CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MERCADO INMOBILIARIO
SANTIAGO R.M.

Informe de actividad
4º Trimestre 2023

VENTA de VIVIENDAS

POR UNIDADES

VIVIENDAS

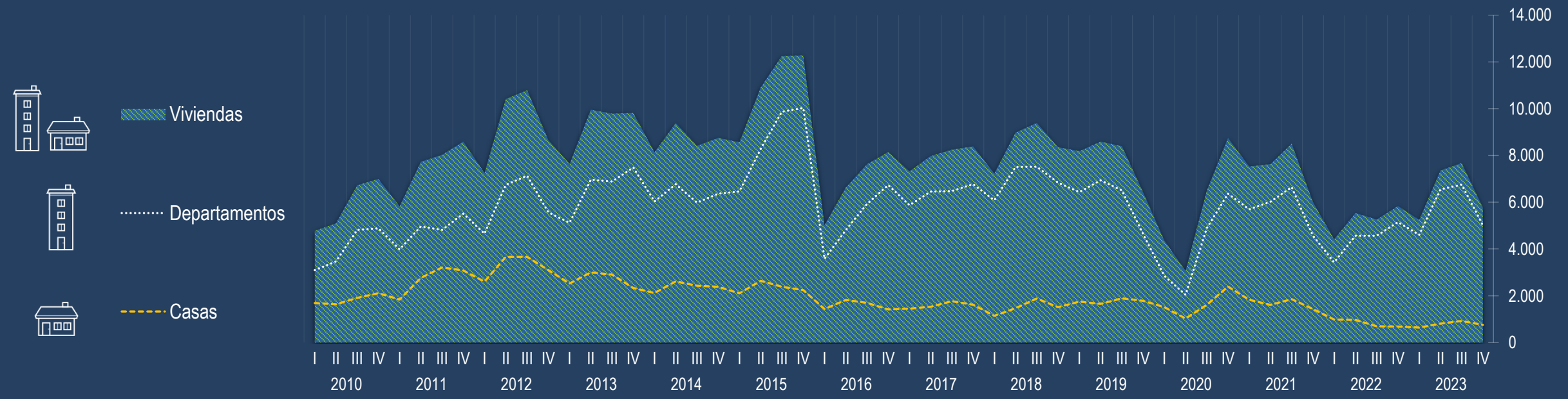
VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO
UNIDADES
CUARTO TRIMESTRE 2023

La venta de viviendas en Santiago **disminuye 1%** en comparación con el cuatro trimestre del año pasado y **25%** respecto del trimestre anterior.

Mal desempeño en segmento de departamentos tras la recuperación observada en los trimestres anteriores. Ventas de casas se mantienen en mínimos históricos.

-1%
VS. 4T 2022

-25%
VS. 3T 2023



VIVIENDAS

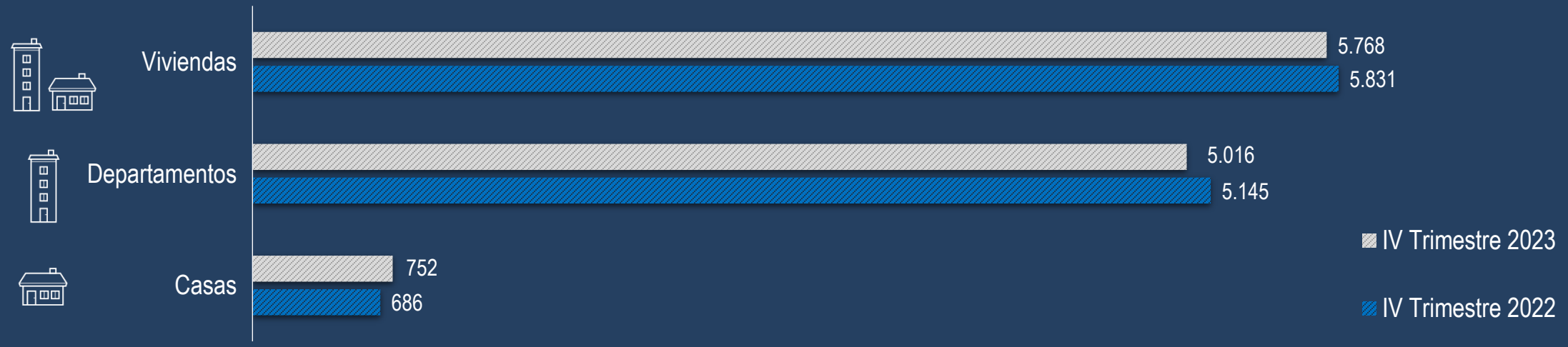
VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO
UNIDADES
CUARTO TRIMESTRE 2023

Este resultado se explica por el deterioro en departamentos **(-3%)** y cierta recuperación en casas **(10%)**.

En comparación con el trimestre anterior, la venta de departamentos disminuye **26%** y la de casas **19%**.

5.016
departamentos

752
casas



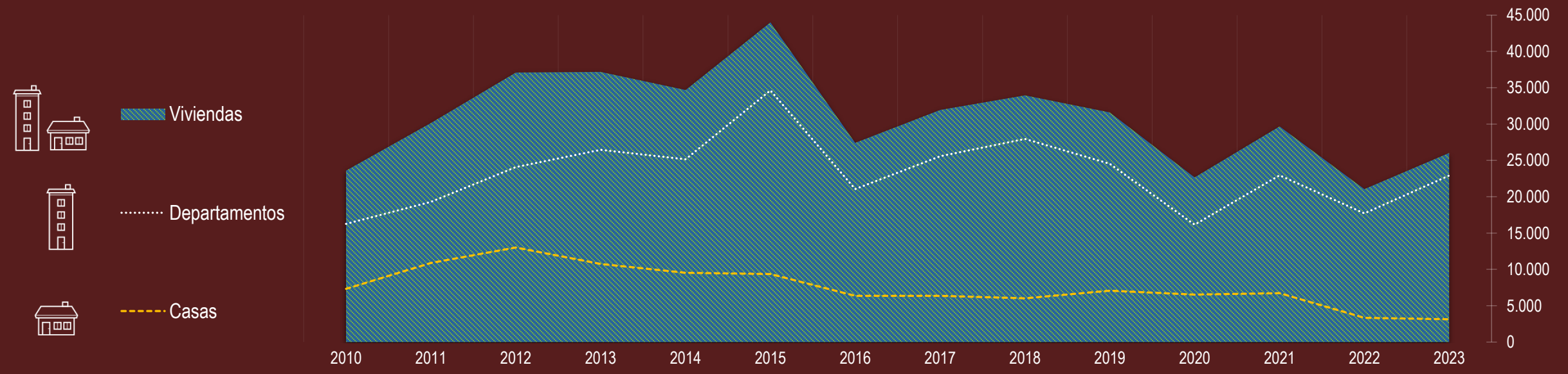
VIVIENDAS

VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO
UNIDADES
ACUMULADO ENERO-DICIEMBRE

La venta de viviendas en Santiago **aumenta 24%** en comparación con el año pasado, acumulando de esta manera cuatro años consecutivos con ventas inferiores al promedio histórico.

