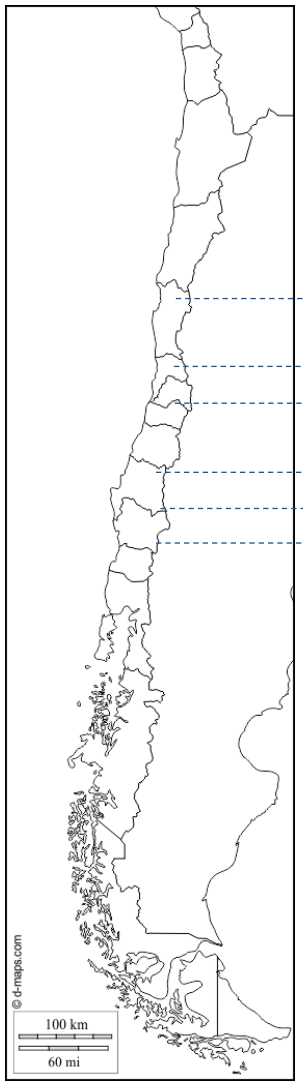
INFORME NACIONAL INMOBILIARIO

PRIMER TRIMESTRE 2023

TAMAÑO DE LA MUESTRA

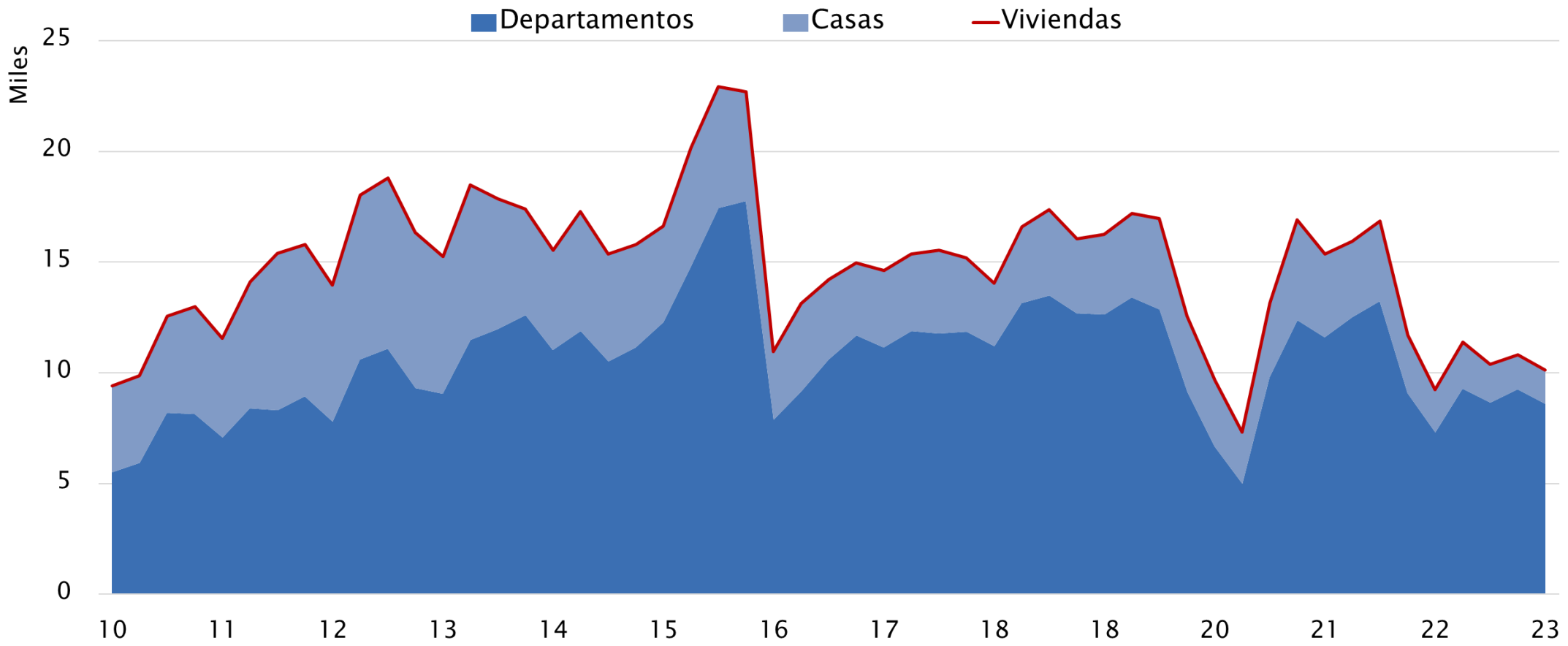


≈80%

Mercado nacional

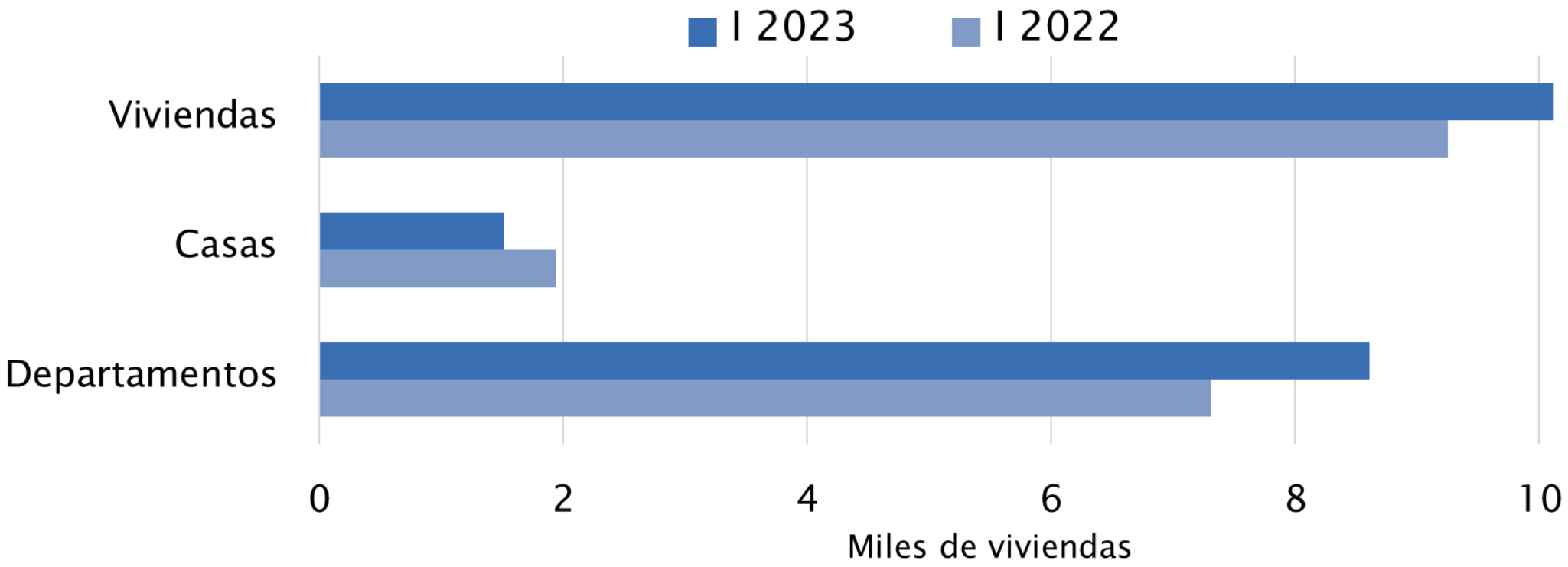
VENTA DE VIVIENDAS

En el primer trimestre de 2023 la venta de viviendas en el país **aumentó 9%** anual, tras cinco descensos consecutivos desde 2021. No obstante, en comparación con el trimestre