INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO

6

Junio 2023

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

Gerente de Estudios: Sr. Nicolás León Ross
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 junio 2023**
   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 junio 2020
   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 segundo trimestre de 2023**

D. **Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana en mayo de 2023**

E. **Anexo: Definiciones de precio y superficie**

A. Fundamentos del sector

El escenario económico actual sigue afectado por varios focos de incertidumbre. En términos políticos, el cambio de gobierno, el proceso constituyente y la discusión sobre futuras reformas están afectando la aversión al riesgo por parte de inversionistas y consumidores. Por otra parte, la coyuntura económica sigue evidenciando un periodo recesivo para la actividad económica, a lo que se une una inflación todavía elevada. Se trata de una tendencia global y se espera una postura activa por parte de los bancos centrales para cumplir su mandato de estabilidad de precios, manteniendo los tipos de interés en niveles elevados, lo cual finalmente imprime un sesgo negativo sobre los componentes de consumo e inversión.

Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda 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 adquisición de vivienda está alcanzando los niveles más elevados de la última década, a lo que se suma la significativa reducción de los plazos de este tipo de préstamos, de 30 a 20 años. Adicionalmente, las condiciones de oferta de crédito han continuado siendo restrictivas durante el segundo trimestre del presente año, tanto en el segmento hipotecario como en el de consumo, situación que se mantendrá en el mediano plazo considerando la evolución futura 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, y de los que se han ido recuperando progresivamente 1,9 millones. De esta manera, la tasa de desempleo evidencia todavía en abril cierto deterioro (8,5%), debido a una creación de empleo muy débil desde que comenzó el año.

Con respecto a la confianza de consumidores y empresarios, ambos se mantienen en terreno pesimista, a pesar de ciertas mejoras al comenzar el año. 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.

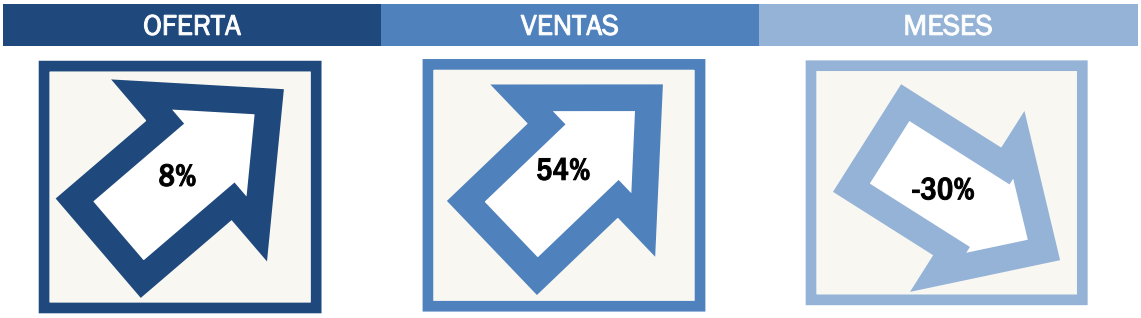
En resumen, la coyuntura económica actual confirma un escenario restrictivo para la actividad sectorial, toda vez que las decisiones de inversión se están postergando a la espera de condiciones más favorables tanto para el desarrollo de nuevos proyectos como para la compra de vivienda.

B. Resultados de junio 2023

La venta de viviendas exhibe en junio un aumento de 54% respecto del año previo, con un ritmo de comercialización que se está acercando a los promedios históricos. Se trata de la séptima tasa de variación anual positiva después de 14 meses, debido a una base de comparación muy débil en los primeros meses de 2022. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos muestra un avance de 62%, mientras que la venta de casas se estabilizó tras haber mostrado significativos rezagos (4%). Además, en el margen la serie desestacionalizada exhibe un avance de 8% respecto del mes anterior, manteniendo la tendencia alcista iniciada en los últimos meses de 2022.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibe su trigésimo séptima alza anual consecutiva (8%), tras una significativa tendencia decreciente entre 2018 y 2020. En el margen la oferta registra un retroceso de 1,6% respecto del mes anterior, confirmando un posible ajuste a la baja en la evolución de la oferta inmobiliaria residencial, tras haber alcanzado un récord histórico en este segundo trimestre. Así, en junio la oferta de viviendas se mantiene próxima a 67.000 unidades, su mayor nivel en tres décadas.

La velocidad de ventas exhibe una significativa caída tanto en la comparación anual (-30%), como respecto del mes anterior (-9%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzan a 25,1 en junio, nuevamente por sobre su rango de equilibrio (entre 14 y 20 meses).



JUNIO 2023			
Período	**Oferta**	**Ventas**	**Meses***
Junio 2022	61.663	1.732	35,6
Junio 2023	66.808	2.662	25,1
Mercado	**Oferta**	**Ventas**	**Meses***
Departamentos	62.255	2.402	25,9
Casas	4.553	260	17,5
Total	**66.808**	**2.662**	**25,1**

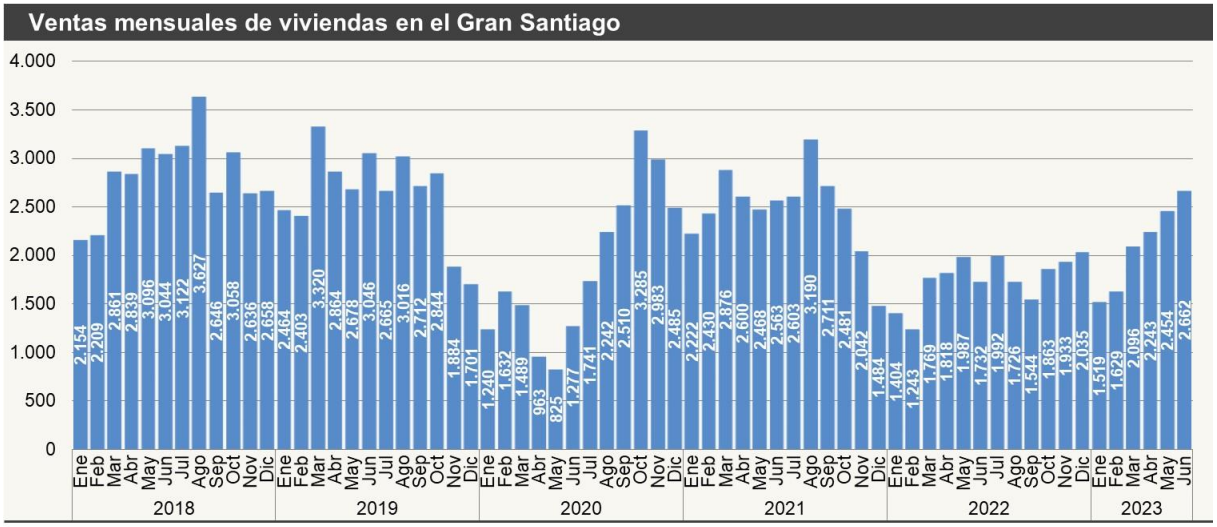
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

Fuente CChC

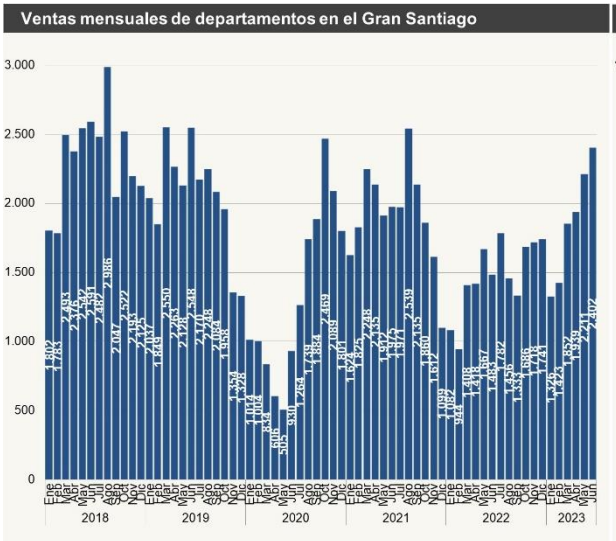
1. Unidades vendidas

Los resultados de junio evidencian un lento proceso de recuperación en la demanda por vivienda, tras los malos resultados observados desde el último trimestre de 2021. En efecto, la demanda contenida durante la crisis sanitaria y la liquidez derivada de los retiros de fondos de pensiones fueron factores impulsores de la demanda en dicho periodo. Estas condiciones favorables comenzaron a revertirse en la última parte de 2021, con un severo ajuste de las condiciones financieras que ha provocado cifras de venta similares a las de otros años críticos para el sector.