24%
VS. 2022

-23%
VS. PROM. 14-19



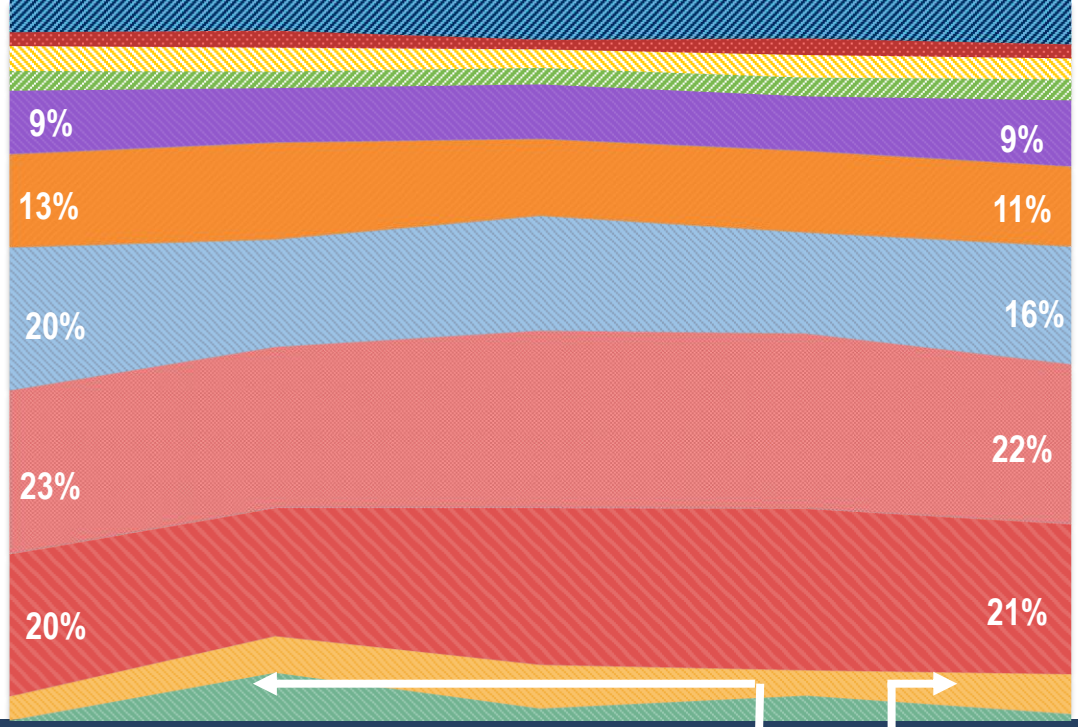
VENTA de VIVIENDAS

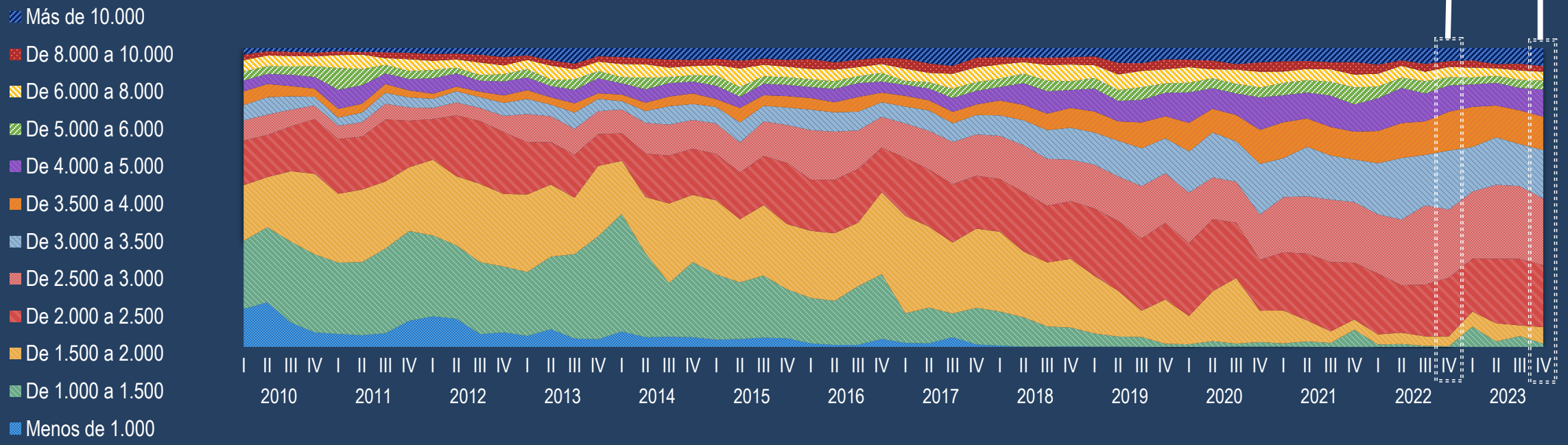
POR TRAMO DE PRECIO

DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR TRAMO DE PRECIO (EN UF)
CUARTO TRIMESTRE 2023

Los departamentos de **1.500 a 2.500 UF** son los que muestran mayor dinamismo en el período, aumentando su participación respecto de 2022. Gran parte de estas ventas está asociada a programas de subsidio.

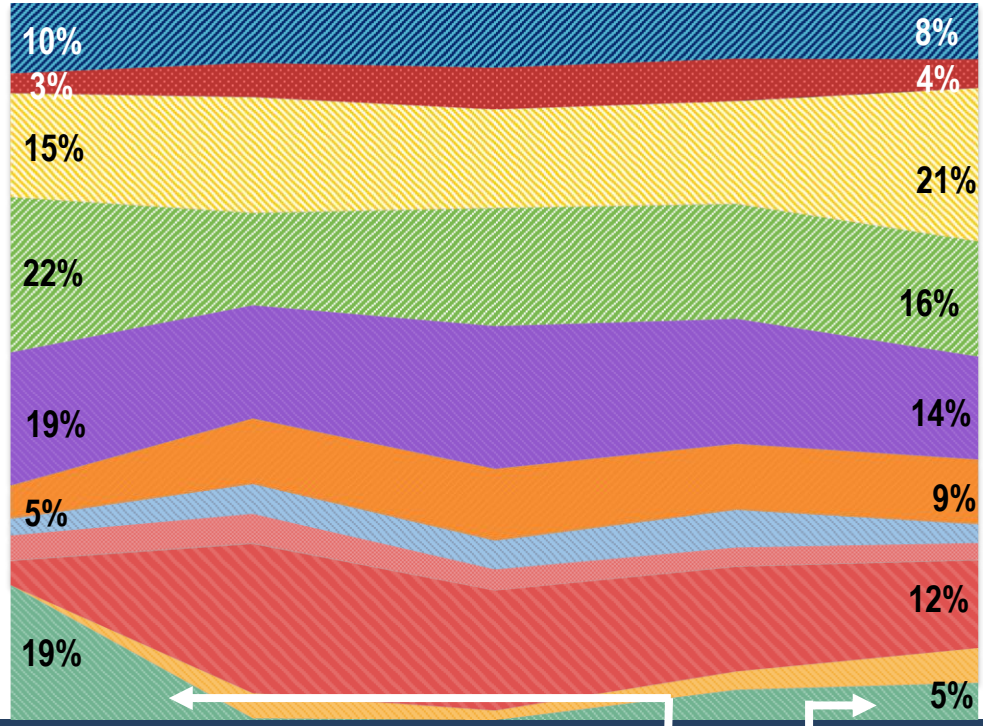


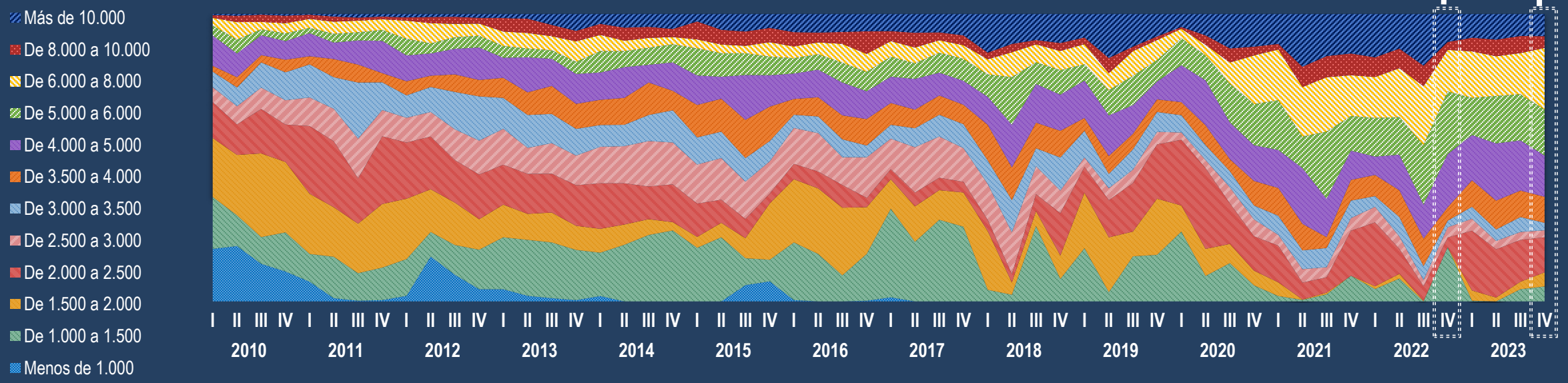


CASAS

VENTA DE CASAS
POR TRAMO DE PRECIO (EN UF)
CUARTO TRIMESTRE 2023

Las casas de valores intermedios (**2.000 a 2.500 UF** y **3.500 a 4.000 UF**) son las que muestran mayor dinamismo en el período. Recuperación también en segmentos de mayor valor (**6.000 a 8.000 UF**).





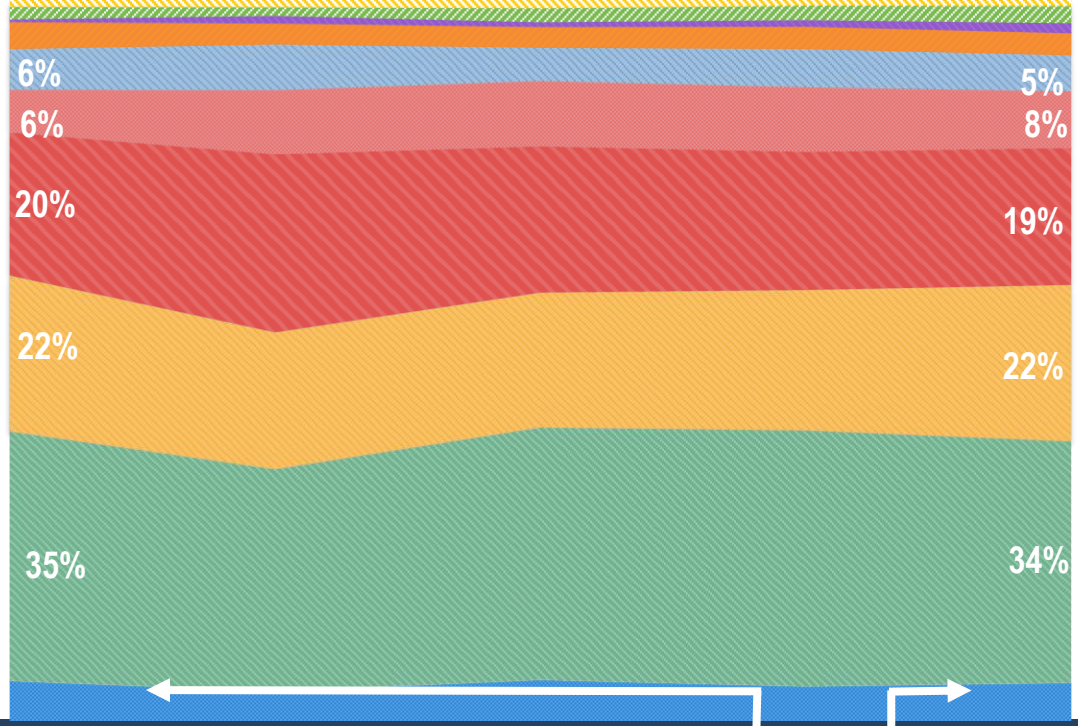
VENTA de VIVIENDAS

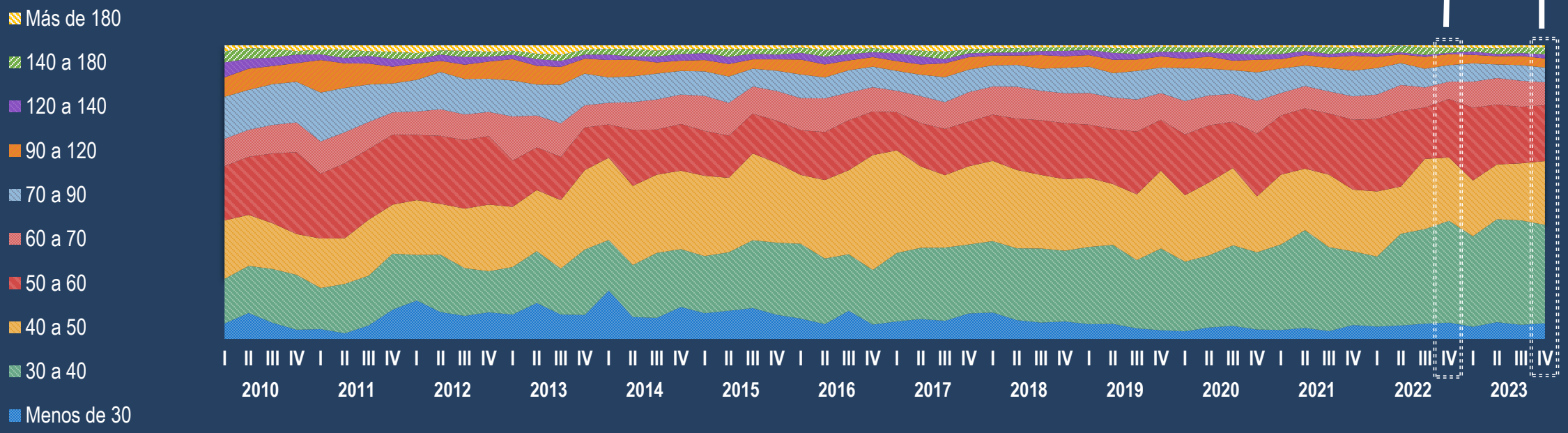
POR TRAMO DE SUPERFICIE

DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR TRAMO DE SUPERFICIE (EN M2)
CUARTO TRIMESTRE 2023

Los departamentos de menores metrajes (**30 a 50 m²**) siguen siendo los más demandados, concentrando más de la mitad de las ventas. No hay cambios relevantes en la comparación con el año anterior.