anterior, exhibe un **rezago de 6%**, manteniéndose todavía en niveles inferiores a sus respectivos promedios históricos.



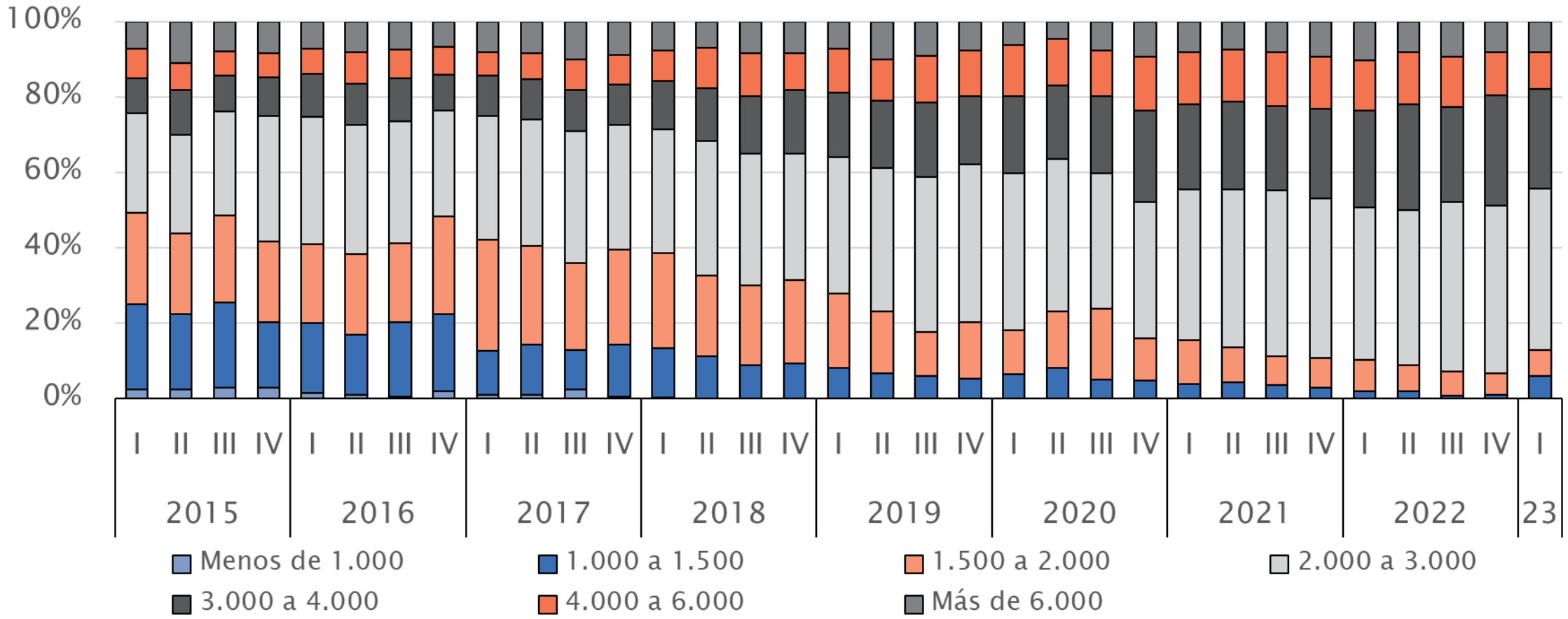
VENTA DE VIVIENDAS

Este resultado se explica por menores ventas de casas (-22%) y a pesar de la mejora en departamentos en departamentos (18%) durante el primer trimestre. En ambos casos con niveles inferiores a sus respectivos promedios históricos.



