín** fue la que más aumentó su participación en la demanda.

Las agrupaciones de **Padre Hurtado**, **Lo Barnechea** y **Maipú** fueron las que más participación perdieron en el último año.





INGRESO
NUEVAS UNIDADES

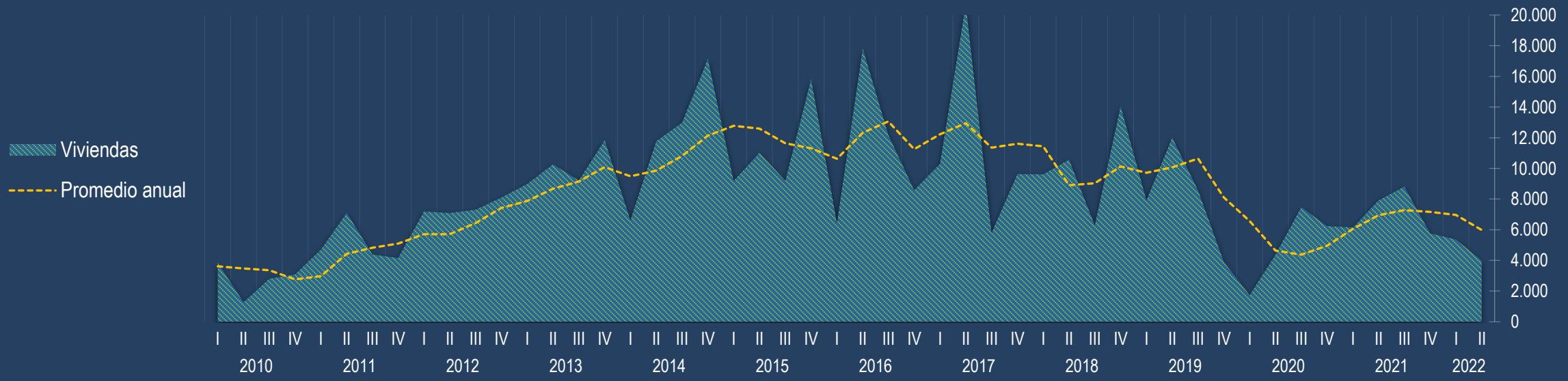
VIVIENDAS

INGRESO
NUEVAS UNIDADES
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

Durante el segundo trimestre de 2022 ingresaron **3.986 unidades** en nuevos proyectos, lo que implicó una caída de **50%** respecto del mismo periodo de 2021.

-50%
VS. 2T 2021

-26%
VS. 1T 2022



VIVIENDAS

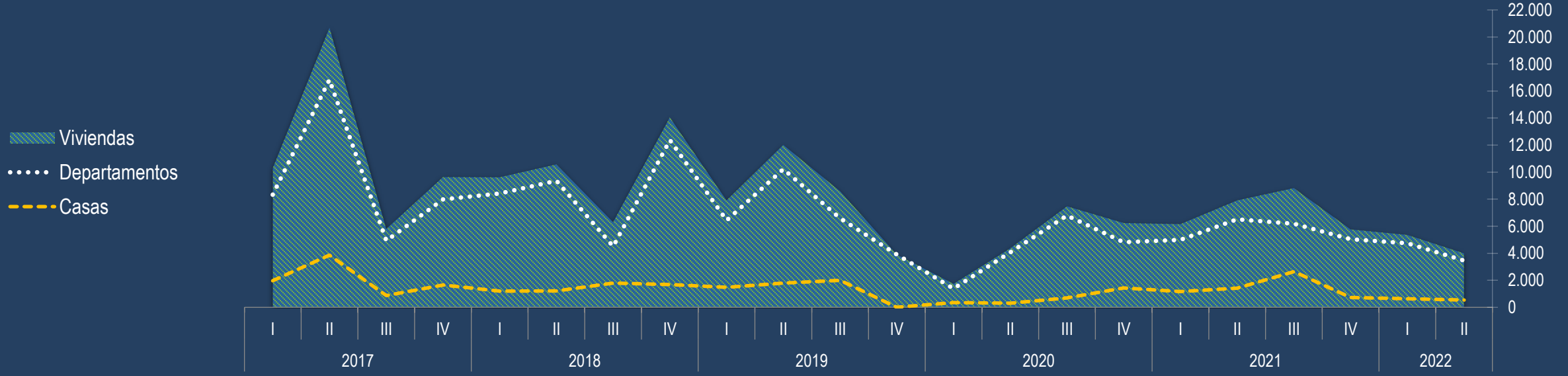
INGRESO DE **NUEVAS UNIDADES**

SEGUNDO TRIMESTRE 2022

El ingreso de oferta nueva corresponde principalmente a departamentos, con **3.457 unidades** en el segundo trimestre, frente a solo **529** casas nuevas.