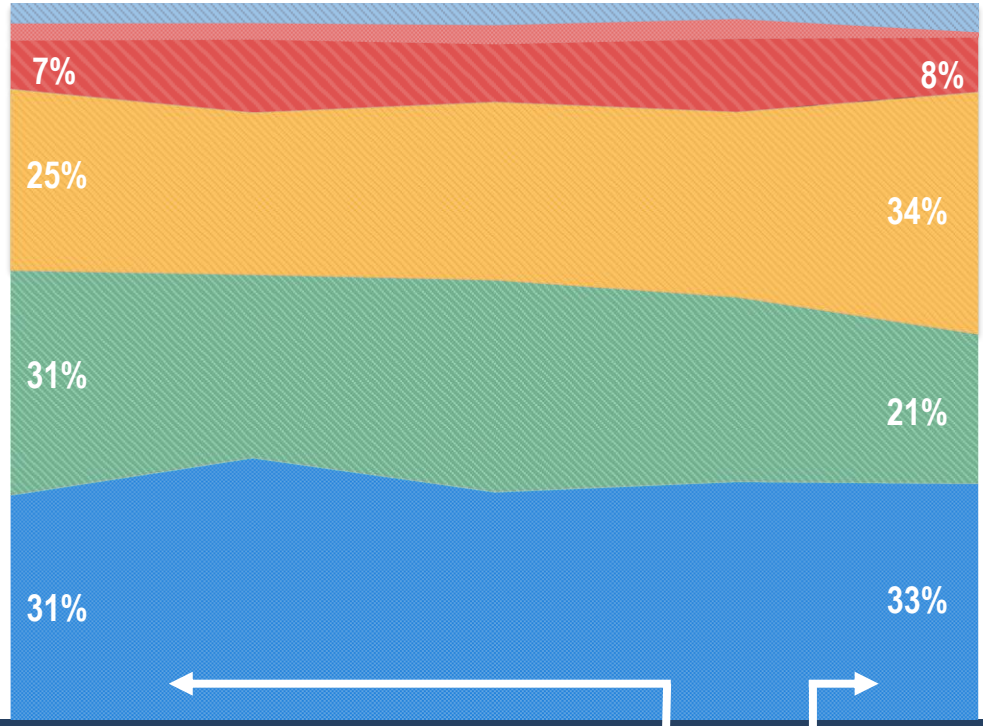


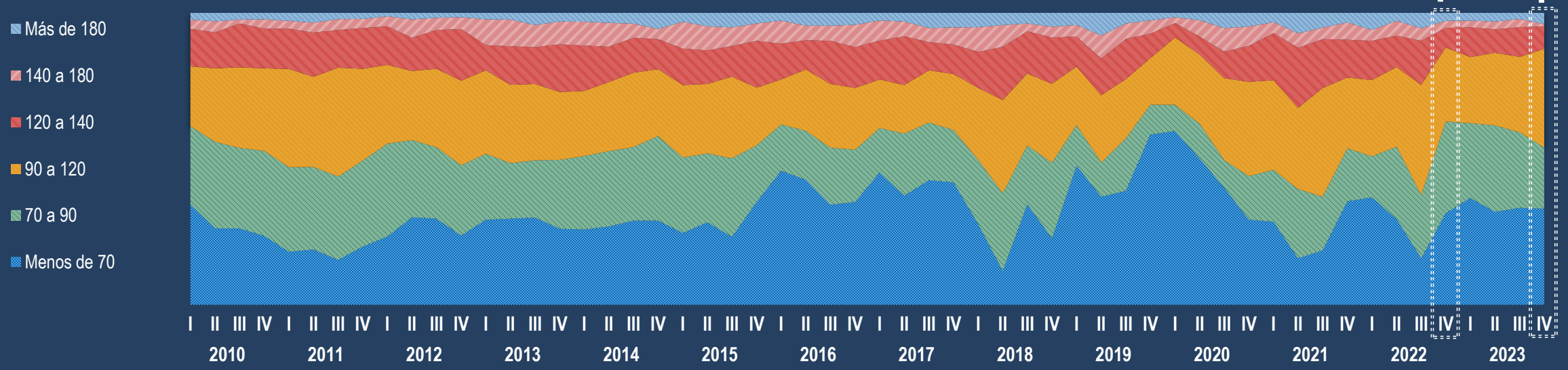


CASAS

VENTA DE CASAS
POR TRAMO DE SUPERFICIE (EN M2)
CUARTO TRIMESTRE 2023

Las casas de mayor metraje (**90 a 140 m²**) son las que muestran mayor dinamismo en el período. Por otra parte, se mantiene elevada participación de metrajes inferiores, asociado con la presencia de ventas con subsidio.





VENTA de VIVIENDAS

POR ESTADO DE OBRA

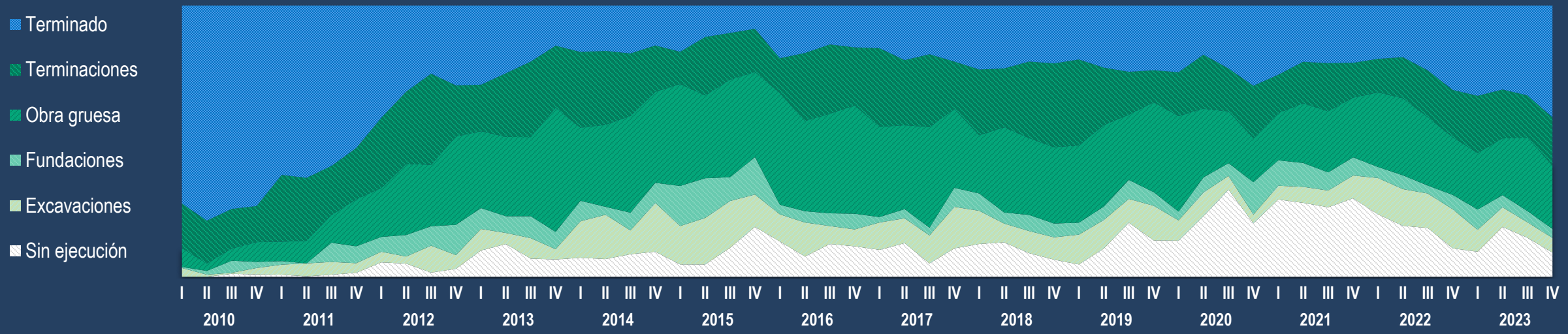
DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS
POR ESTADO DE OBRA
CUARTO TRIMESTRE 2023

59% de los departamentos vendidos están terminados o en terminaciones (10 p.p. más que en 2022). Entregas de largo plazo pierden participación durante el último año, concentrando **18% de la demanda**.

41%
Entrega inmediata

9%
En blanco



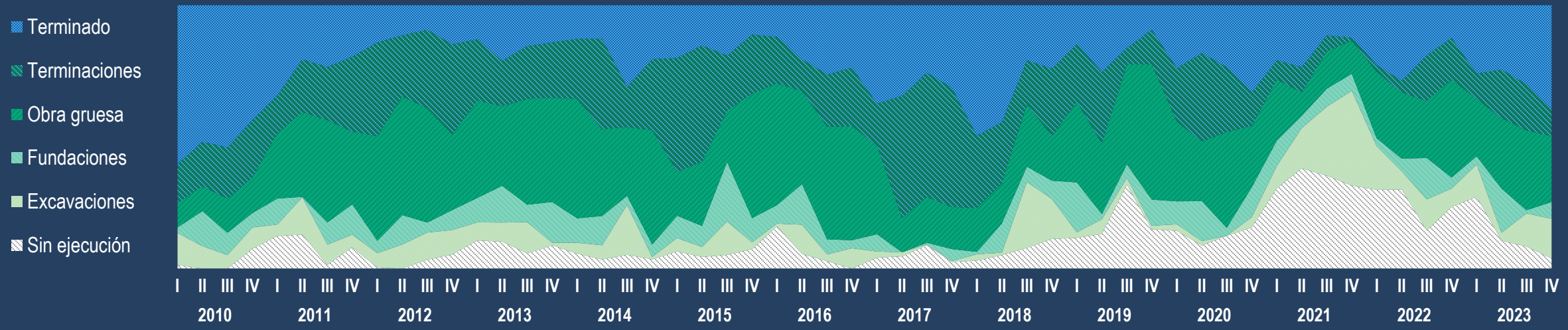
CASAS

VENTA DE CASAS
POR ESTADO DE OBRA
CUARTO TRIMESTRE 2023

La venta en blanco y en etapas iniciales de obra (excavaciones y fundaciones) concentra, en conjunto, **25% de la demanda** (9 p.p. menos que en 2022). Aumenta interés por comprar entregas de corto plazo.