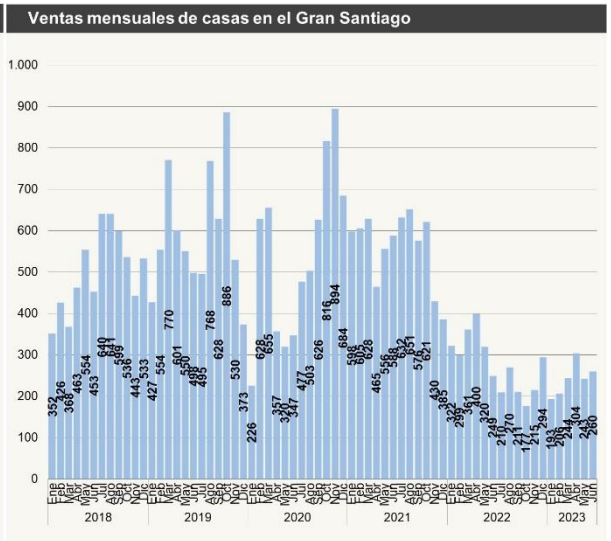
Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos exhibe un avance de 62% respecto de 2022. En el mercado de casas las ventas se están estabilizando en niveles bajos (4%). En departamentos, la cifra de ventas de junio es similar a la de otros periodos positivos para el sector, mientras que la comercialización de casas en junio es una de las más reducidas desde 1994.



Fuente CChC



Fuente CChC

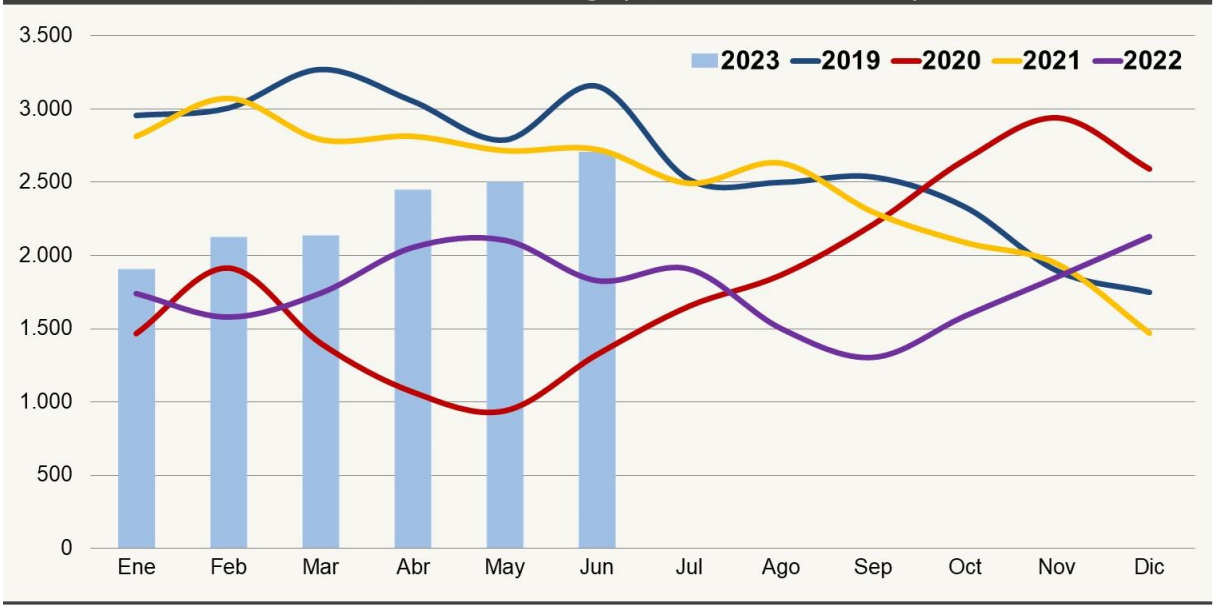


Fuente CChC

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra un ritmo de ventas que se va acercando al nivel de años anteriores, tras haber iniciado el año en niveles muy reducidos. El mercado de departamentos se encuentra más alineado respecto de los años precedentes, con una notable recuperación desde los últimos meses de 2022; mientras que en casas el ritmo de comercialización sigue registrando niveles mínimos históricos. Todo ello es evidencia de una recuperación de la demanda por vivienda.

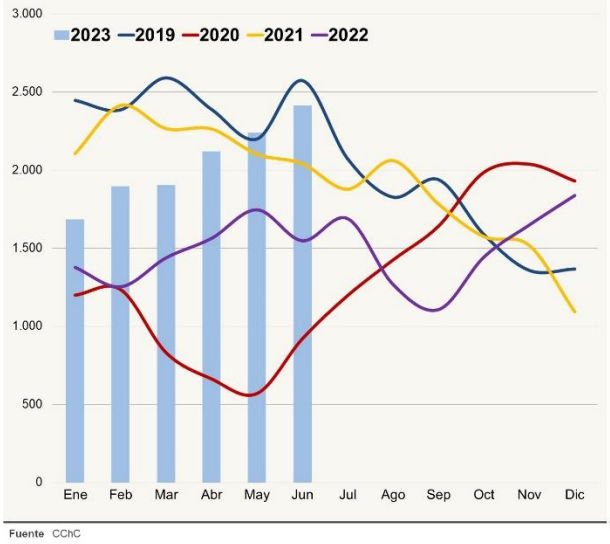
De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre 1.800 y 2.200 unidades mensuales durante el año en curso, de tal manera que las cifras de ventas seguirán siendo inferiores a sus promedios históricos por cuarto año consecutivo.

Ventas mensuales de viviendas en el Gran Santiago (Serie desestacionalizada)



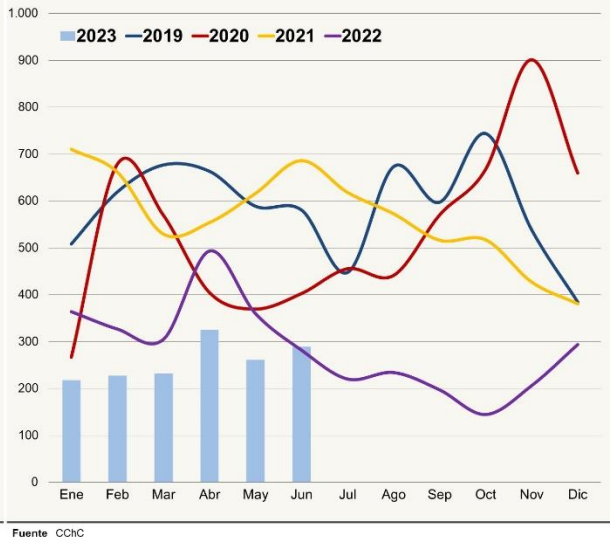
Fuente CChC

Ventas mensuales de departamentos en el Gran Santiago (Serie desestacionalizada)