-47%
DEPARTAMENTOS
VS. 2T 2021

-62%
CASAS
VS. 2T 2021



OFERTA

OFERTA

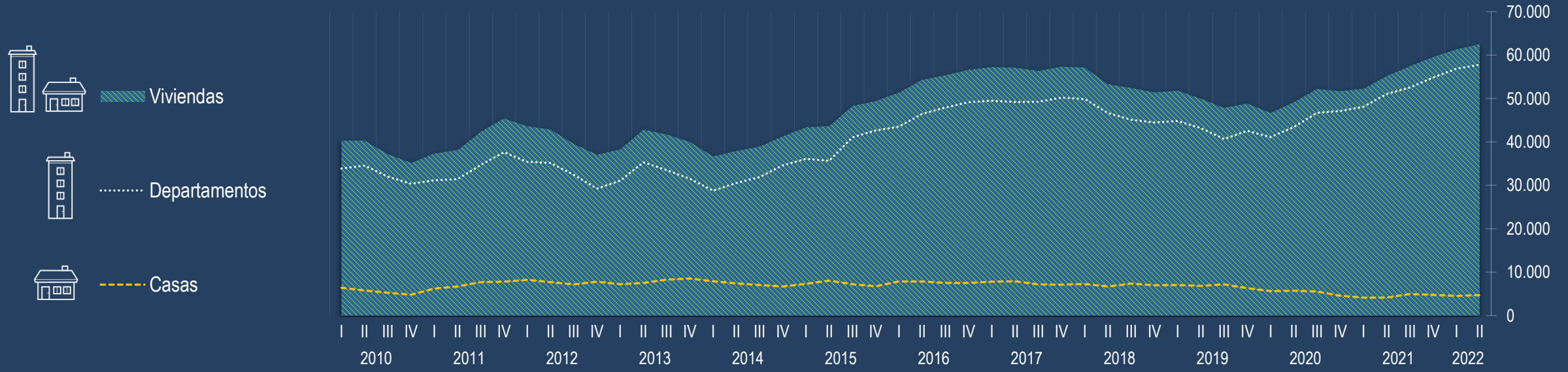
OFERTA DE VIVIENDAS
POR UNIDADES
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

Durante el segundo trimestre la oferta de viviendas registró un incremento de **13%** respecto de 2021.

La participación de departamentos en la oferta alcanzó a 92% (similar al registro de 2021).