40%
Entrega inmediata

4%
En blanco



VENTA de VIVIENDAS

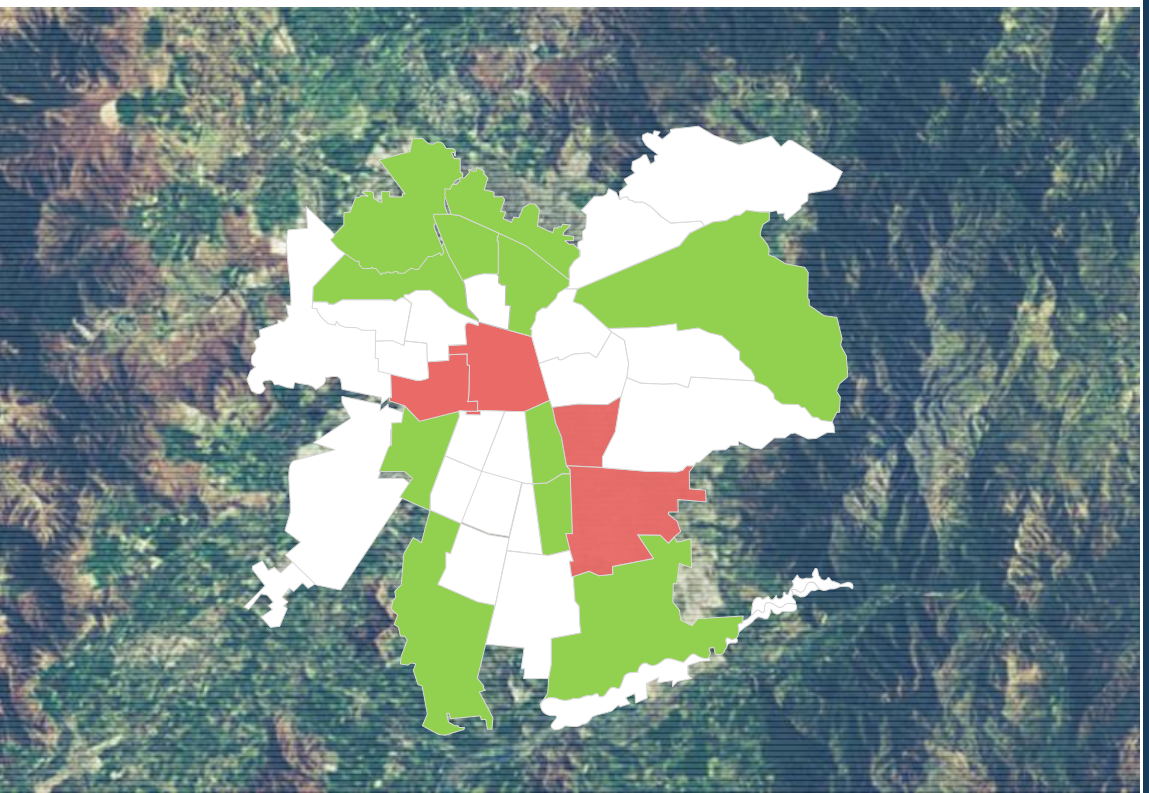
POR COMUNAS

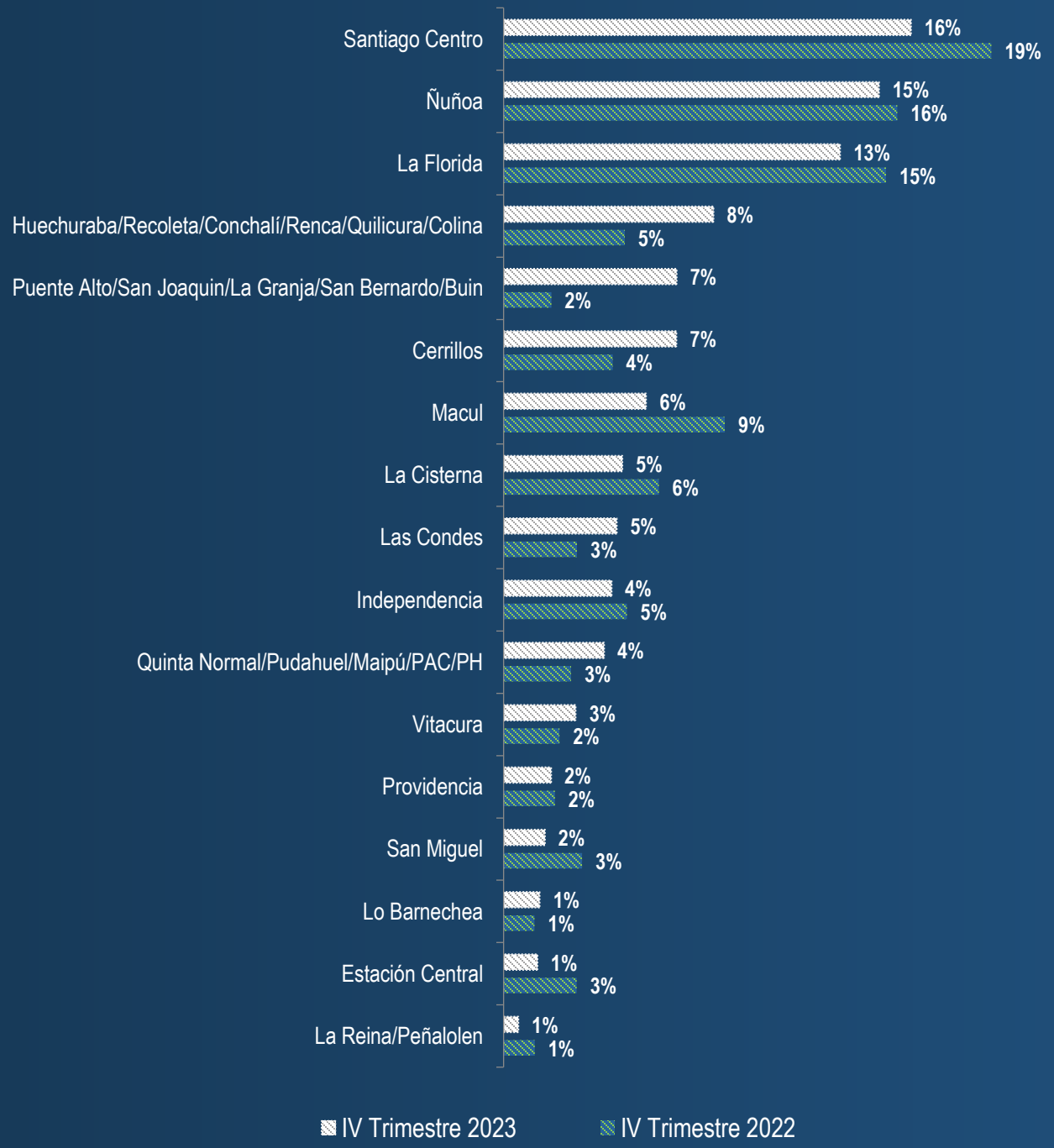
DEPTOS

VENTA DE DEPARTAMENTOS **POR COMUNAS**

CUARTO TRIMESTRE 2023

Nuevos sectores (**San Joaquín**, **Conchalí** y **Cerrillos**) aumentan su participación en la demanda. También mejora la demanda en comunas asociadas con programas de subsidio.