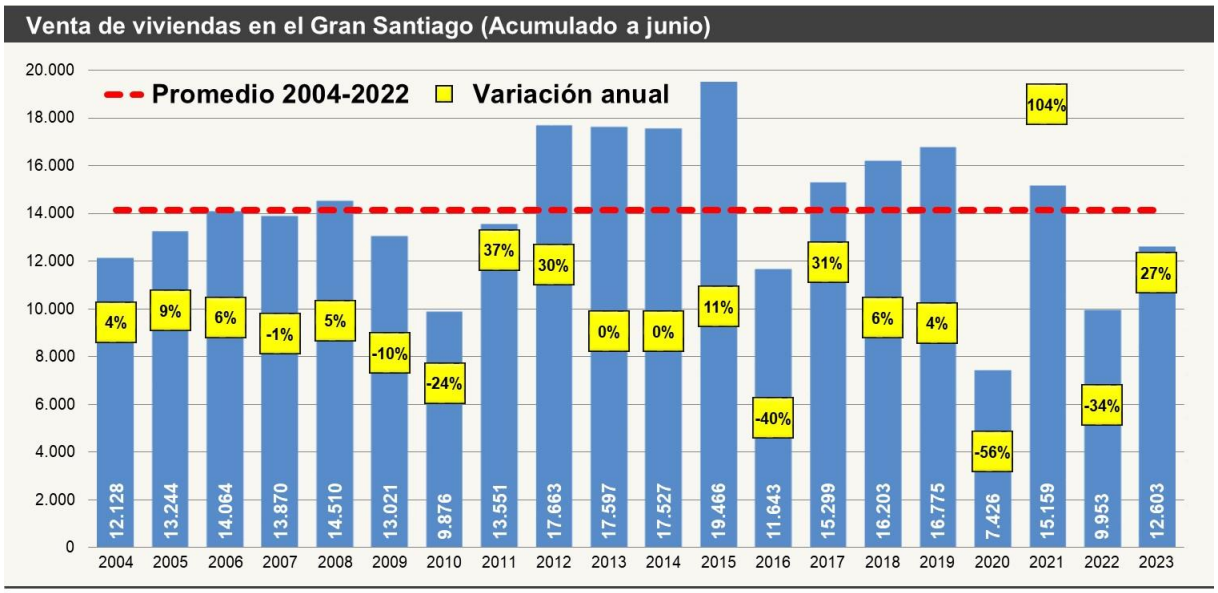
Fuente CChC

Ventas mensuales de casas en el Gran Santiago (Serie desestacionalizada)



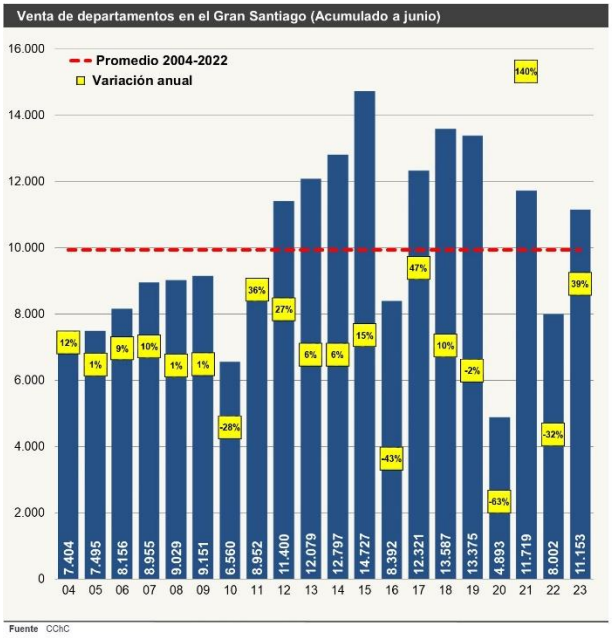
Fuente CChC

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a junio registra un avance de 27% respecto de 2022 y un rezago de 11% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el presente año comenzó con niveles de venta propios de otros años de mal desempeño sectorial, a pesar de las mejoras que se evidenciaron en el último trimestre de 2022.

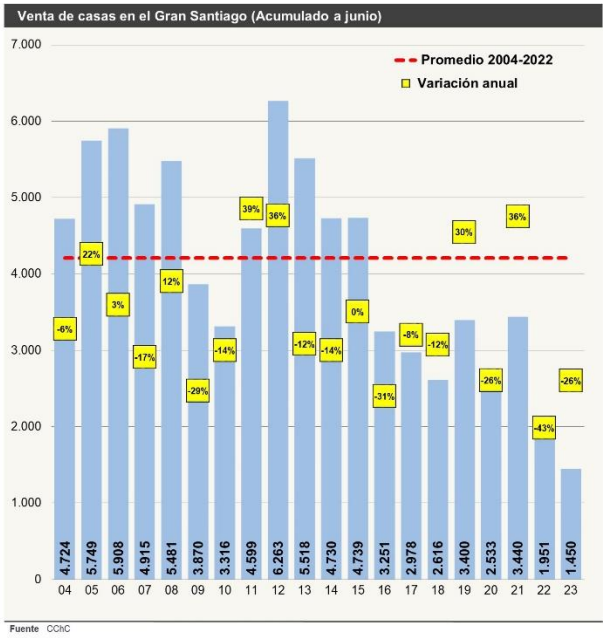


Fuente CChC

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 39% superior a su símil de 2022 y se ubica 12% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta ventas 26% inferiores al año previo y 66% por debajo de su promedio histórico.



Fuente CChC



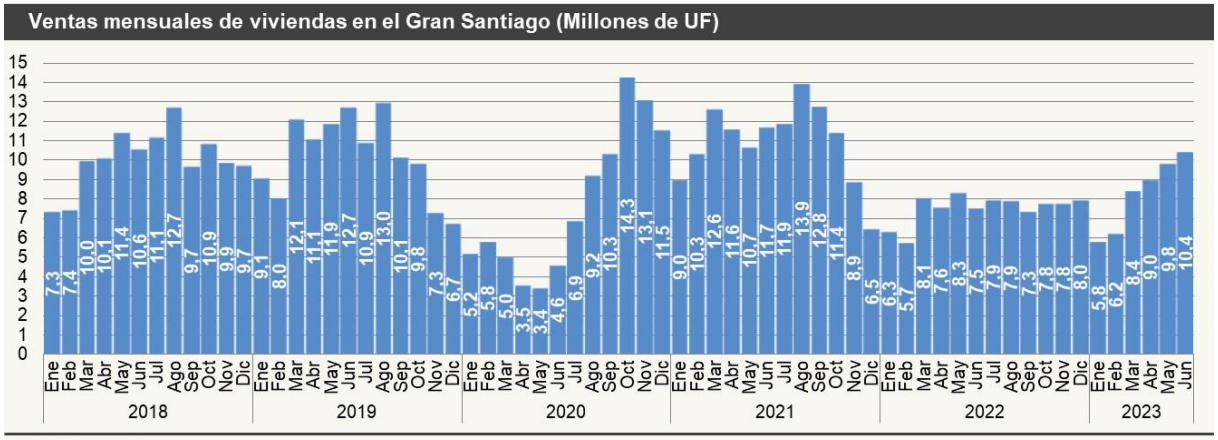
Fuente CChC

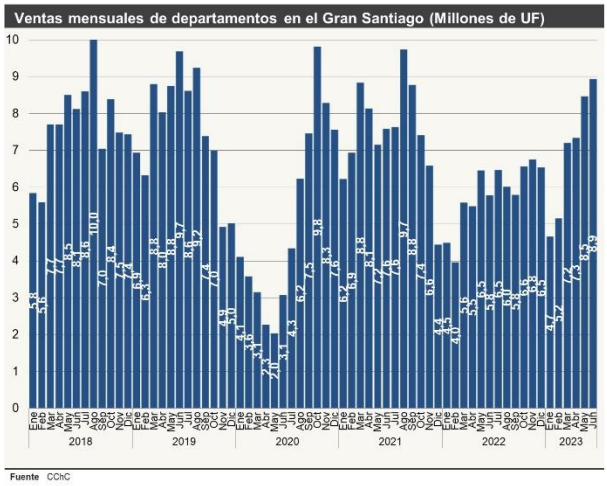
El valor de ventas registra un avance de 39% en junio. Esta variación fue nuevamente inferior a la observada en cantidad vendida, por lo que el efecto precio se mantiene negativo por noveno mes consecutivo (-10%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presenta un avance de 54%, mientras que en casas se repite un significativo rezago (-14%). El efecto precio es negativo en departamentos (-5%) y en casas (-18%).