13%
departamentos

14%
casas

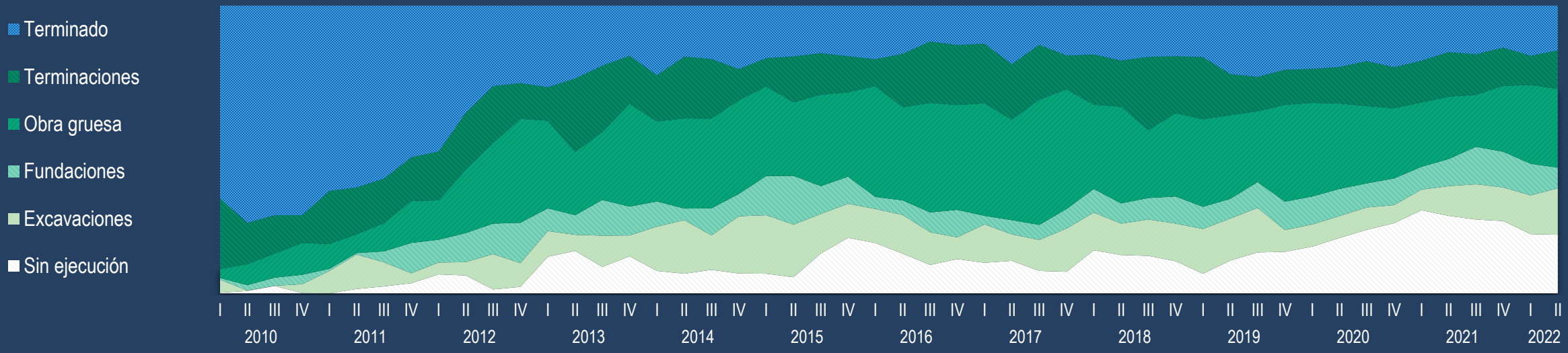


OFERTA

OFERTA DE DEPARTAMENTOS
POR ESTADO DE OBRA
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

De la oferta disponible de departamentos, el **44%** se encuentra sin ejecución o en etapas iniciales, el porcentaje más elevado de la última década.

20%
oferta en blanco

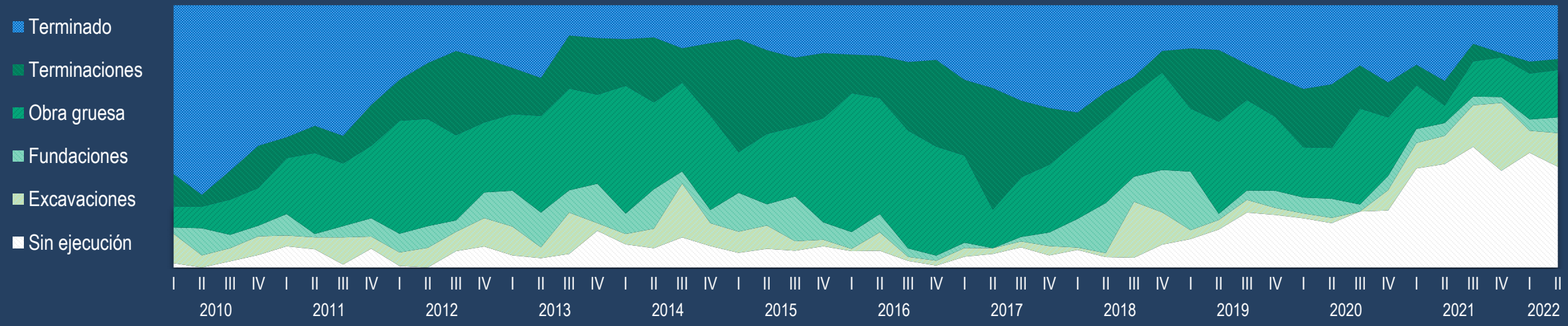


OFERTA

OFERTA DE CASAS
POR ESTADO DE OBRA
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

Aumentó la participación en la oferta de casas en blanco y en etapas iniciales de construcción, concentrando en conjunto el **57%** de la oferta disponible.