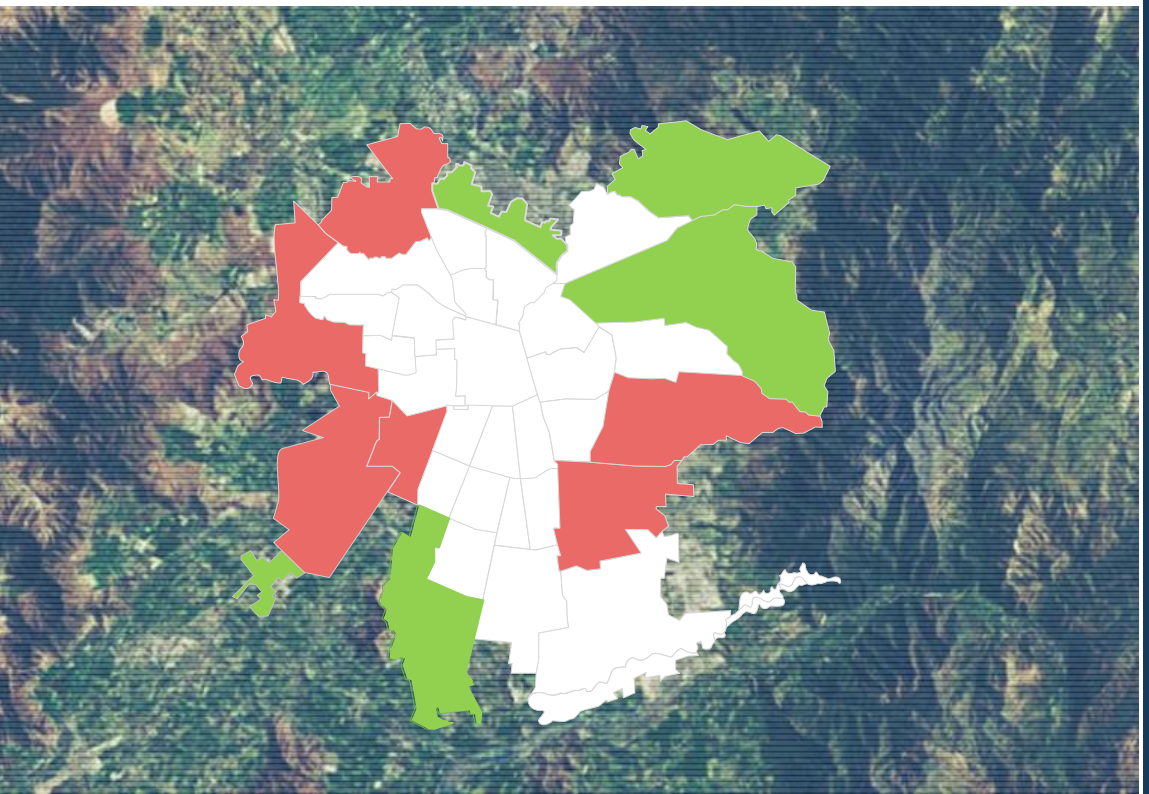


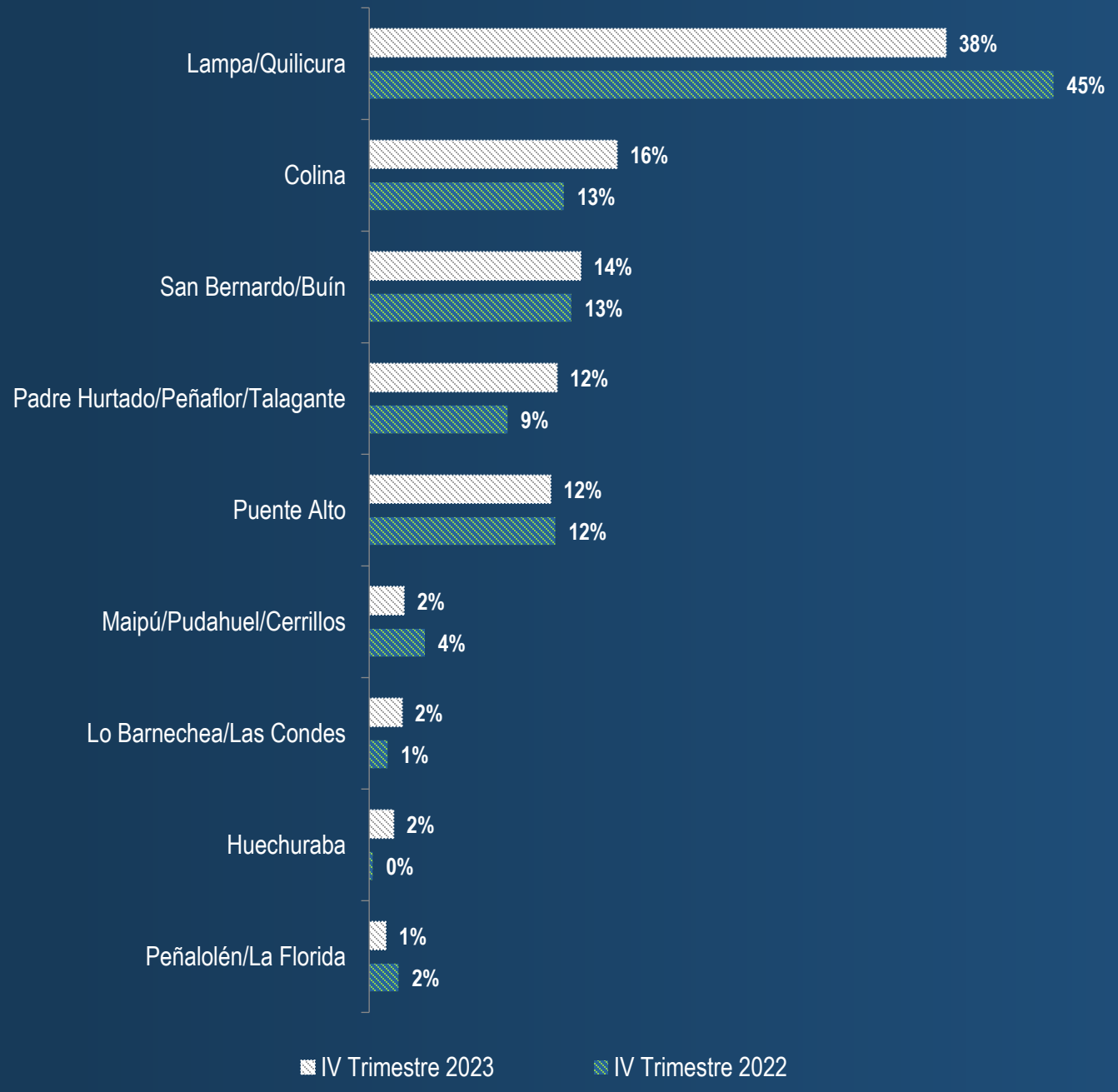
CASAS

VENTA DE CASAS
POR COMUNAS
CUARTO TRIMESTRE 2023

Comunas del Sur (**Padre Hurtado**, **San Bernardo**, **Buín**) y Oriente son las que más aumentan su participación en la demanda en el último año.

Gran parte de la demanda sigue concentrada en comunas del Norte. Entre Lampa/Quilicura y Colina acaparan más de la mitad de las ventas.





INGRESO
NUEVAS UNIDADES

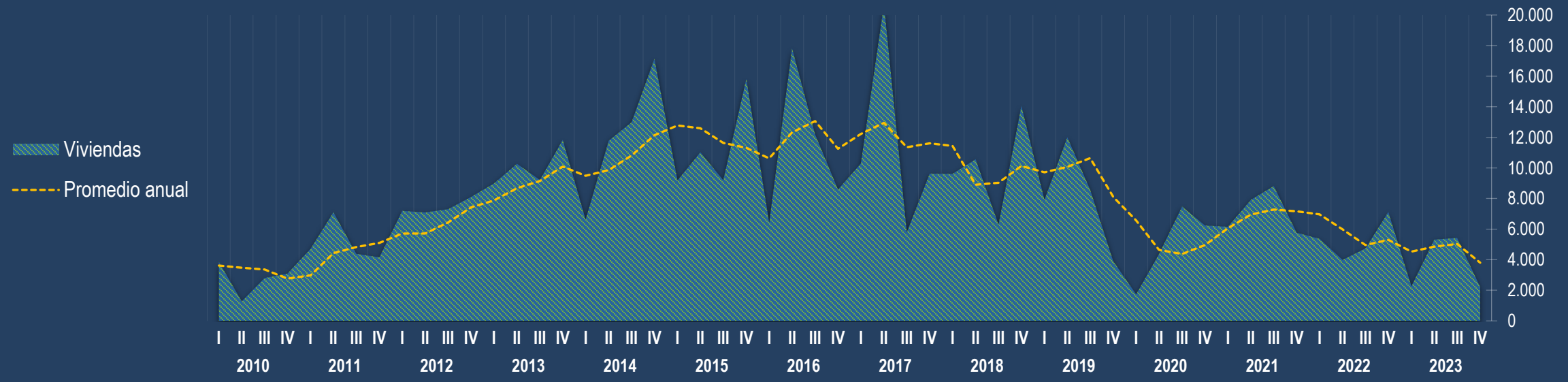
VIVIENDAS

INGRESO
NUEVAS UNIDADES
CUARTO TRIMESTRE 2023

Durante el cuarto trimestre de 2023 ingresaron **2.206 unidades** en nuevos proyectos, un descenso de **69%** respecto del mismo periodo de 2022 y de **59%** en comparación con el trimestre previo. Gran parte de estas unidades corresponden a departamentos.

-69%
VS. 4T 2022

-59%
VS. 3T 2023



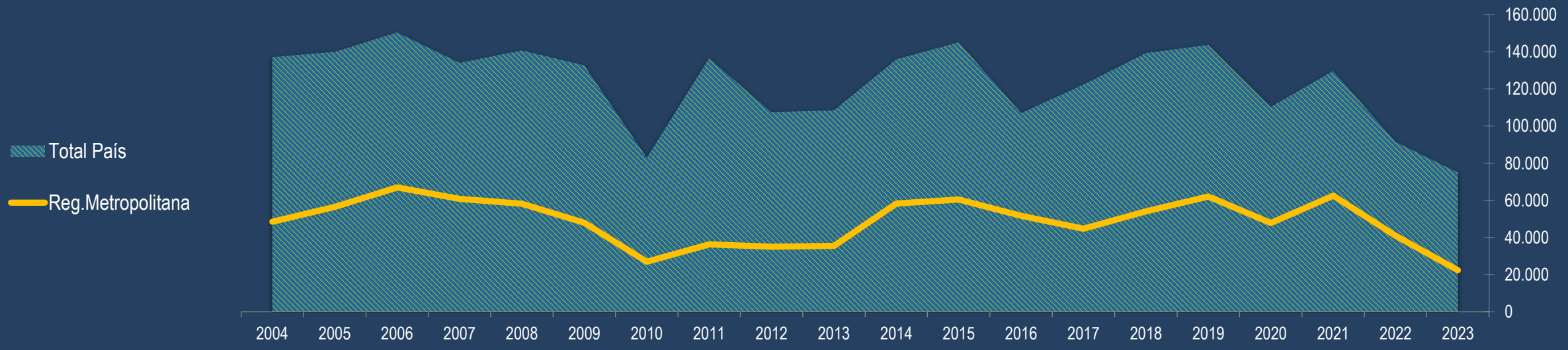
VIVIENDAS

PERMISOS DE EDIFICACIÓN
VIVIENDAS AUTORIZADAS
A NOVIEMBRE DE CADA AÑO

Significativa reducción en las viviendas autorizadas según permisos de edificación, que alcanzan al mes de noviembre sus peores registros de las últimas tres décadas.

-18%
TOTAL PAÍS
VS. 2022

-45%
REG. METROP.
VS. 2022



OFERTA

OFERTA

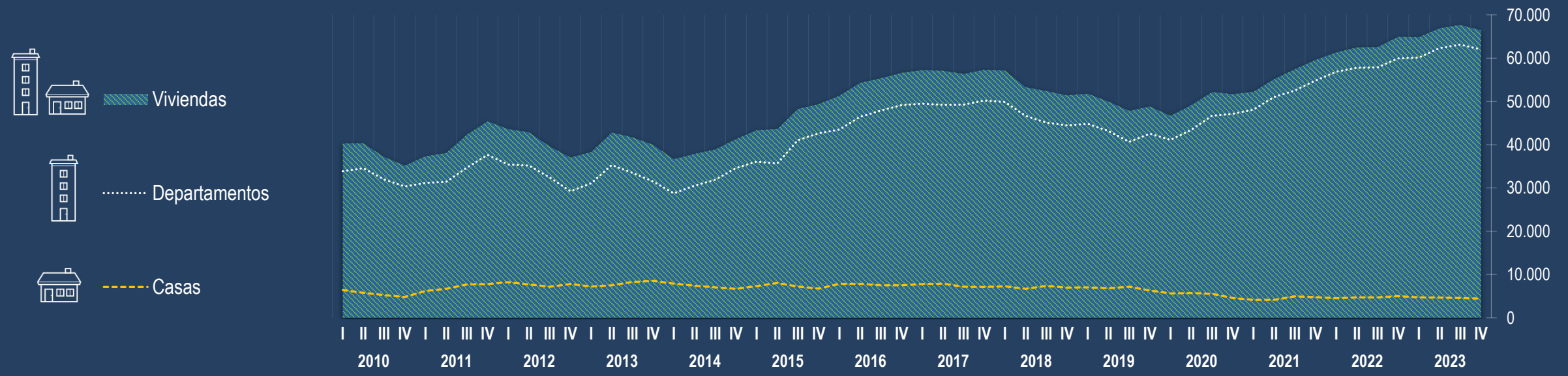
OFERTA DE VIVIENDAS
POR UNIDADES
CUARTO TRIMESTRE 2023

Durante el cuarto trimestre la oferta de viviendas registra un incremento de **2%** respecto de 2022, manteniéndose en un máximo histórico cercano a 67.000 unidades disponibles.