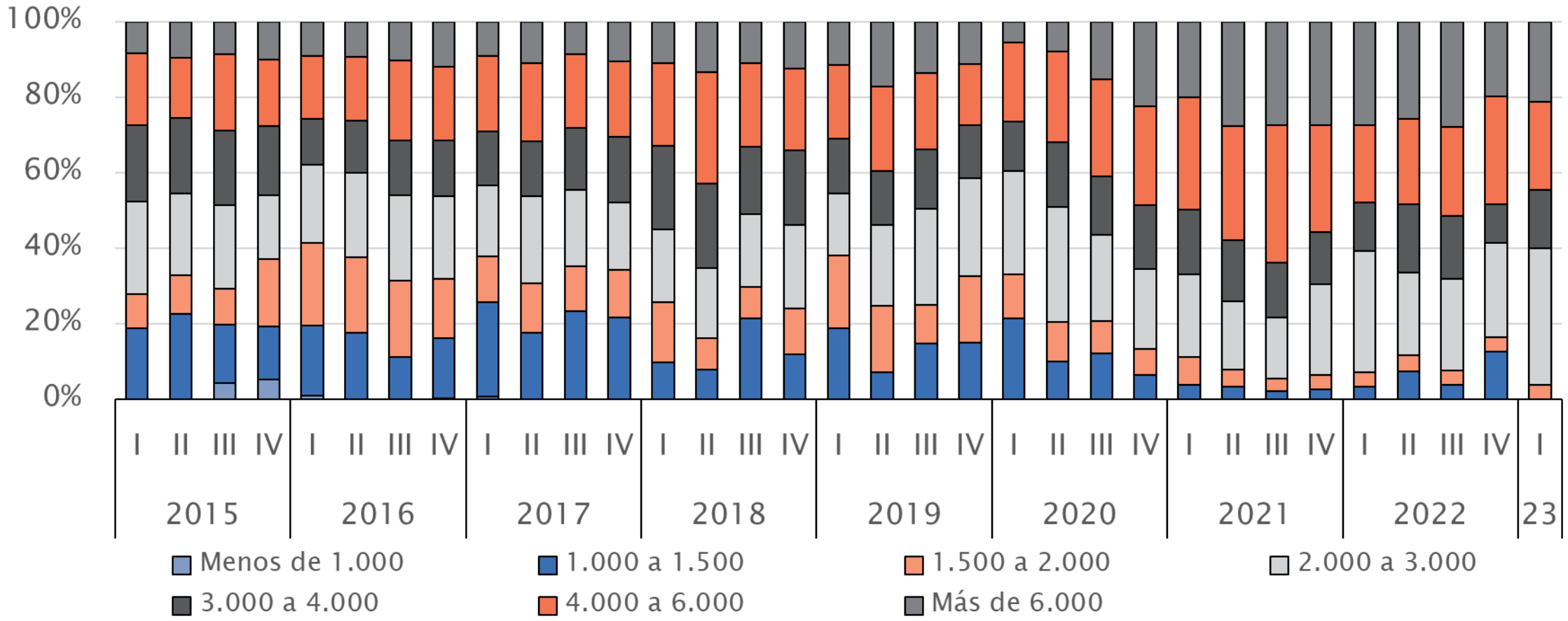
VENTA DE DEPARTAMENTOS (según tramos de precio en UF)

Más de dos tercios de los departamentos comercializados en el primer trimestre registraban valores intermedios (desde 2.000 UF hasta 4.000 UF), siendo estos segmentos los que más avanzaron durante el año. También se observa mayor dinamismo entre unidades asociadas a subsidios.

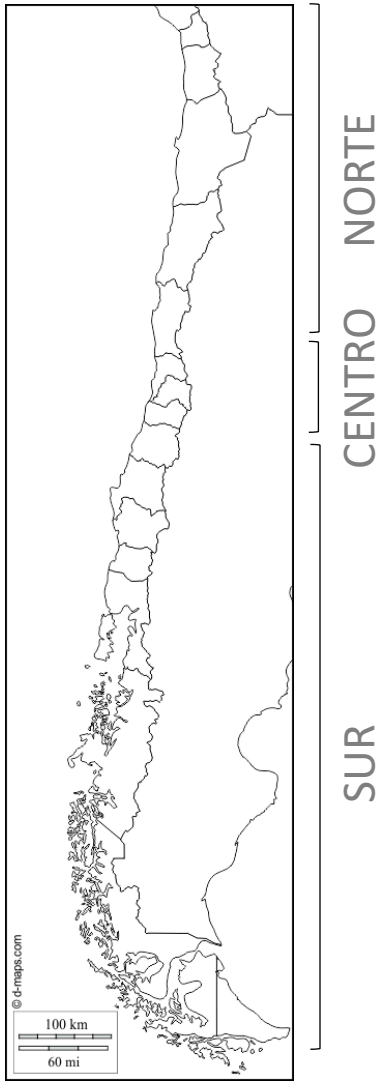


VENTA DE CASAS (según tramos de precio en UF)

La mitad de las casas vendidas en el primer trimestre registraron **valores intermedios** (2.000 a 4.000 UF), mientras que la otra mitad estuvo concentrada en unidades de mayor valor (más de 4.000 UF). Segmentos intermedios se han mostrado más dinámicos durante el primer trimestre.