38%
oferta en blanco



VELOCIDAD de VENTAS

VELOCIDAD VENTA

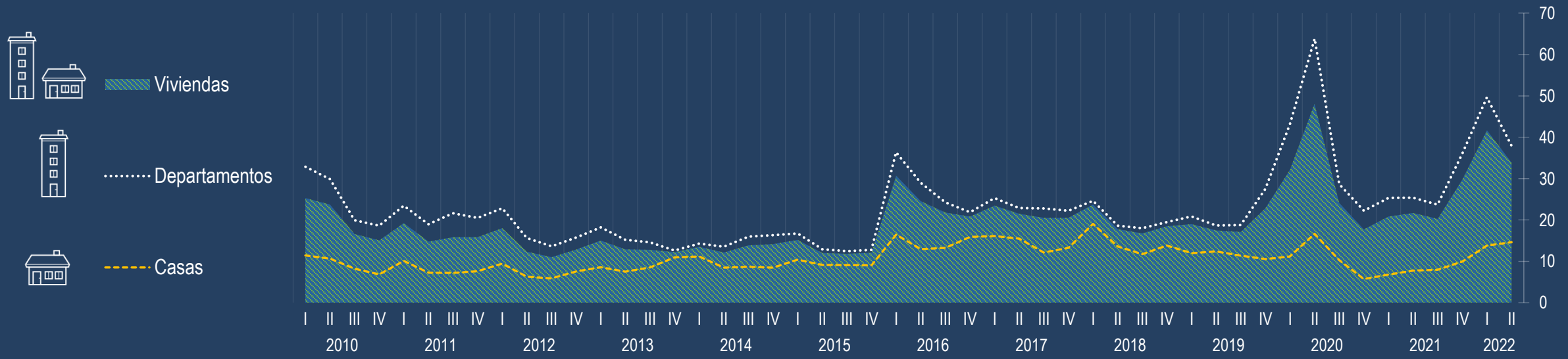
MESES
PARA AGOTAR LA OFERTA

SEGUNDO TRIMESTRE 2022

Durante el segundo trimestre de 2022 la velocidad de venta de viviendas mejoró puntualmente. Promedió **33,9 meses** para agotar la oferta disponible, similar a otros períodos de mal desempeño sectorial.

38 meses
departamentos

15 meses
casas



PRECIOS

PRECIO

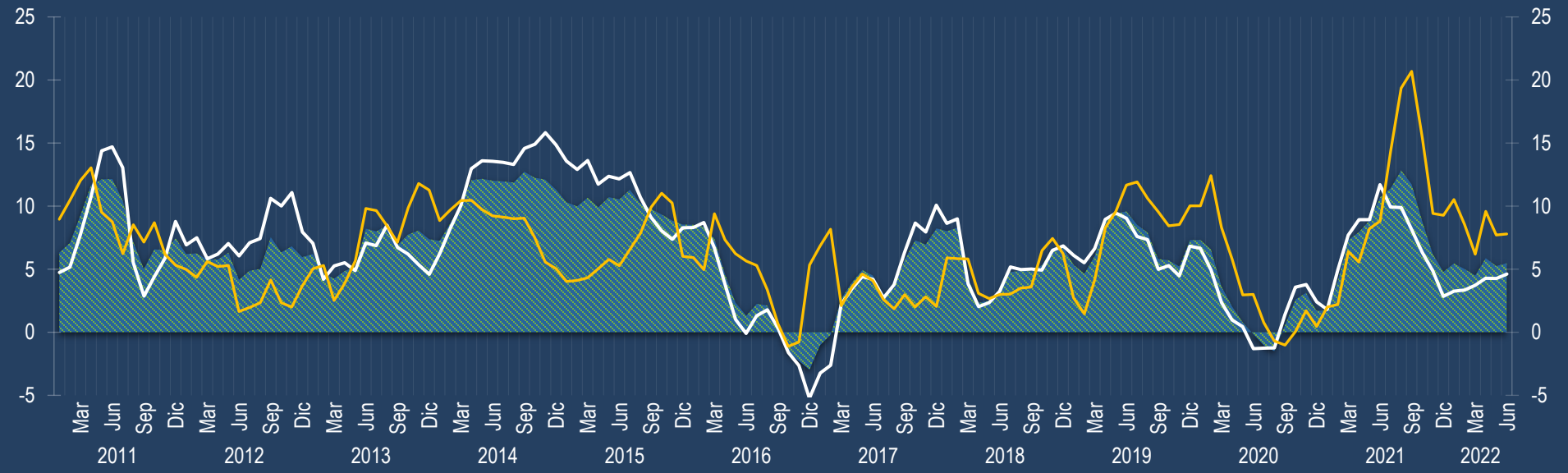
ÍNDICE REAL DE PRECIO DE VIVIENDAS (IRPV)

VARIACIONES ANUALES (%)
SEGUNDO TRIMESTRE 2022

En el trimestre móvil abril-junio de este año 2022 el precio de las viviendas registró un alza anual de **5,5%**. El precio de los departamentos aumentó 4,6% anual y, el de casas, 7,8% anual.