La participación de departamentos en la oferta alcanza a 93% (su mayor nivel en las últimas tres décadas).

2%
VS. 4T 2022

-2%
VS. 3T 2023



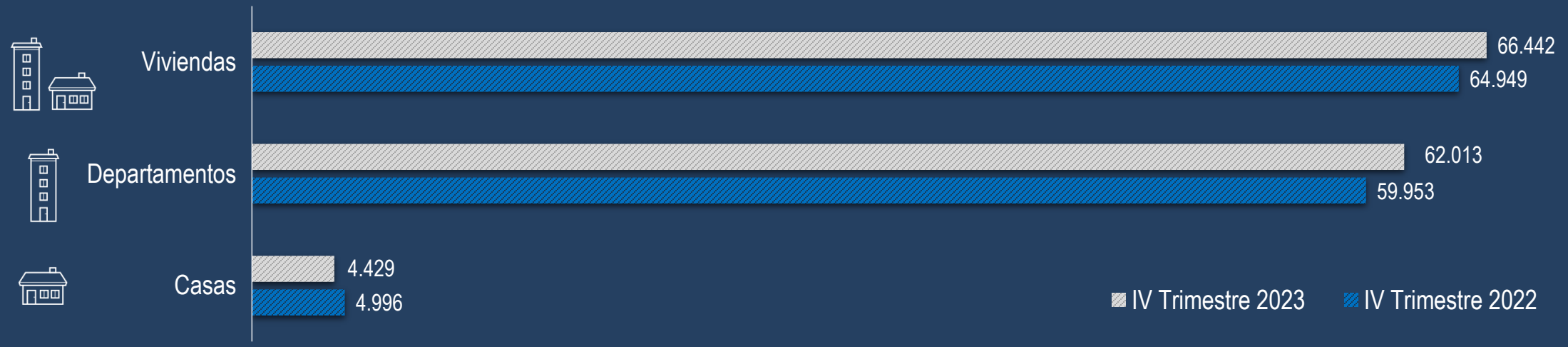
VIVIENDAS

VENTA DE VIVIENDAS EN SANTIAGO
UNIDADES
CUARTO TRIMESTRE 2023

Este resultado se explica por la mayor disponibilidad de departamentos **(3%)** y el ajuste en casas **(-11%)** durante el trimestre.

62.013
Departamentos

4.429
Casas



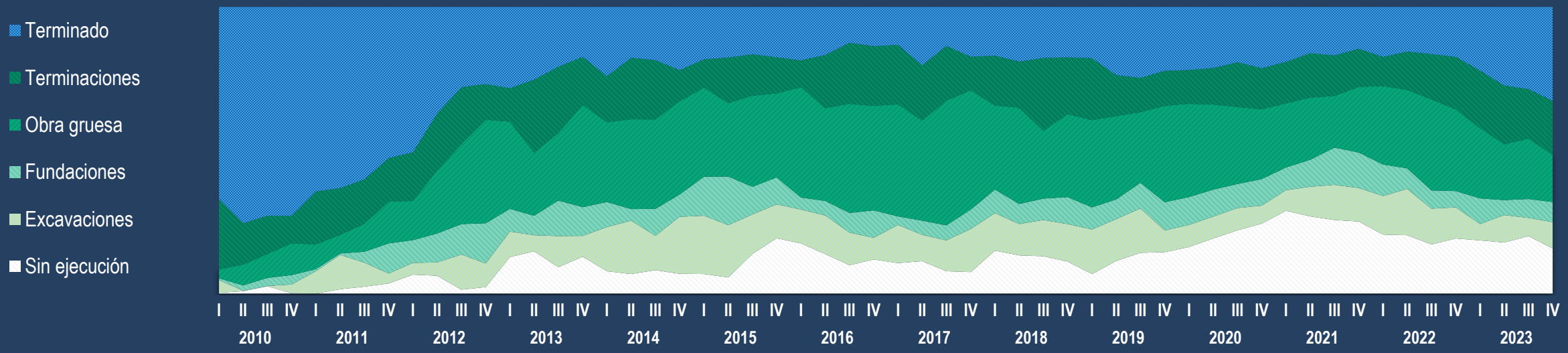
OFERTA

OFERTA DE DEPARTAMENTOS
POR ESTADO DE OBRA
CUARTO TRIMESTRE 2023

El **32%** de la oferta disponible de departamentos se encuentra sin ejecución o etapas iniciales, inferior al récord alcanzado en 2021.

Se mantiene alta participación de producto con entrega inmediata o de corto plazo (52% del total de oferta).

16%
Oferta en blanco



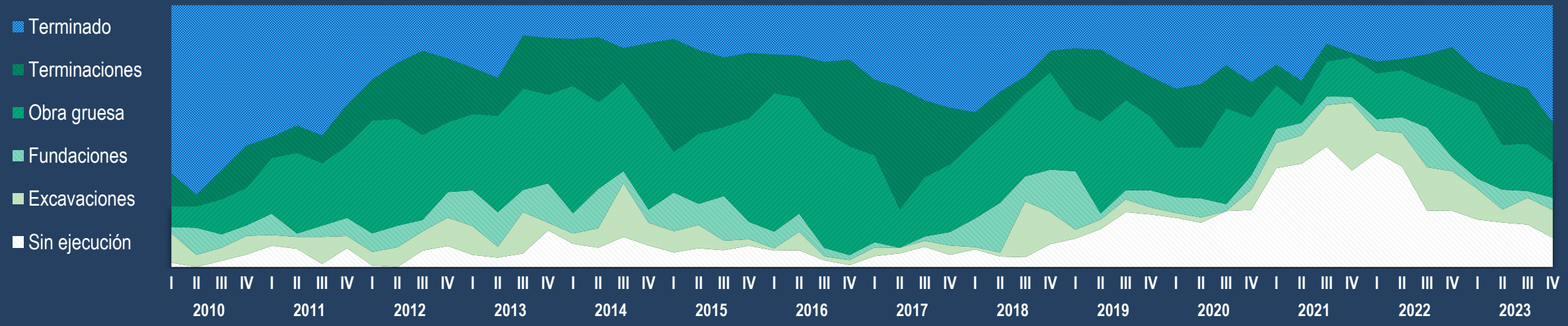
OFERTA

OFERTA DE CASAS
POR ESTADO DE OBRA
CUARTO TRIMESTRE 2023

Disminuye la participación en la oferta de casas en blanco y etapas iniciales de construcción, concentrando en conjunto el **26%** de la oferta disponible, debido a un ingreso de oferta nueva muy débil en el último año.

Producto terminado alcanza máximo de 12 años, llegando a acaparar 45% de casas disponibles.

11%
Oferta en blanco



VELOCIDAD de VENTAS

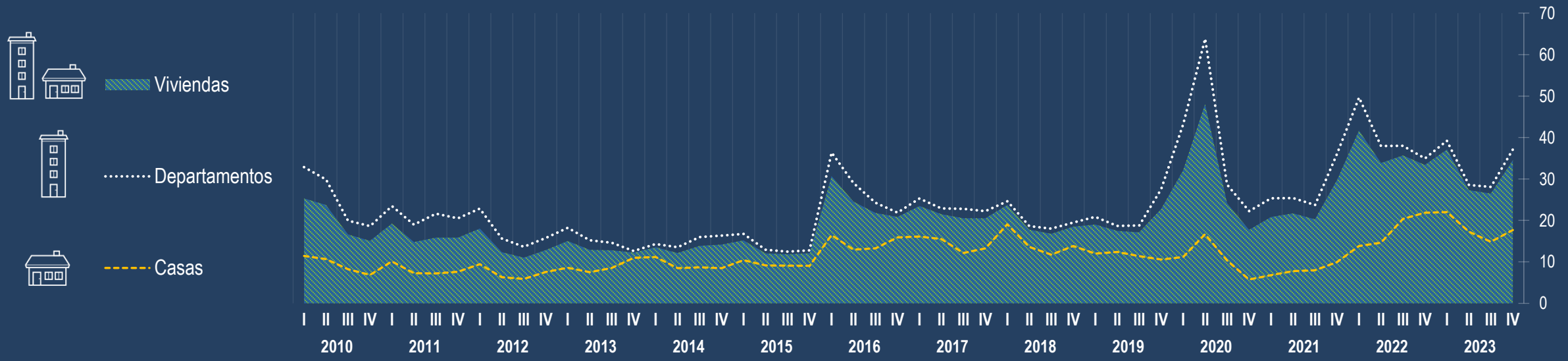
VELOCIDAD VENTA

MESES
PARA AGOTAR LA OFERTA
CUARTO TRIMESTRE 2023

Durante el cuarto trimestre de 2023 la velocidad de venta de viviendas se mantiene en niveles de deterioro, promediando **35 meses** para agotar la oferta disponible.

37 meses
Departamentos

18 meses
Casas



PRECIOS

PRECIO

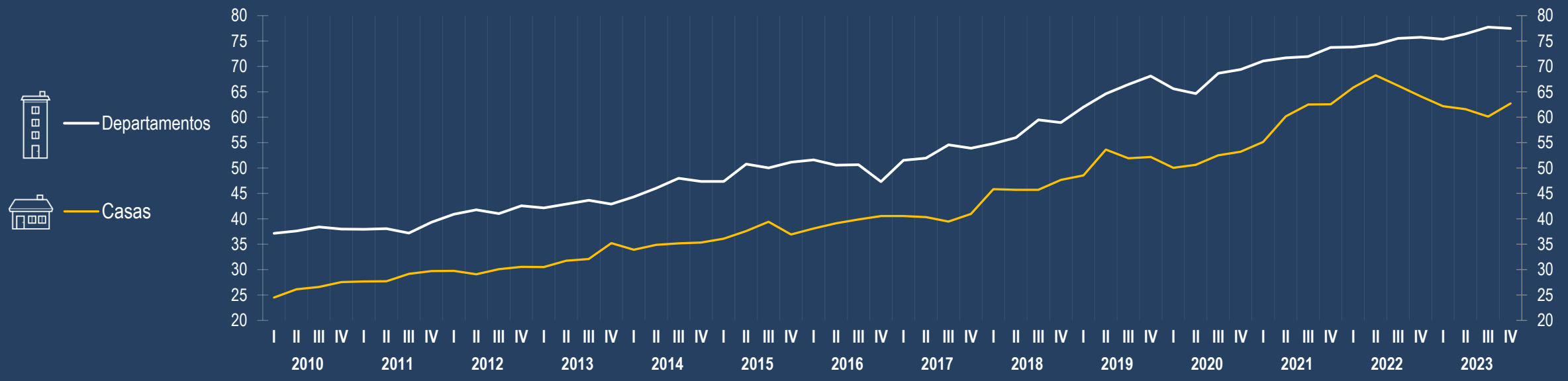
PRECIO DE VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS

PROMEDIO UF POR M2 (SIN SUBSIDIOS)
CUARTO TRIMESTRE 2023

En el cuarto trimestre el precio de los departamentos promedió **77,5 UF/m²** (variación anual de **2%**). El precio de las casas sigue ajustándose a la baja, promediando **62,7 UF/m²** (**2%** inferior al año previo).