VENTA DE VIVIENDAS POR ZONAS

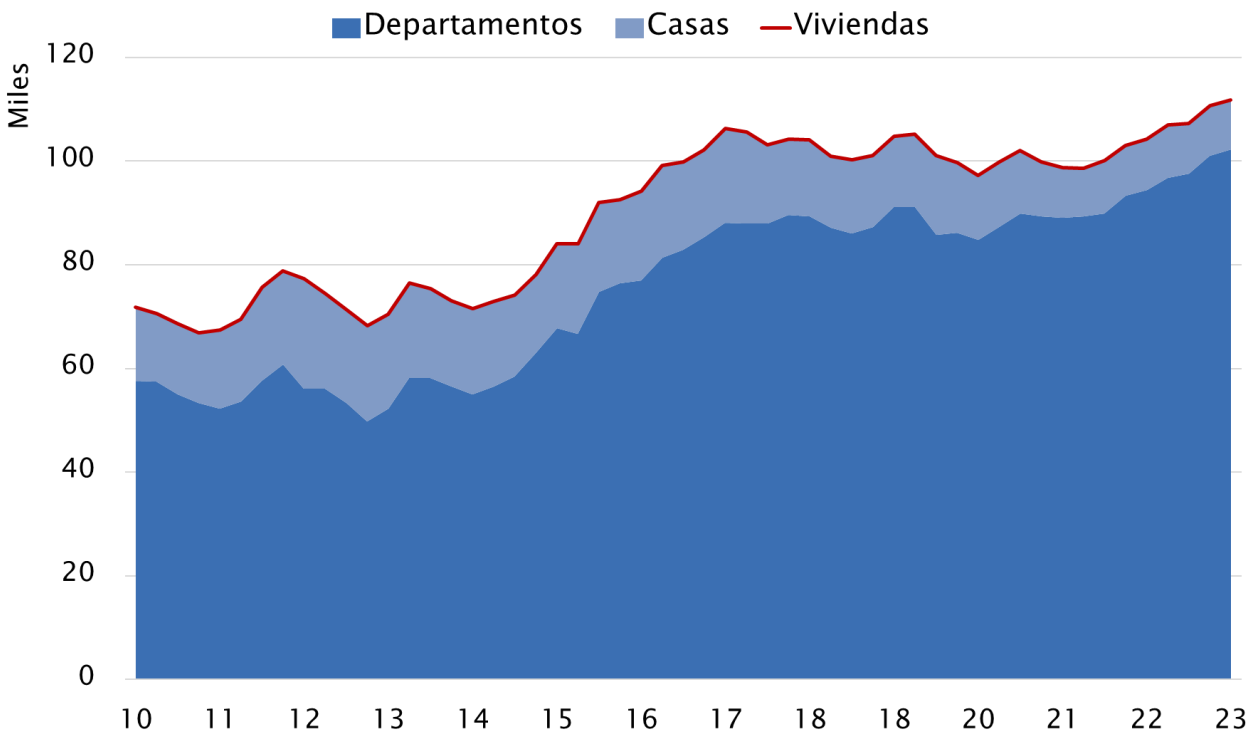


ZONA	TIPO	Ventas 1T-2023	Variación anual 1T-2023 vs 1T-2022	Variación trimestral 1T-2023 vs 4T-2022
NORTE	Viviendas	938	-9%	-9%
	Departamentos	700	1%	-14%
	Casas	238	-29%	12%
CENTRO	Viviendas	6.780	9%	-10%
	Departamentos	6.008	19%	-10%
	Casas	772	-35%	-6%
SUR	Viviendas	2.402	20%	6%
	Departamentos	1.896	21%	9%
	Casas	506	19%	-3%

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.

OFERTA DE VIVIENDAS (miles de viviendas)

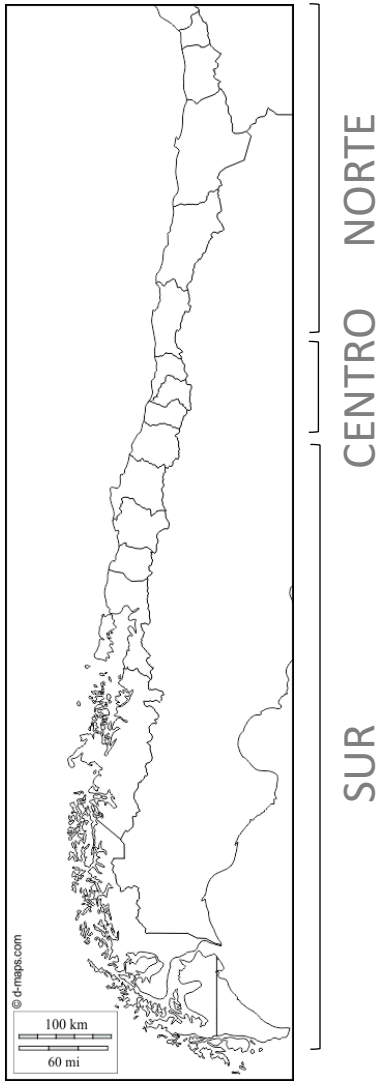
La oferta de departamentos ha venido al alza desde la última parte de 2020, coincidiendo con la recuperación de la demanda post-confinamiento. La oferta de casas nuevas, en tanto, ha exhibido un ajuste a la baja por un escaso ingreso de proyectos nuevos al mercado. Así, **al primer trimestre la oferta de viviendas nuevas aumentó 7% en doce meses**.