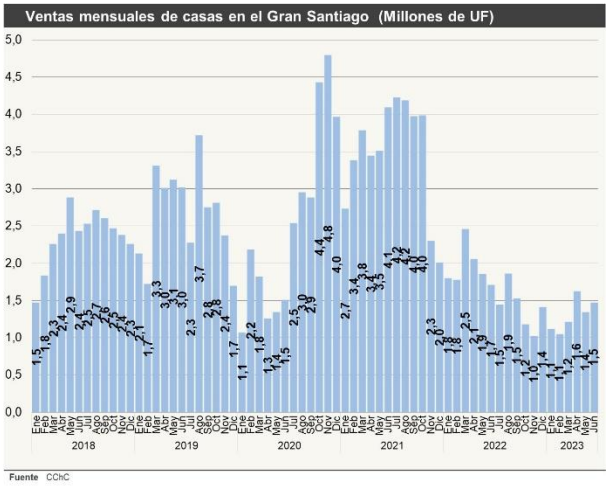
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	**Deptos.**	**Casas**	**Total**
Junio 2022	5,79	1,71	**7,50**
Junio 2023	8,93	1,48	**10,41**
Variación anual	**54,4%**	**-13,8%**	**38,8%**

Fuente CChC

El valor de las ventas superó los 10 millones de UF en junio, la mejor cifra de negocio desde 2021, en línea con un nivel de ventas que ha mostrado ciertas mejoras en los meses más recientes, y a pesar de la reducción de los precios promedio tanto en departamentos como en casas.

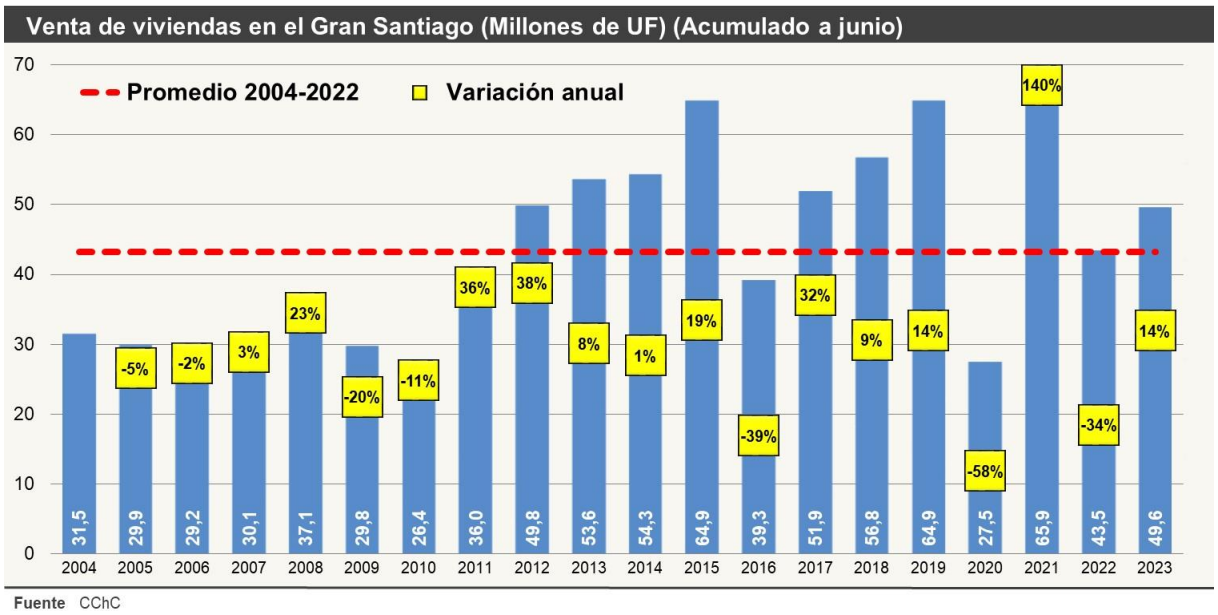


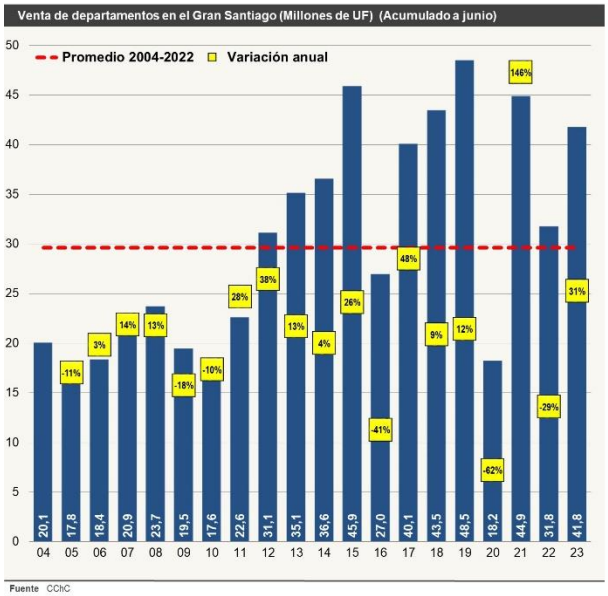


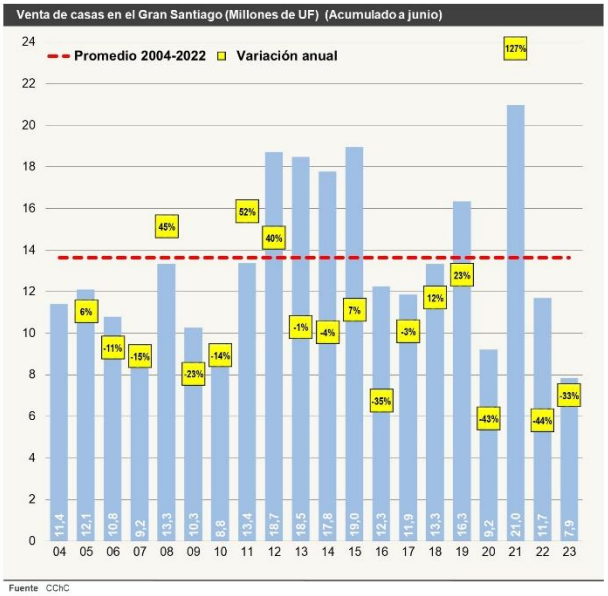


El valor acumulado a junio de la venta de viviendas es 14% superior a su símil de 2022 y se ubica 15% por sobre su promedio de los últimos 19 años. En el mercado de departamentos se aprecia un avance en comparación con el año previo (31%), mejorando respecto de su promedio histórico (41%); mientras que el mercado de casas presenta un descenso de 33% en la comparación anual, alcanzando un nivel muy inferior a su promedio histórico.

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra un inicio de 2023 que ha mejorado los niveles de otros años de mal desempeño sectorial. El principal factor explicativo es la recuperación en el ritmo de ventas, a pesar de que el efecto precio ha tendido a ser negativo desde la última parte de 2022.