4,6%
departamentos

7,8%
casas

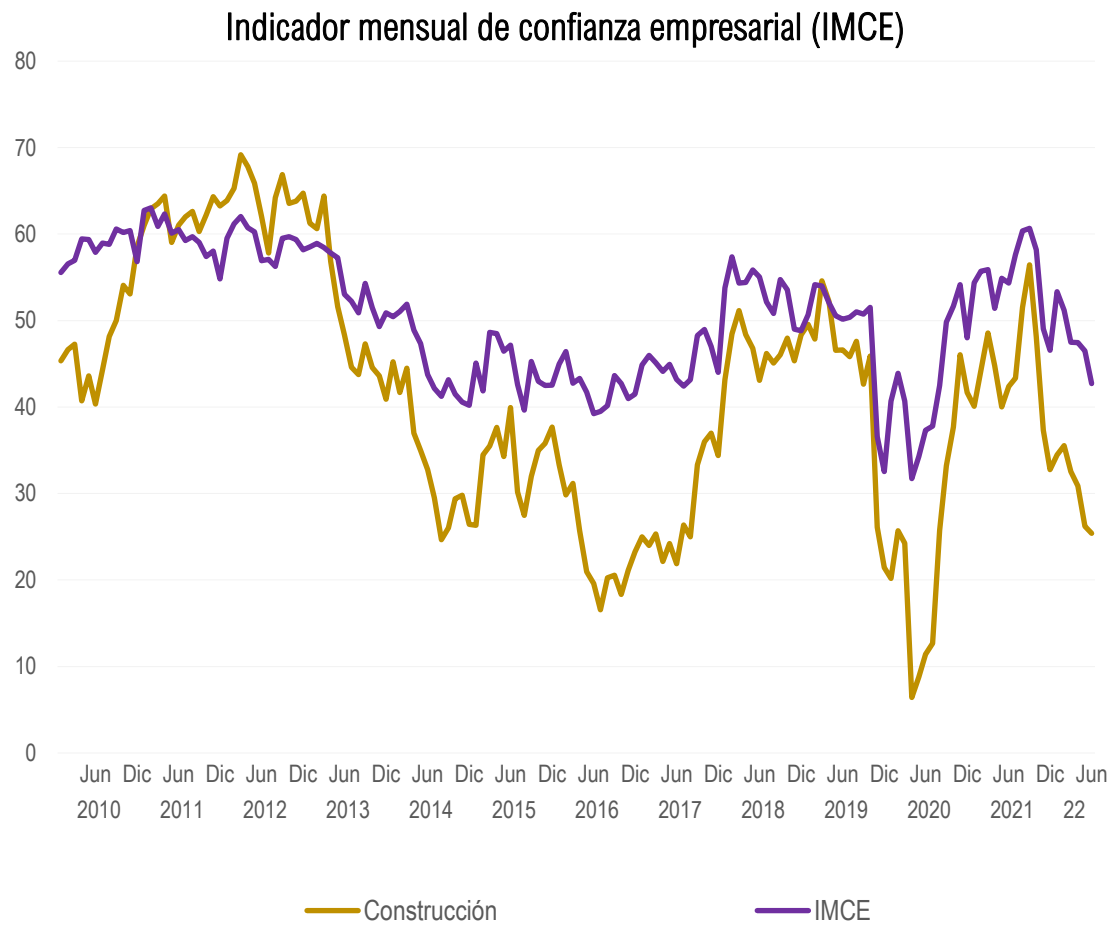


PRINCIPALES RIESGOS

RIESGOS

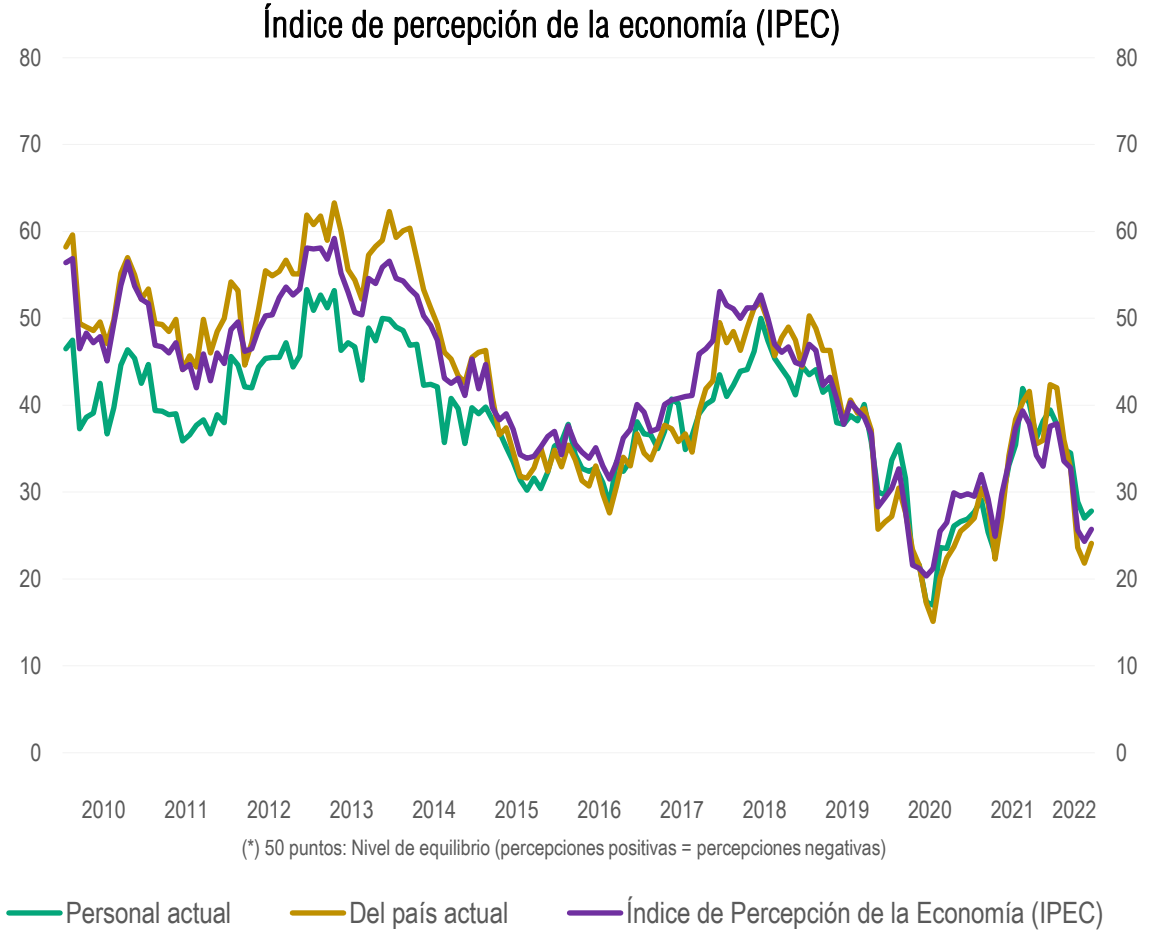
CONTEXTO PAÍS

ÁNIMO EMPRESARIOS



Fuente: Icare

ÁNIMO CONSUMIDORES



Fuente: Adimark

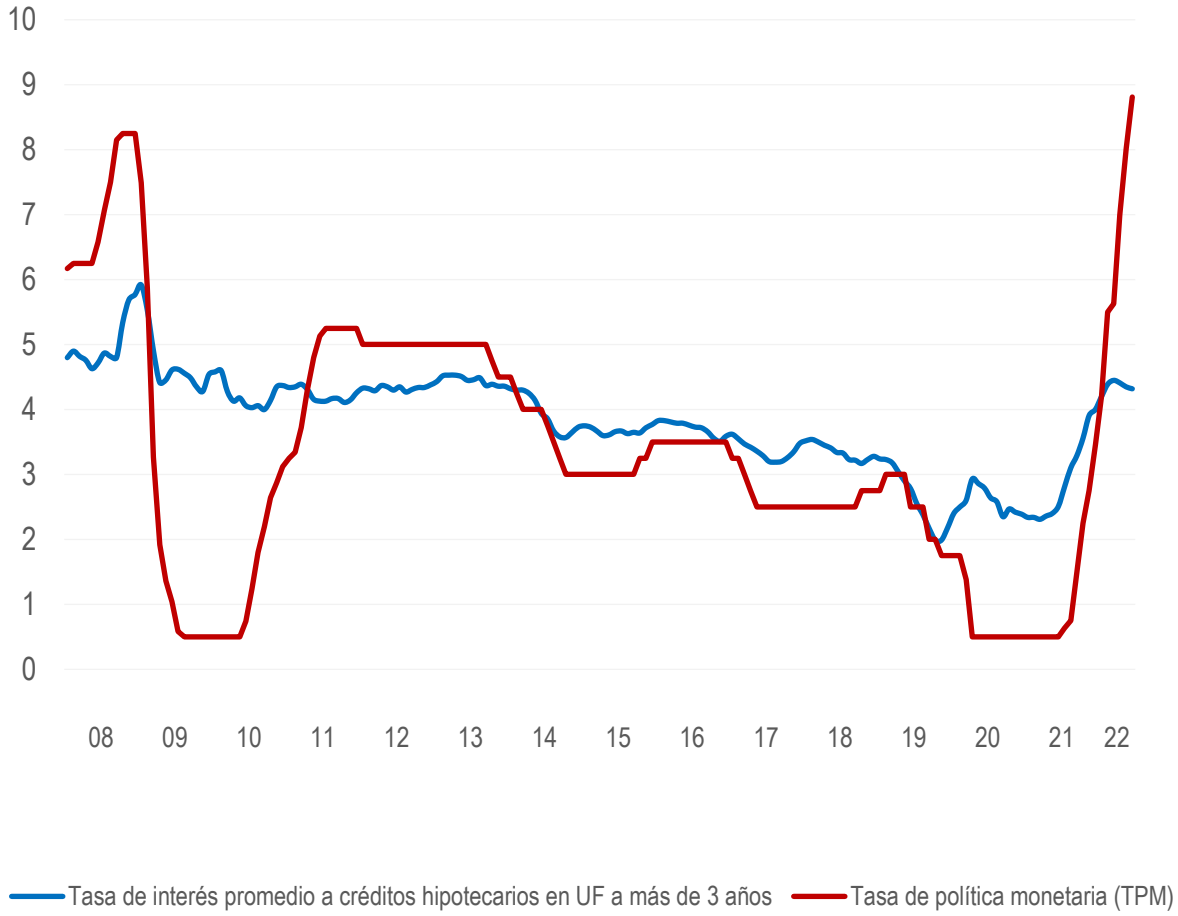
RIESGOS

DIFICULTADES DE FINANCIAMIENTO

HOY

Evolución del costo de financiamiento para la vivienda

Tasas en UF a más de 3 años. Cifras en porcentaje



¿MAÑANA?

2021	Valor	Plazo	Crédito	Tasa	Dividendo $
Tasa 2,5%	2.000 UF	20 años	80%	2,5%	245.823
Pie 80%	2.000 UF	30 años	80%	2,5%	183.092