Oferta viviendas nuevas

	Unidades en oferta 1T 2023	Variación anual 1T 2023 vs 4T 2022	Variación trim. 1T 2023 vs 4T 2022
Departamentos	102.302	8%	1%
Casas	9.513	-3%	-2%
Viviendas	111.816	7%	1%

OFERTA DE VIVIENDAS POR ZONAS

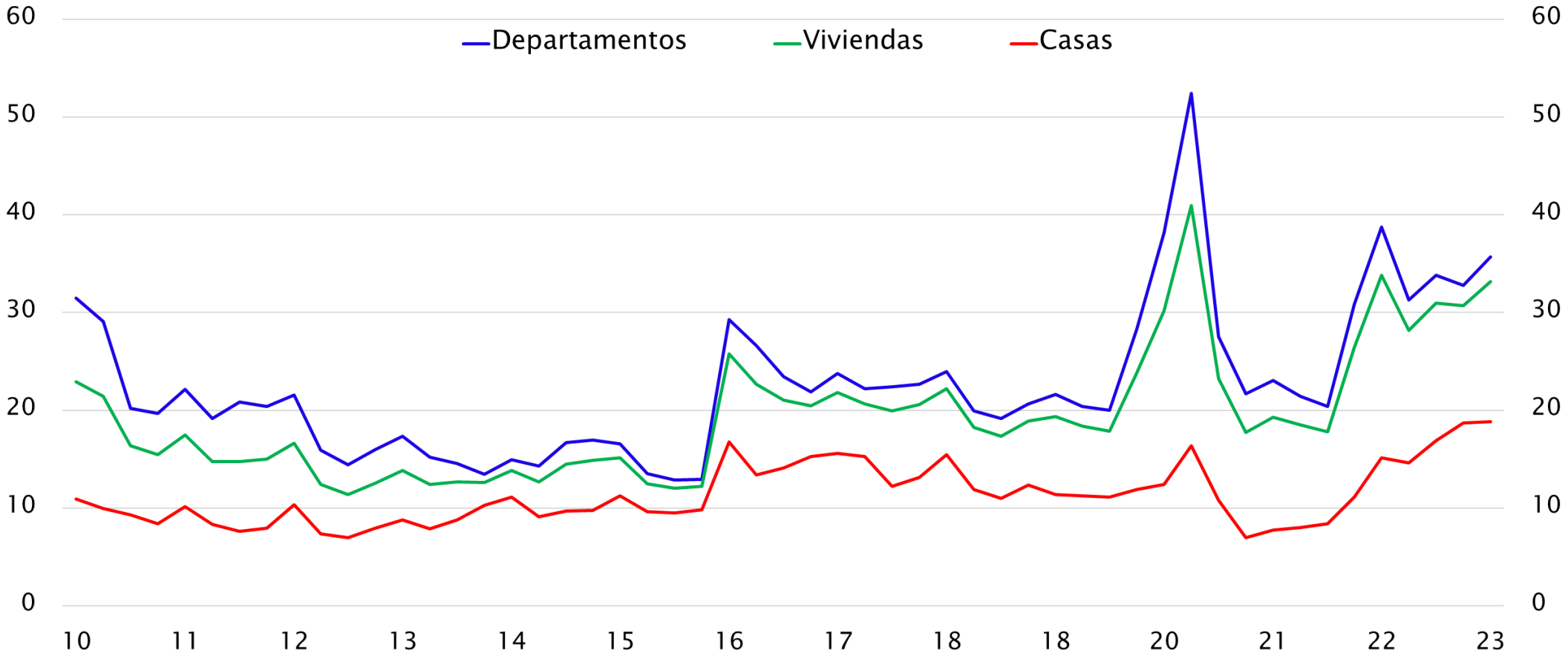


ZONA	TIPO	Oferta 1T-2023	Variación anual 1T-2023 vs 1T-2022	Variación trimestral 1T-2023 vs 4T-2022
NORTE	Viviendas	10.547	-2%	-3%
	Departamentos	9.069	-3%	-1%
	Casas	1.478	4%	-10%
CENTRO	Viviendas	83.042	5%	-1%
	Departamentos	77.396	5%	0%
	Casas	5.646	-2%	-5%
SUR	Viviendas	18.227	30%	12%
	Departamentos	15.837	38%	12%
	Casas	2.390	-9%	14%