77,5
Departamentos

62,7
Casas



PRECIO

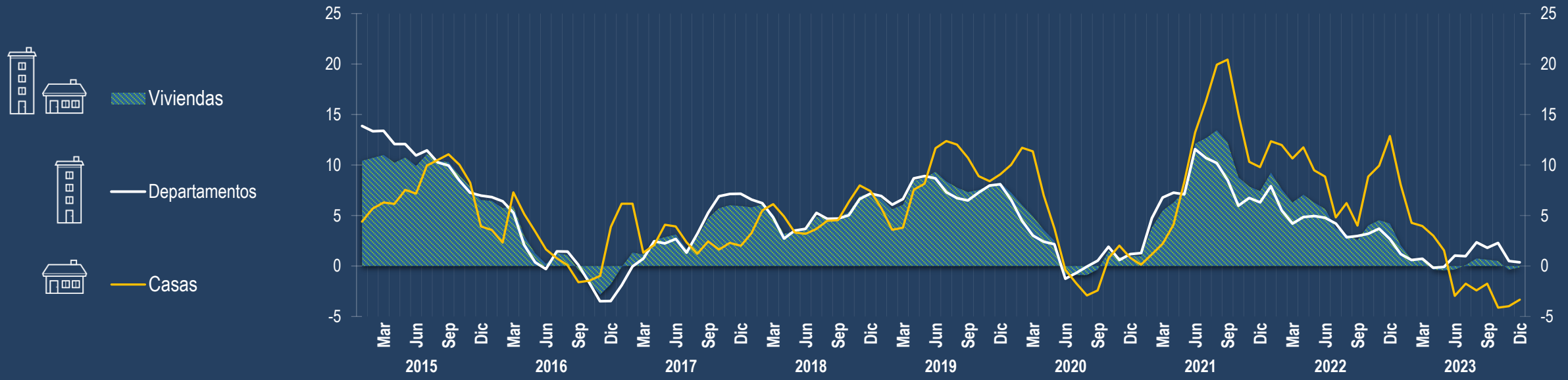
ÍNDICE REAL DE PRECIO DE VIVIENDAS (IRPV)

VARIACIONES ANUALES (%) (SIN SUBSIDIOS)
CUARTO TRIMESTRE 2023

En el trimestre móvil octubre-diciembre, el precio de las viviendas registra una variación irrelevante (**-0,1%**). El precio de los departamentos aumenta **0,4%** anual y, el de casas, disminuye **3,3%** anual.

0,4%
Departamentos

-3,3%
Casas

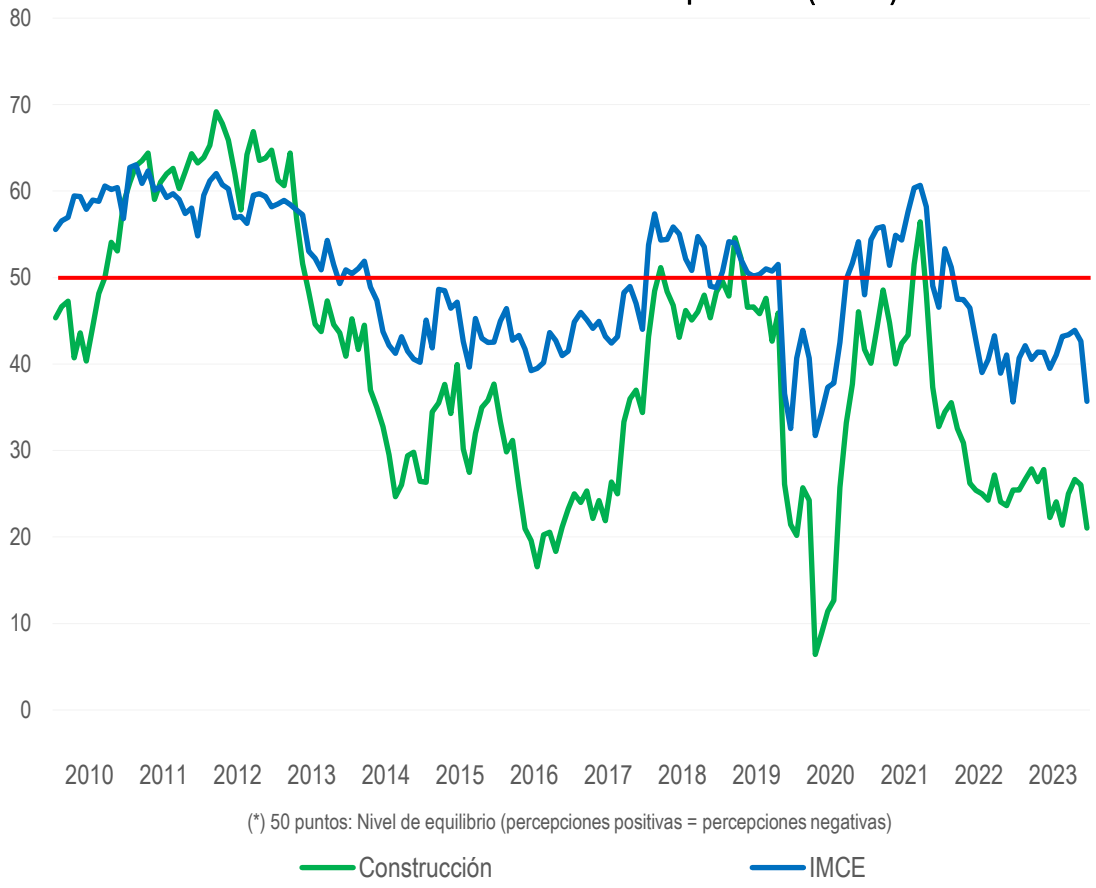


PRINCIPALES RIESGOS

CONTEXTO PAÍS

ÁNIMO EMPRESARIOS

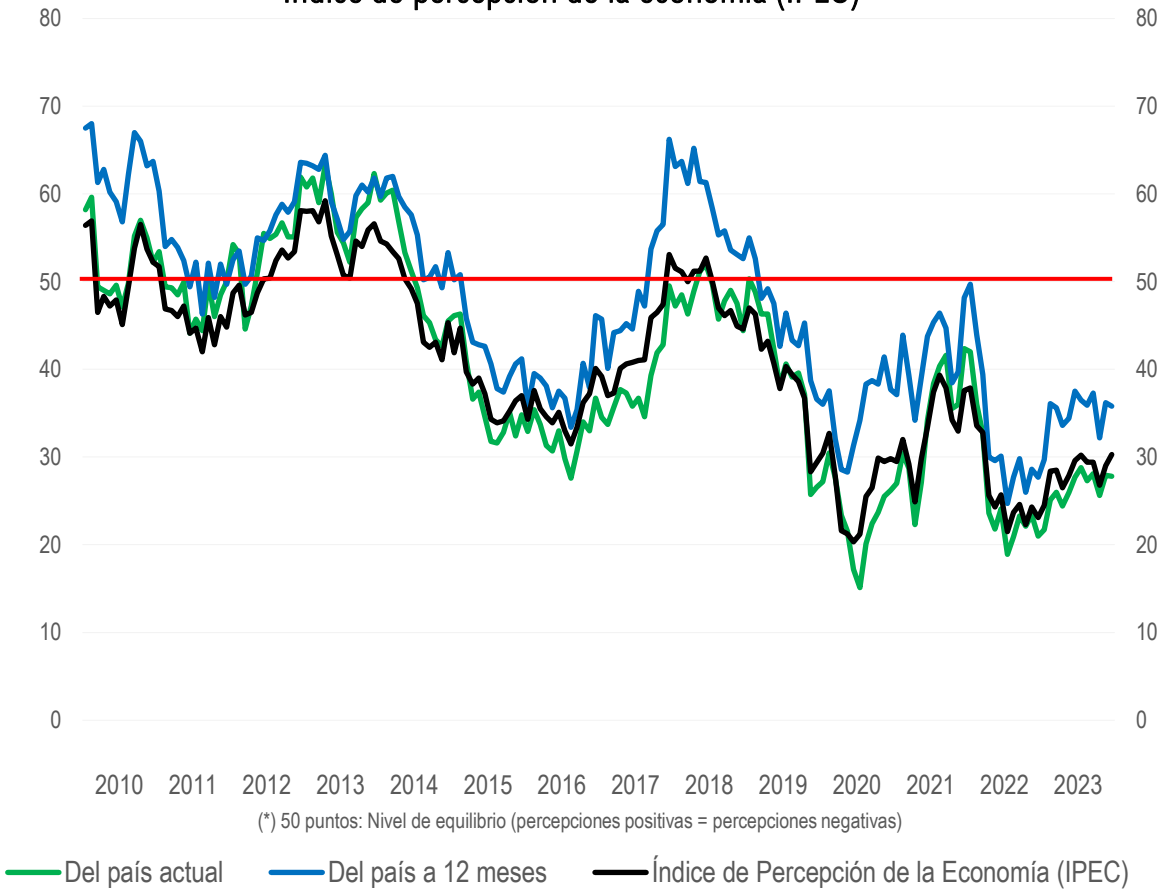
Indicador mensual de confianza empresarial (IMCE)



Fuente: Icare

ÁNIMO CONSUMIDORES

Índice de percepción de la economía (IPEC)