UF $29.069	3.000 UF	20 años	80%	2,5%	368.735
	3.000 UF	30 años	80%	2,5%	274.639
	4.000 UF	20 años	80%	2,5%	491.647
	4.000 UF	30 años	80%	2,5%	366.185

2022	Valor	Plazo	Crédito	Tasa	Dividendo $
(situación actual)	2.000 UF	20 años	80%	5,5%	348.066
Tasa 5,5%	2.000 UF	30 años	80%	5,5%	286.198
Pie 80%	3.000 UF	20 años	80%	5,5%	522.099
UF $31.975	3.000 UF	30 años	80%	5,5%	429.297
	4.000 UF	20 años	80%	5,5%	696.133
	4.000 UF	30 años	80%	5,5%	572.396

2022	Valor	Plazo	Crédito	Tasa	Dividendo $
(inflación 15%)	2.000 UF	20 años	80%	6%	403.397
Tasa 6%	2.000 UF	30 años	80%	6%	336.142
Pie 80%	3.000 UF	20 años	80%	6%	605.096
UF $35.646	3.000 UF	30 años	80%	6%	504.212
	4.000 UF	20 años	80%	6%	806.795
	4.000 UF	30 años	80%	6%	672.284

RIESGOS

PRINCIPALES RIESGOS QUE ENFRENTA EL SECTOR:

- **Inflación y tasas de interés**. Se encarecen los créditos y se restringe el acceso a financiamiento. Para hogares supone un alza significativa del dividendo; para inversionistas resta rentabilidad a la compra para arriendo.

- **Acceso al crédito más restrictivo**. Para hogares inciden las condiciones de empleo e ingreso. Para empresas inmobiliarias mayores exigencias por parte de bancos.