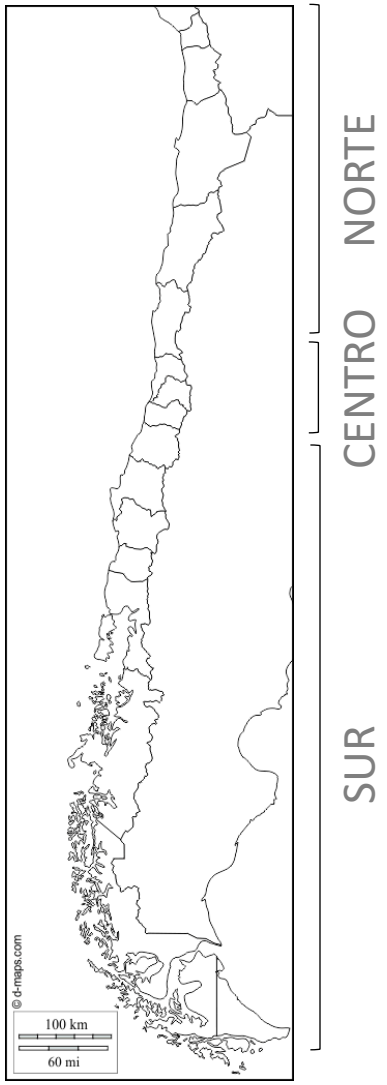
Regiones Norte: Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo.
Regiones Centro: Valparaíso, RM, O'Higgins y Maule.
Regiones Sur: Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes.

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 de la demanda. En consecuencia, **en el primer trimestre de 2023 se necesitaban 33 meses para agotar la oferta disponible de viviendas a nivel nacional: 36 meses para agotar el stock de departamentos y 19 para casas.**



VELOCIDAD DE VENTA DE VIVIENDAS POR ZONAS

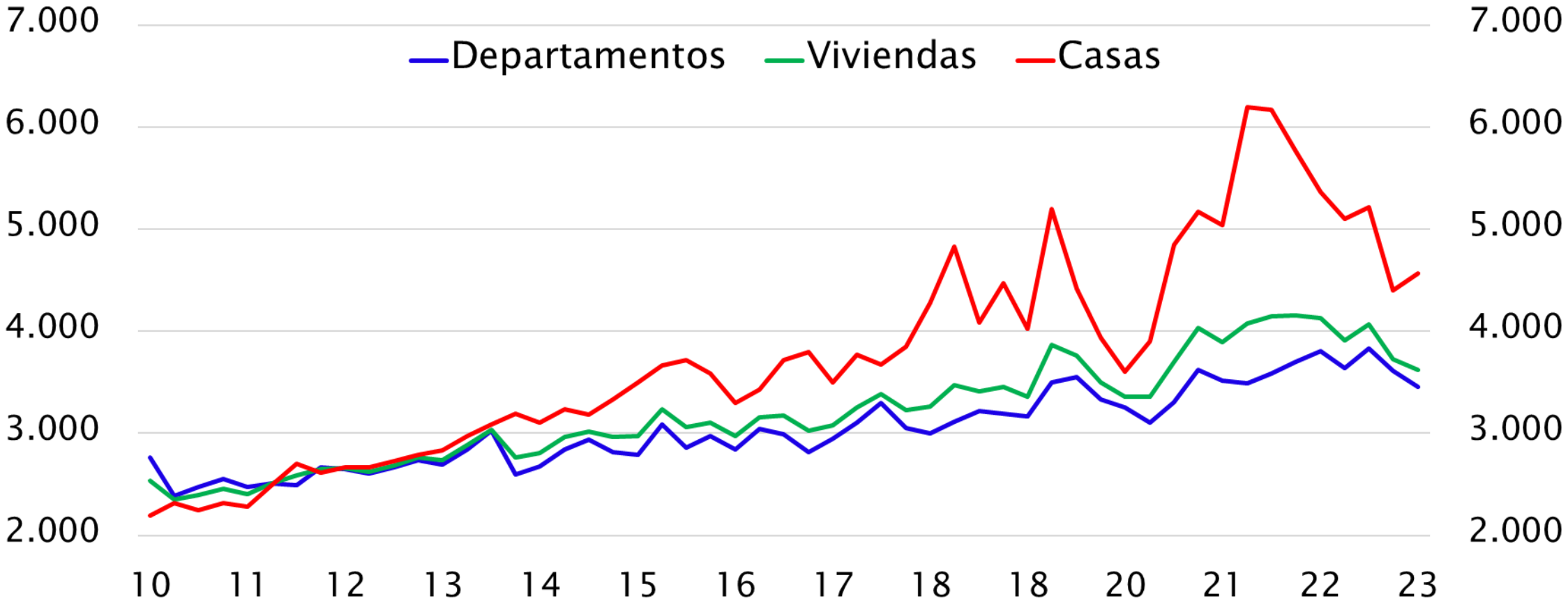


ZONA	TIPO	Meses 1T-2023	Promedio 2022	Promedio 2021
NORTE	Viviendas	34	32	19
	Departamentos	39	37	25
	Casas	19	17	8
CENTRO	Viviendas	37	34	22
	Departamentos	39	37	25
	Casas	22	17	9
SUR	Viviendas	23	20	16
	Departamentos	25	22	18
	Casas	14	14	9

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.