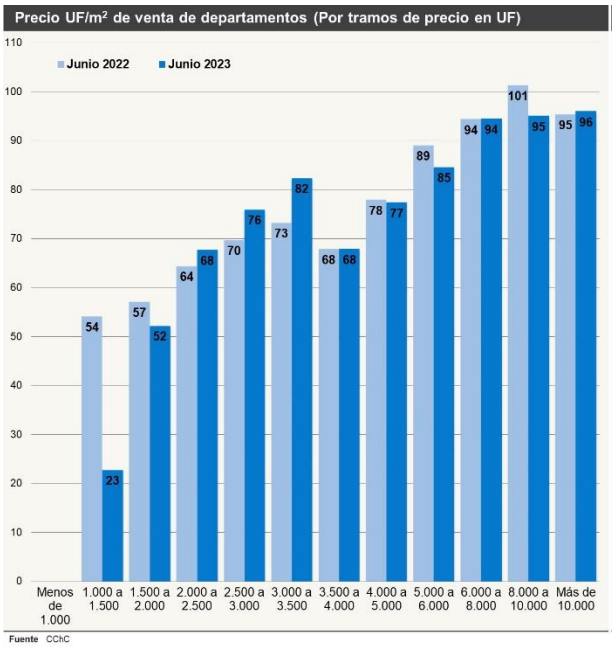
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 71 UF por metro cuadrado en junio, solo 0,3% inferior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 56,3 UF/m², 12% inferior al registro de un año atrás. Los precios de venta han tendido a estabilizarse desde la última parte de 2022, tras haber alcanzado máximos históricos entre el segundo y tercer trimestre de dicho año.

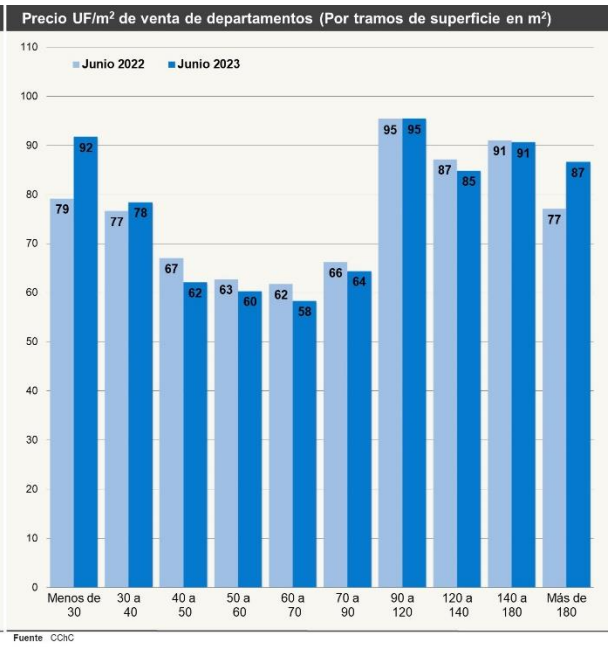
PRECIOS UF/M² DE VENTA		
Período	**Deptos.**	**Casas**
Junio 2022	71,2	63,9
Junio 2023	71,0	56,3
Variación anual	**-0,3%**	**-12,0%**

Fuente CChC

Con respecto al precio de venta de los departamentos, se registran alzas anuales significativas en algunos segmentos de valor intermedio: “2.500 a 3.000 UF” (9%) y “3.000 a 3.500 UF” (12%). Por el contrario, segmentos de valores inferiores y superiores exhibieron, en la mayoría de casos, disminución de precios.

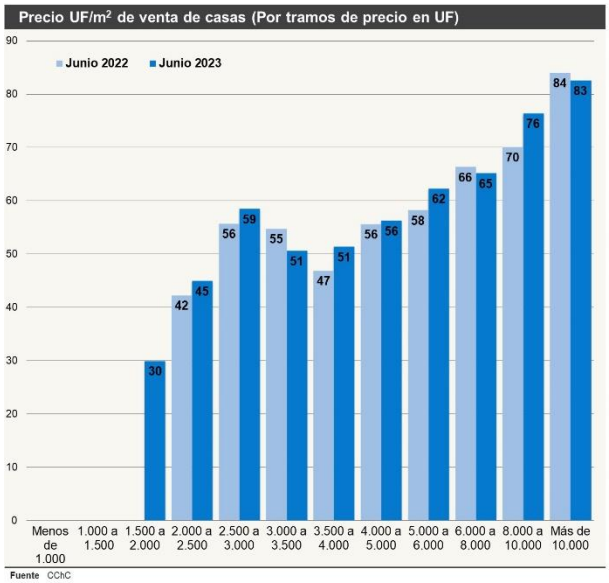
Según superficie, se observan alzas significativas en los tramos de menor y mayor metraje: “Menos de 30 m²” (16%) y “Más de 180 m²” (12%). Resto de tramos, principalmente metrajes intermedios, exhibieron en su mayoría disminuciones del precio de venta.

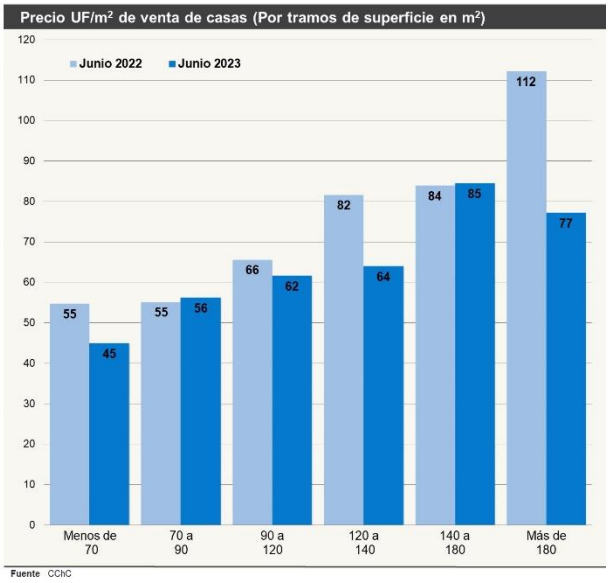




En el mercado de casas, las alzas más relevantes se concentraron en segmentos de valor intermedio y superior: “3.500 a 4.000 UF” (10%), “5.000 a 6.000 UF” (7%) y “8.000 a 10.000 UF” (9%). Resto de tramos exhibieron variaciones poco significativas.

Según tramos de superficie, no se observan alzas anuales relevante en ningún segmento. Por el contrario, el ajuste de precios más relevante ocurrió en los tramos "Menos de 70 m²" (-18%), "120 a 140 m²" (-22%) y "Más de 180 m²" (-31%).