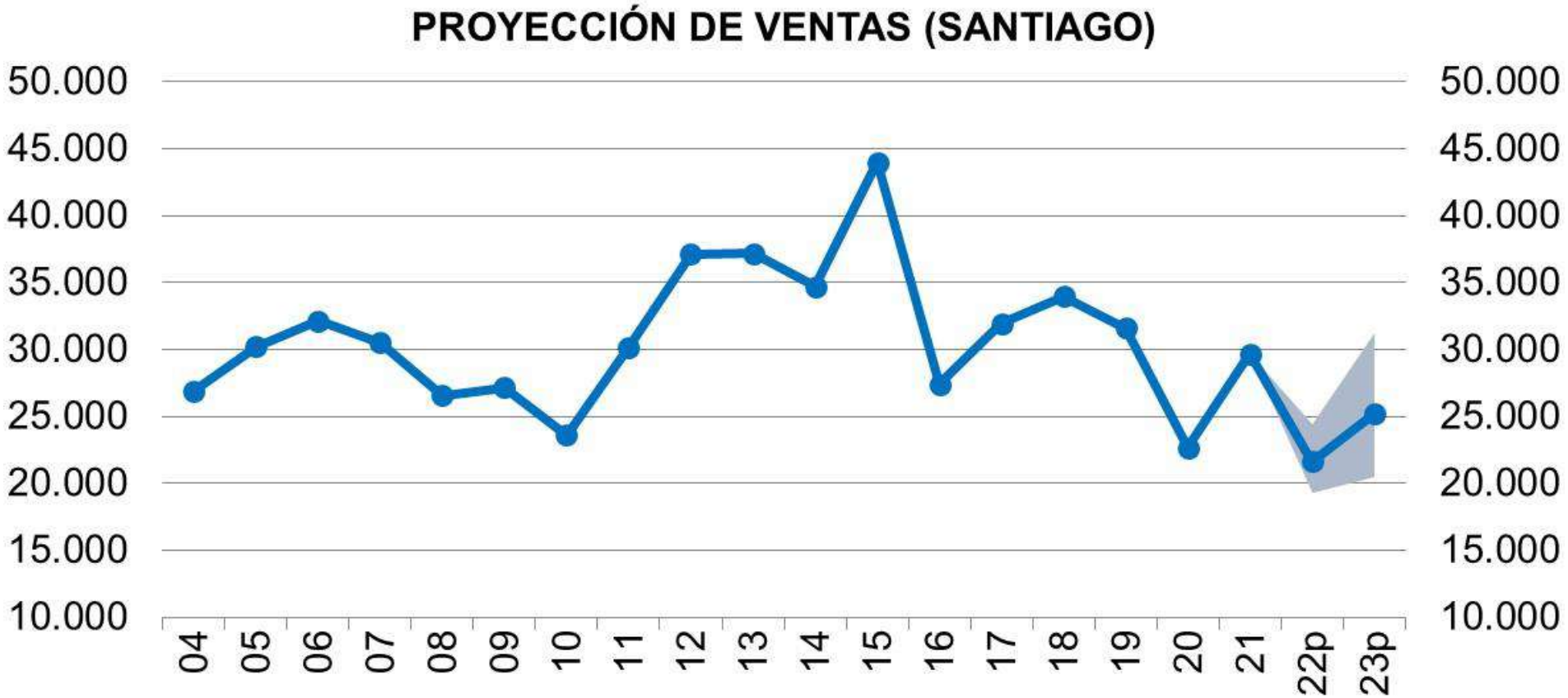
- **Alza en el precio de insumos de construcción**. En lo que va del año los principales materiales para edificación han aumentado su precio a un promedio superior a 15% anual.

- **Reformas tributarias**. Eliminación del crédito especial de empresas constructoras (CEEC) y DFL2. Implican aumento de costos que se traspasa al precio final de las viviendas.

RIESGOS

PROYECCIONES DEL MERCADO INMOBILIARO 2022 - 2023:

Esperamos una fuerte caída de ventas durante 2022 (rango -27% a -35%) y una estabilización de la demanda en niveles bajos en 2023. Ello debido principalmente al encarecimiento de los créditos hipotecarios.



Fuente: CChC.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MERCADO INMOBILIARIO
SANTIAGO R.M.

Informe de actividad
Segundo trimestre 2022