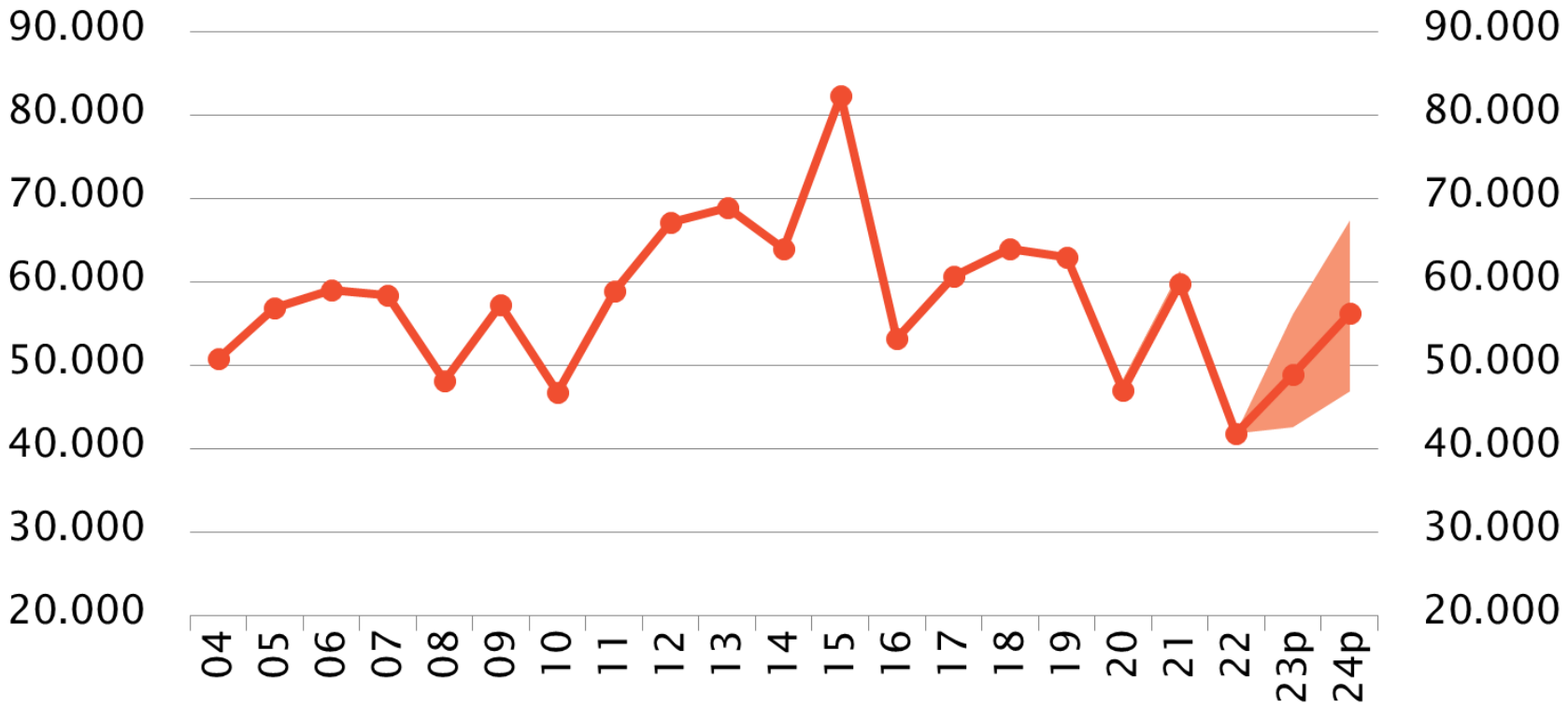
PRECIO DE VIVIENDAS NUEVAS (UF promedio)

El encarecimiento de las viviendas nuevas fue significativo desde la segunda mitad de 2020, especialmente en el mercado de casas. En 2022, debido a la menor demanda por viviendas, los precios han exhibido una tendencia a la baja, con caídas de 9% en departamentos y 15% en casas en el primer trimestre de 2023.



PROYECCIONES DE VENTA

Tras la fuerte disminución de la venta de viviendas a nivel nacional en 2022, alcanzando el menor registro de las últimas dos décadas, **anticipamos una lenta recuperación (17% en 2023 y 15% en 2024)** y ventas inferiores a los promedios históricos en los próximos años. Ello por la elevada incertidumbre y por una coyuntura económica caracterizada por encarecimiento del crédito, condiciones de financiamiento más restrictivas, alza de costos sectoriales y una percepción más negativa de la evolución de la economía.



Fuente: CChC.