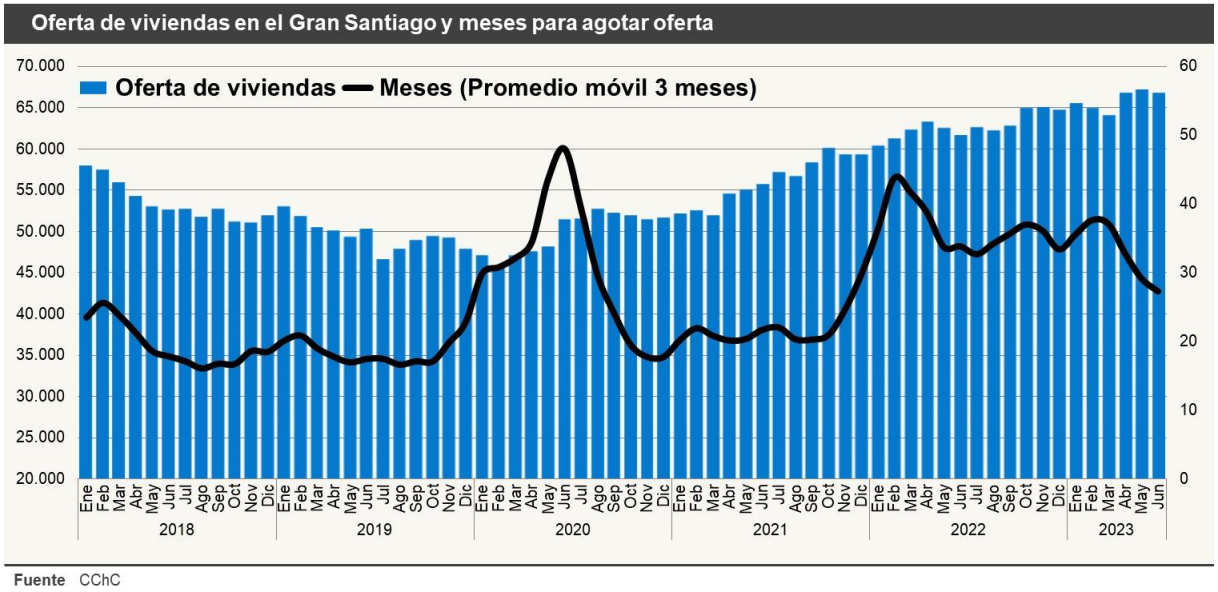




2. Oferta y meses para agotar oferta

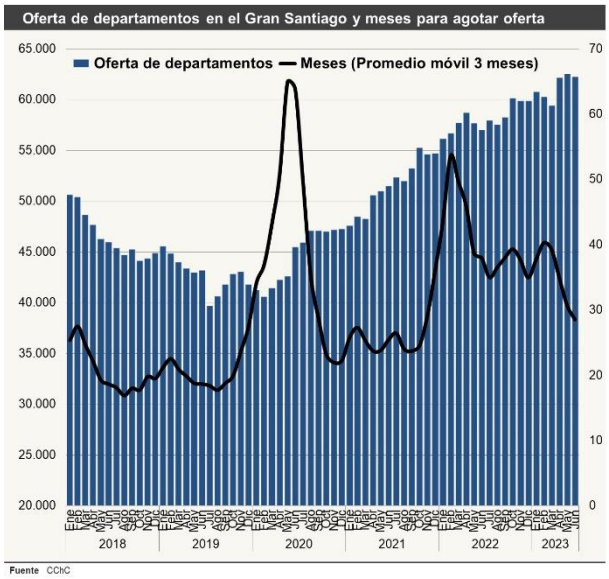
En junio la oferta de viviendas en el Gran Santiago registra un aumento 8% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (9%) frente a la menor disponibilidad de casas.

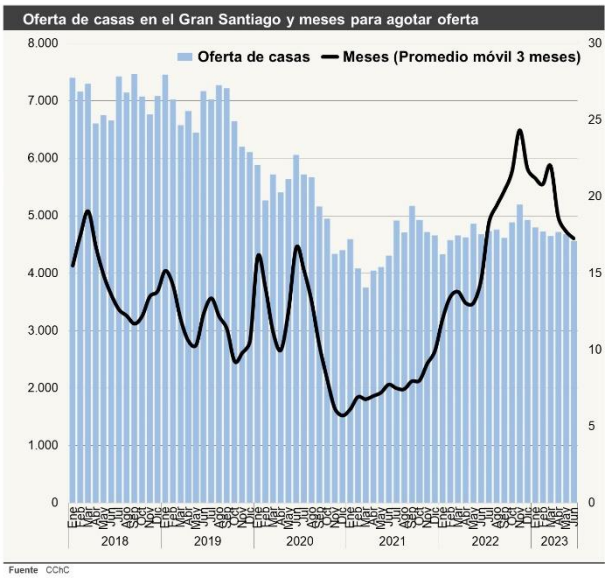
De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 66.808 unidades. De éstas, 93% son departamentos y 7% casas.



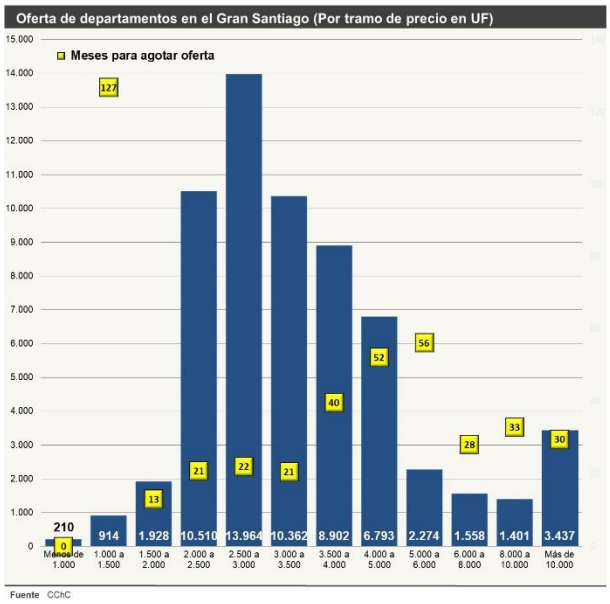
La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanza a 25,1 meses para agotar la oferta durante junio. En el mercado de departamentos esta cifra se sitúa en 25,9 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta es de 17,5 meses.

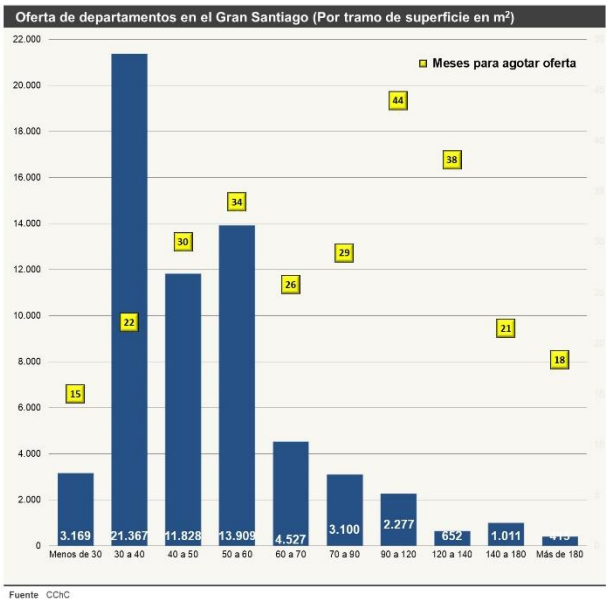
Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyen 29%. En el caso de los departamentos, el indicador registra un descenso anual de 33%, mientras que en casas se observa un descenso de 7% respecto de un año atrás.



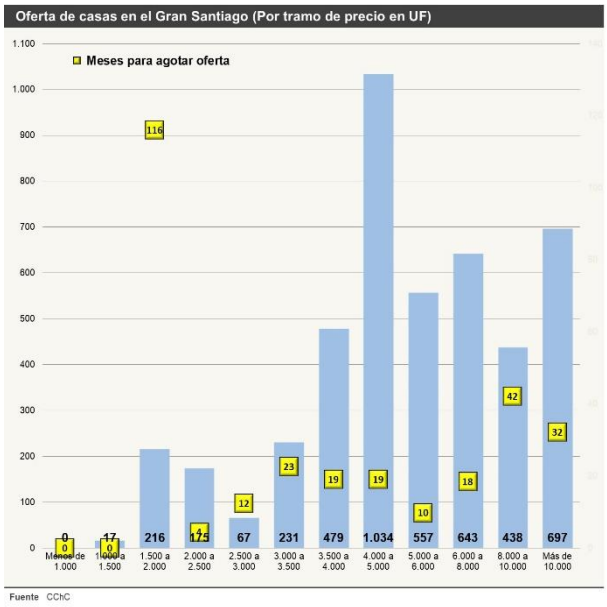


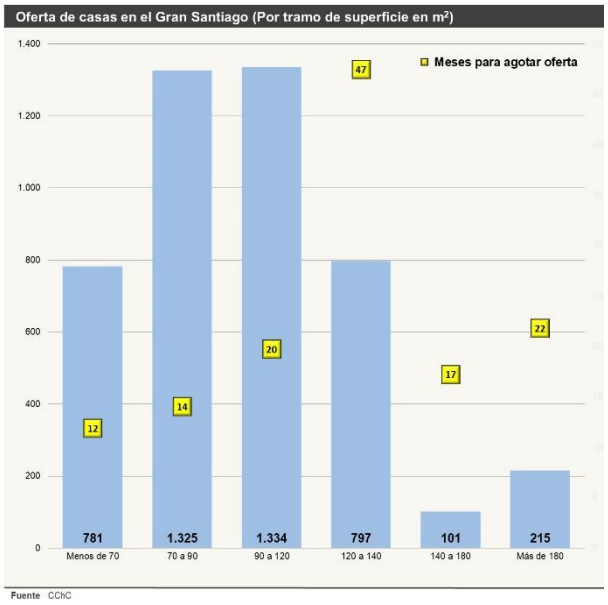
Desagregando la oferta de departamentos por precio, más de dos tercios se concentra en tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF). Destaca un mayor peso relativo de unidades en estos segmentos intermedios, en lugar de departamentos más económicos. Según superficie, 58% de la oferta corresponde a metrajes inferiores a 50 m², cifra similar al promedio del último año.