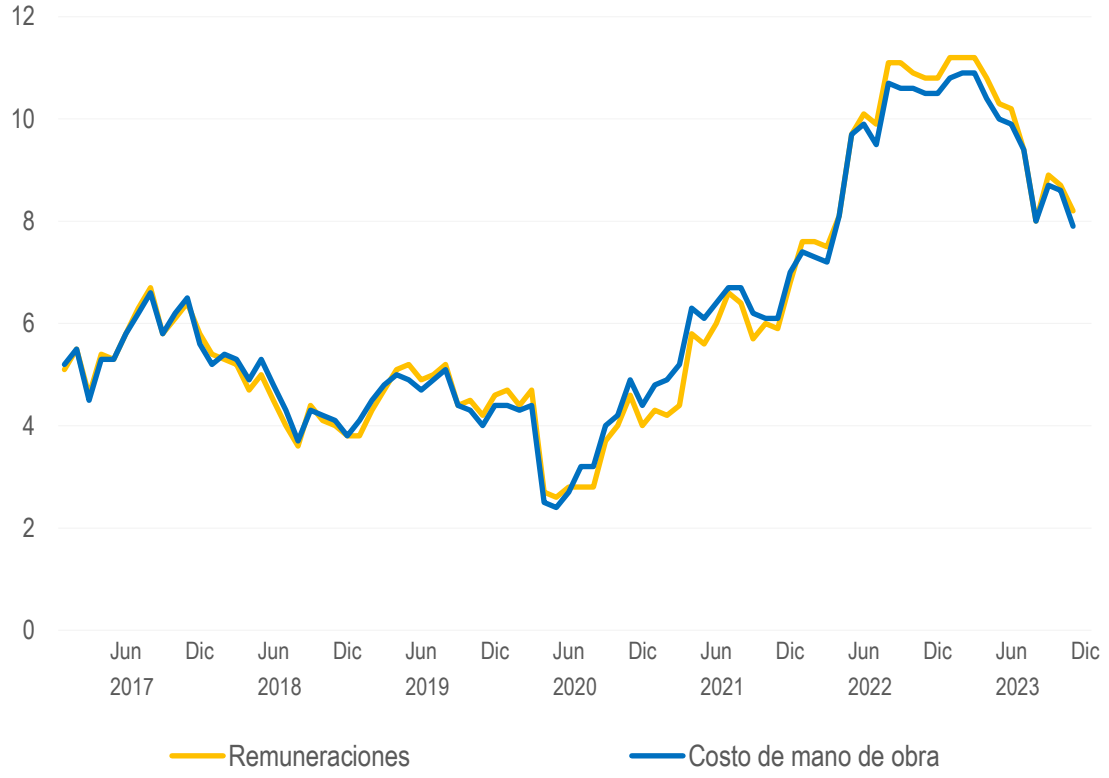
Fuente: Adimark

RIESGOS

ALZA EN EL COSTO DE INSUMOS

COSTOS LABORALES

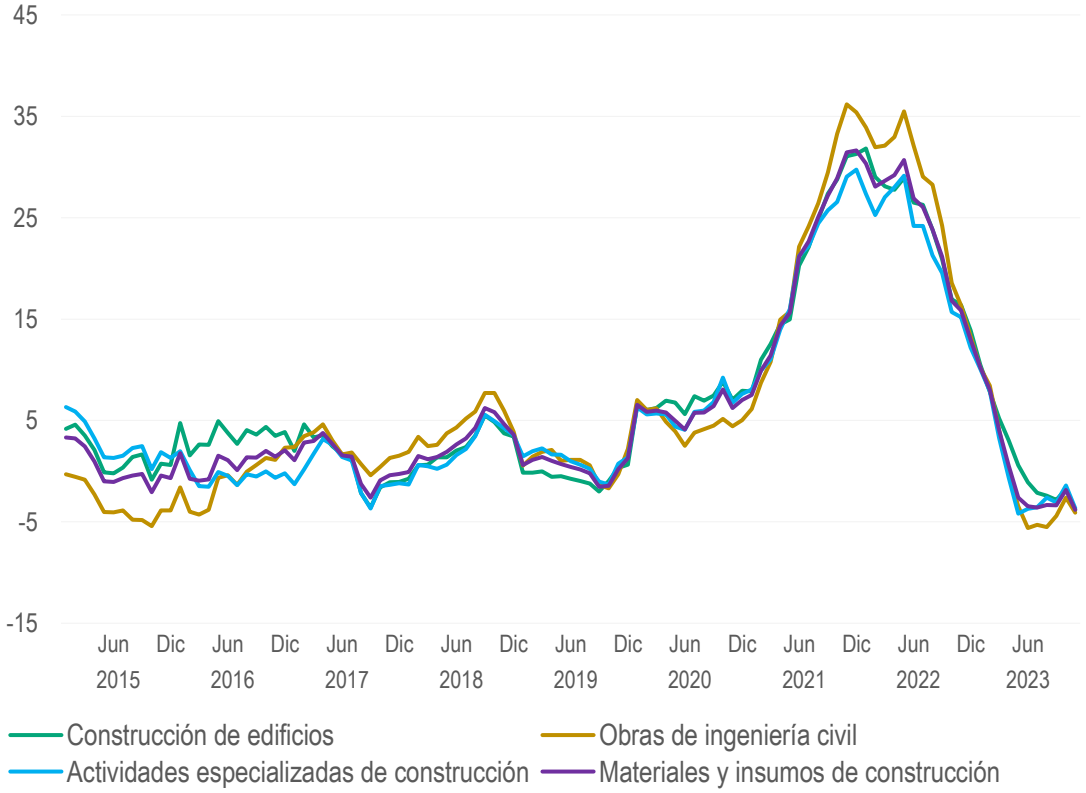
Variación anual de remuneraciones y costo de mano de obra



Fuente: INE

COSTOS DE MATERIALES

Índices de precios al productor (variación anual)



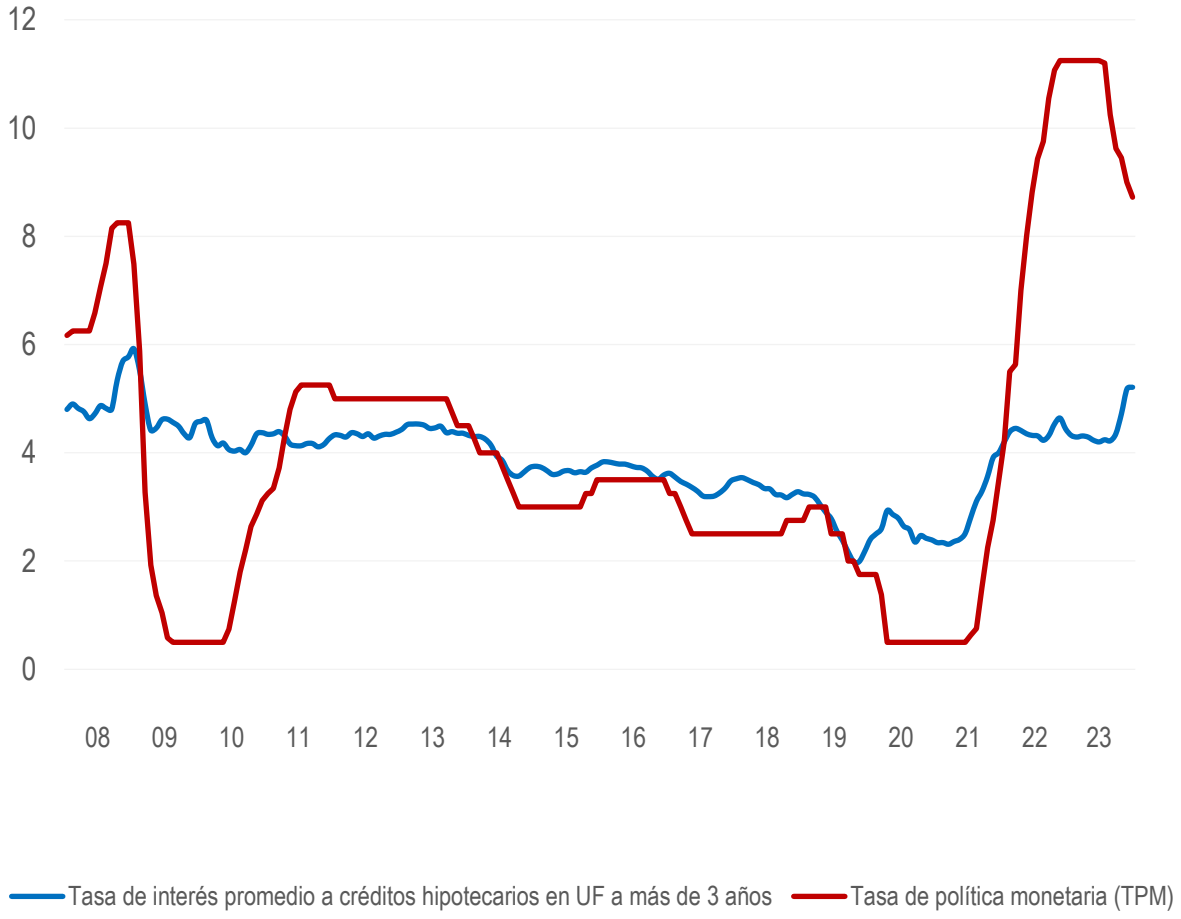
Fuente: INE

RIESGOS

DIFICULTADES DE FINANCIAMIENTO PARA PERSONAS

Evolución del costo de financiamiento para la vivienda

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



Incremento promedio de 53% en los dividendos mensuales por efecto de mayor tasa e inflación.

2021 UF $30.000 Tasa 3% Pie 20%	Valor	Plazo	Dividendo $	Ingreso $
	2.000 UF	30 años	202.500	810.000
	2.500 UF	30 años	252.900	1.011.600
	3.000 UF	30 años	303.600	1.214.400
	3.500 UF	30 años	354.000	1.416.000
	4.000 UF	30 años	404.700	1.618.800
	5.000 UF	30 años	505.800	2.023.200
	6.000 UF	30 años	607.200	2.428.800

2023 UF $36.000 Tasa 5% Pie 20%	Valor	Plazo	Dividendo $	Ingreso $
	2.000 UF	30 años	309.240	1.236.960
	2.500 UF	30 años	386.640	1.546.560
	3.000 UF	30 años	463.680	1.854.720
	3.500 UF	30 años	541.080	2.164.320
	4.000 UF	30 años	618.480	2.473.920
	5.000 UF	30 años	772.920	3.091.680
	6.000 UF	30 años	927.720	3.710.800

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MERCADO INMOBILIARIO
SANTIAGO R.M.

Informe de actividad
4º Trimestre 2023