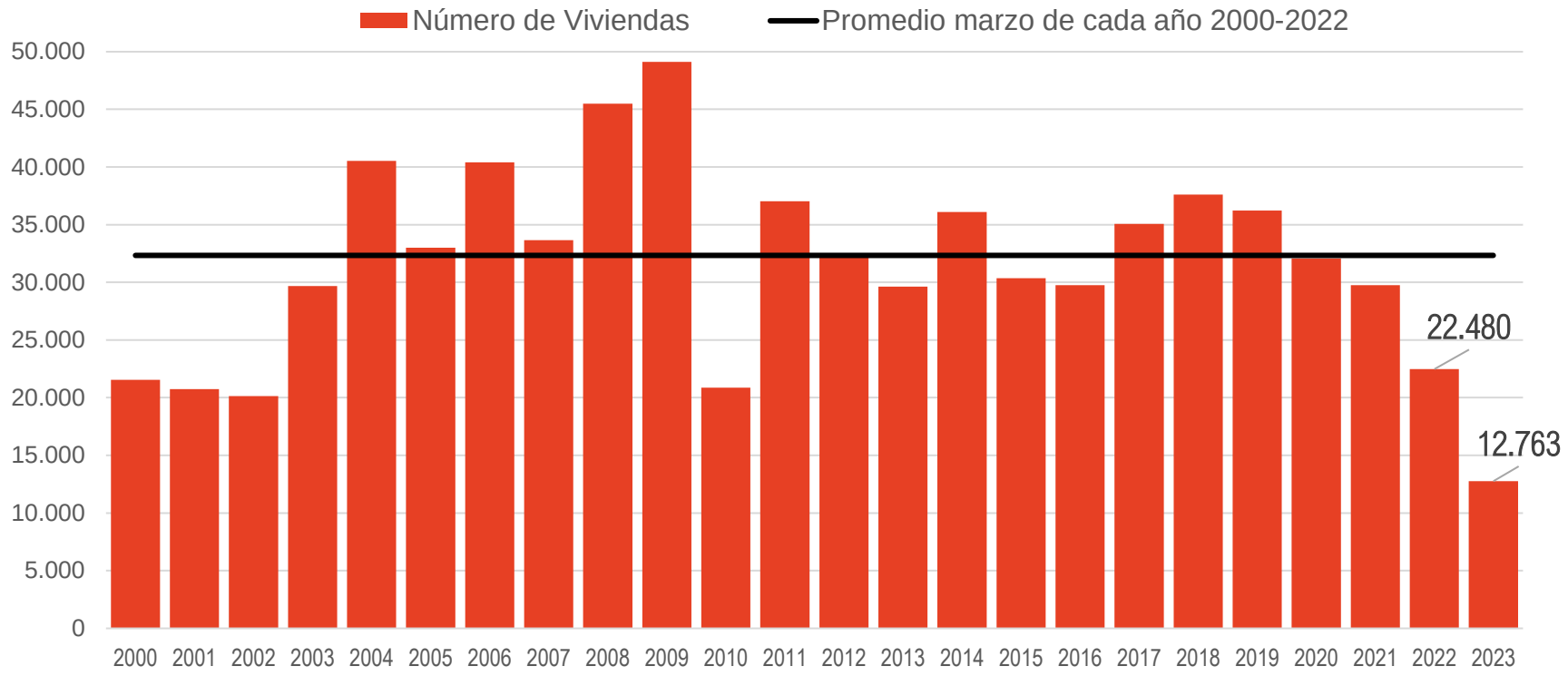
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

UNA APROXIMACIÓN A LA OFERTA FUTURA DE VIVIENDAS

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO

PERMISOS DE EDIFICACIÓN VIVIENDAS – SUPERFICIE AUTORIZADA

Al primer trimestre se autorizaron 12.763 viviendas según permisos de obra nueva. Esto es **43% menos que en 2022** (22.480 viviendas) y además la cifra más reducida de los últimos 20 años.



PROPUESTAS CChC

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO

Determinantes de la inversión

- **Noticia positiva:** Disminución de presiones sobre costos de construcción por menor precio de materiales e insumos. Al primer trimestre, los precios de materiales aumentaron 5,9% anual, comparándose favorablemente con el alza promedio de 25,1% anual en 2022. En el margen, los precios vienen descendiendo consecutivamente desde enero de 2023.

- **Elevada incertidumbre ante comportamiento de los mercados financieros global**. En efecto, las condiciones de financiamiento externo continúan restrictivas y el escenario económico internacional, relevante para las inversiones, presenta importantes nubarrones.

- **Lento ajuste de actividad y la inflación**. Impactos: reducción de la inversión pública real en vivienda e infraestructura; disminución del poder adquisitivo de las familias; aumento nominal de tasas de interés y del valor de los dividendos de los créditos hipotecarios; caída de la demanda por viviendas, etc.

- **Condiciones de acceso al crédito se mantienen restrictivas** para personas y empresas. De la encuesta de créditos bancarios del Banco Central se desprende que tanto la oferta como la percepción de demanda de créditos persisten en régimen restrictivo. La baja demanda, en parte, se debe a los altos costos de acceso al financiamiento.

- **Pérdida de certeza jurídica** para el desarrollo de proyectos. Cumpliendo toda la normativa vigente, no hay seguridad de que un proyecto no será paralizado.

- **Ejecución del presupuesto público asociado a vivienda e infraestructura.** En un contexto de baja inversión privada (desde hace 12 años), la correcta ejecución del presupuesto público es clave para mantener la actividad y el empleo. En un contexto más amplio, esto debe ser complementado con una política de incentivos a la inversión.

- **Evolución de las reformas en trámite (tributaria y otras).** Lograr consensos es clave para la confianza empresarial y, por ende, para las decisiones de inversión.

Incentivos a la inversión

- **Acordar una Política Nacional de Promoción de Inversiones.** Incluyendo:
  - Pactos de invariabilidad tributaria, especialmente para sectores estratégicos, como proyectos mineros o para combatir el cambio climático (plantas desalinización).
  - Planificación de largo plazo en materia de infraestructura y desarrollo urbano y territorial, creándose la institucionalidad que lo hagan posible.

- **Mejorar la calidad regulatoria:** Incluyendo:
  - Modernización de normativas que regulan la relación entre el Estado y sus contratistas.
  - Aplicación de medidas de modernización del Estado propuestas por la Comisión Nacional de Evaluación y Productividad (CNEP).
  - Fortalecer el respaldo jurídico que normas y permisos entregan a los proyectos para que estos cuenten con un marco mínimo de certezas.

- **Asegurar condiciones básicas:**
  - Es condición esencial para la vida en sociedad y el desarrollo de proyectos (personales y empresariales) garantizar la seguridad pública y erradicar la violencia en sus distintas expresiones.

INFORME NACIONAL INMOBILIARIO