En el mercado de casas solo 21% 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 estas unidades de valores intermedios. Por tramos de superficie, 46% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², inferior en cuatro puntos al promedio del último año. Disponibilidad de casas de mayor superficie (más de 120 m²) es inferior 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 (15%), seguidas por La Florida (12%) y la agrupación de Quintal Normal (8%). Los avances más significativos se observan en Santiago Centro y el sector poniente (Quinta Normal). Ñuñoa, Las Condes y Estación Central son las comunas que pierden más participación en el último año.

Mercado de departamentos	Junio 2023		Junio 2022		Promedio histórico	
Comuna	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	9.092	38	9.403	44	5.757	31
La Reina/Peñalolén	614	27	641	114	727	36
Providencia	1.510	44	1.661	51	1.219	27
Las Condes	2.445	25	3.037	73	2.190	29
Lo Barnechea	877	58	1.151	36	950	39
Vitacura	1.070	21	1.481	42	1.158	33
Macul	4.391	44	4.376	24	2.326	35
Santiago Centro	12.953	41	9.510	57	8.971	29
San Miguel	1.884	33	1.250	15	3.102	26
La Cisterna	2.503	15	2.591	17	1.464	26
Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buin	3.362	35	3.499	55	1.407	32
Independencia	1.979	26	1.876	41	1.834	28
Huechuraba/Quilicura/Lampa	3.715	29	3.461	63	1.545	31
La Florida	7.512	10	7.342	27	2.935	24
Estación Central	3.217	38	3.810	59	4.757	46
Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	5.130	32	1.898	46	2.121	23

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en el sector norte: Lampa/Quilicura (19%) y Colina (24%). Con respecto a los avances en doce meses, destaca únicamente la agrupación de Padre Hurtado, mientras que las agrupaciones del sector sur (Puente Alto y San Bernardo) pierden varios puntos de participación en el último año.

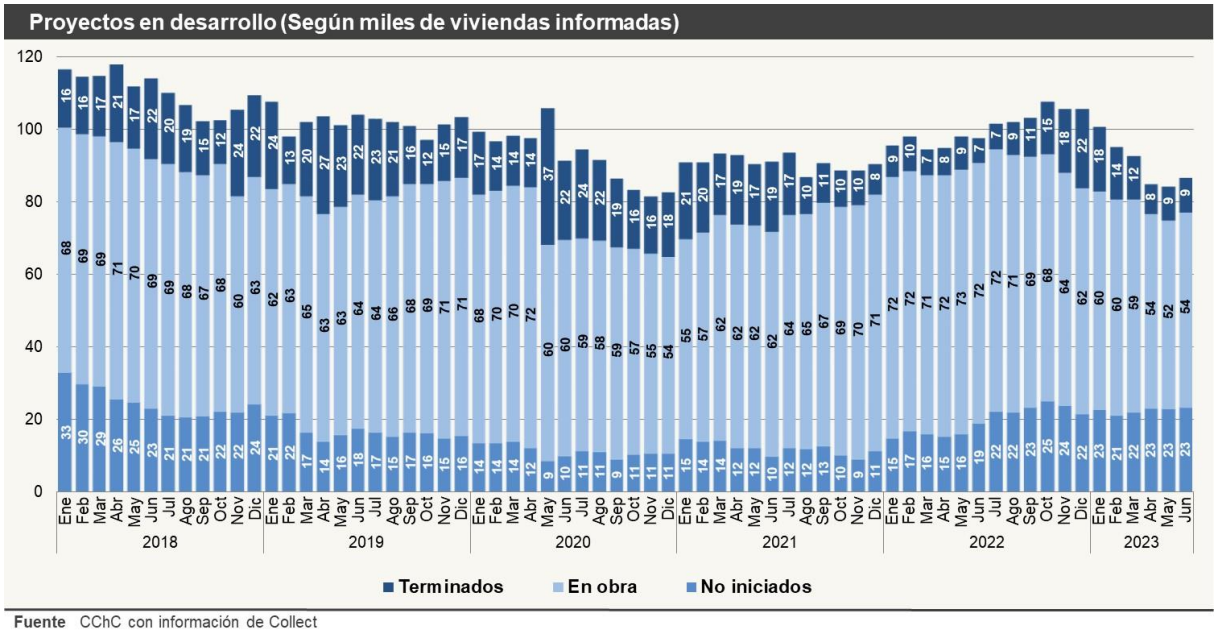
Mercado de casas	Junio 2023		Junio 2022		Promedio histórico	
Comuna	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	194	138	152	15	372	14
Puente Alto	763	15	820	26	757	10
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	540	18	459	21	459	12
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	260	56	267	122	740	18
Lampa/Quilicura	871	11	900	18	1.170	10
Lo Barnechea/Las Condes	87	43	102	29	273	18
Huechuraba	37	33	46	41	244	18
Colina	1.099	22	1.159	22	1.111	18
San Bernardo/Buín	702	16	772	10	1.452	19

Fuente CChC

3. Proyectos en desarrollo[1]

I. Composición del estado de proyectos

El número de viviendas en desarrollo registra un descenso de 11% respecto de doce meses atrás, confirmando un sesgo a la baja desde el último trimestre de 2022. Proyectos terminados y no iniciados aumentan 38% y 24% respectivamente. Por su parte, proyectos en obra exhiben un descenso de 25% en junio, con un evidente ajuste desde julio pasado.

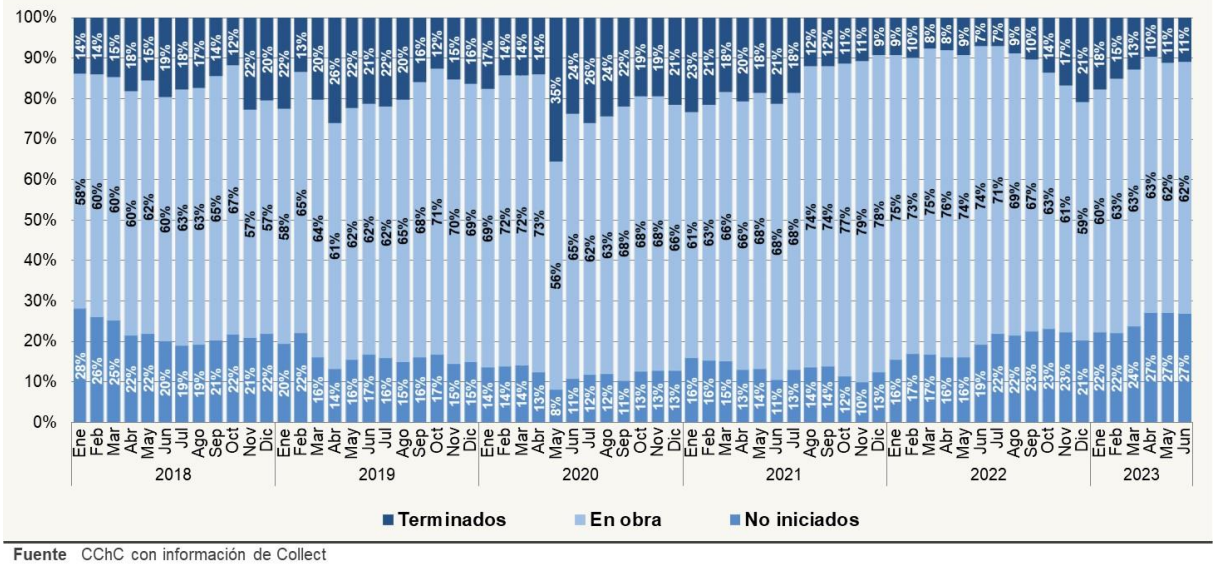


Fuente CChC con información de Collect

[1]Corresponde 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 62%, inferior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas terminadas incrementan su participación hasta 11%, mientras que el peso relativo de proyectos no iniciados alcanza a 27%, superior al promedio del último año.

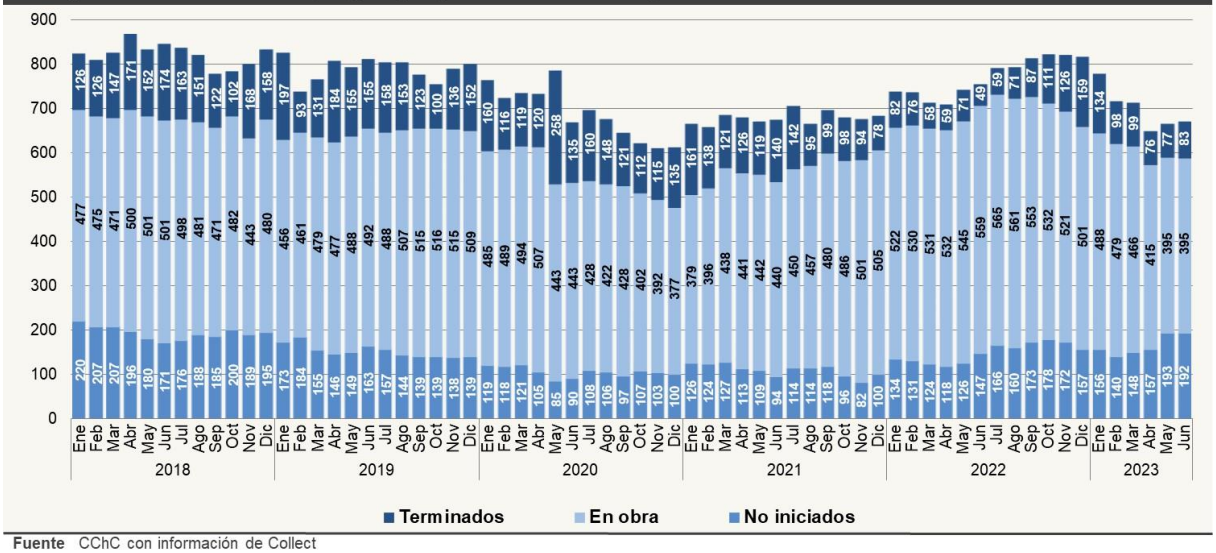
Proyectos en desarrollo (Según viviendas informadas)



Fuente CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibe un descenso de 11% en comparación con el año anterior. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando similar cantidad de unidades en comparación con el año anterior. Proyectos terminados y no iniciados aumentan en el último año (69% y 31% respectivamente). Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un descenso de 29% respecto del año anterior.

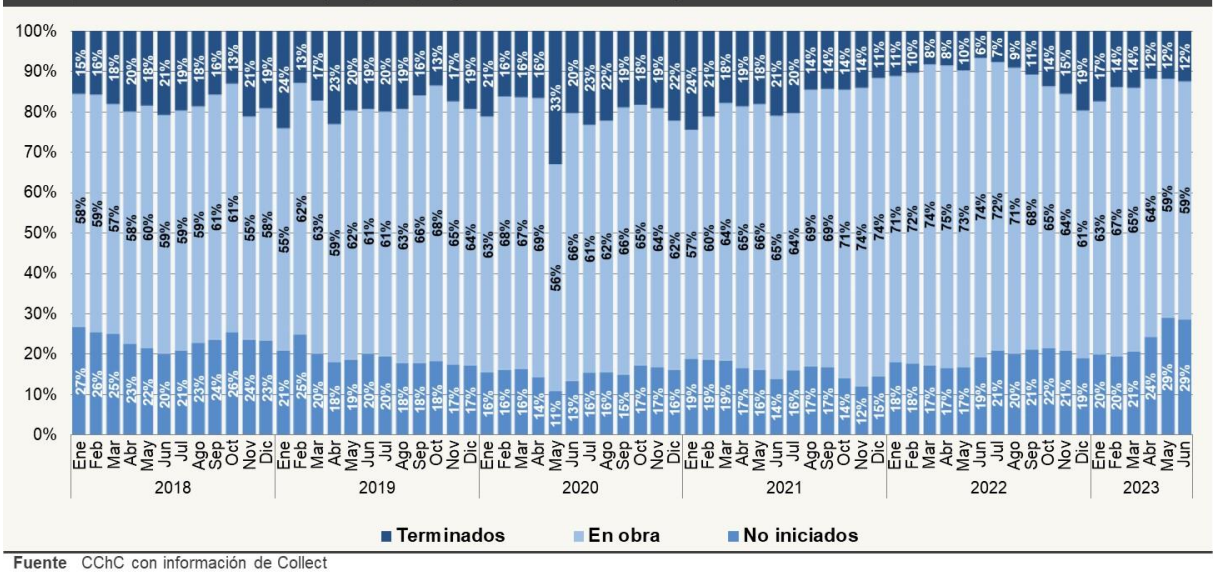
Proyectos en desarrollo (Según proyectos informados)



Fuente CChC con información de Collect

En términos porcentuales, 59% de los proyectos se encuentran en estado de obra, inferior al promedio del último año. Los proyectos no iniciados aumentan su participación a 29%. Por otro lado, los proyectos terminados también aumentan su peso relativo a 12%.

Proyectos en desarrollo (Según proyectos informados)

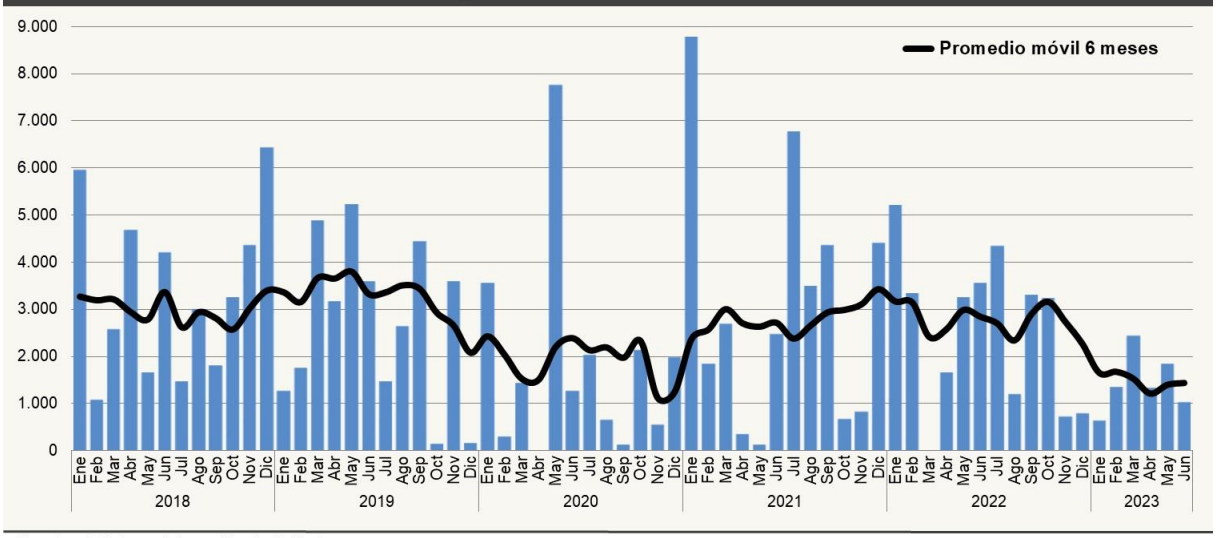


Fuente CChC con información de Collect

II. Inicio de obras

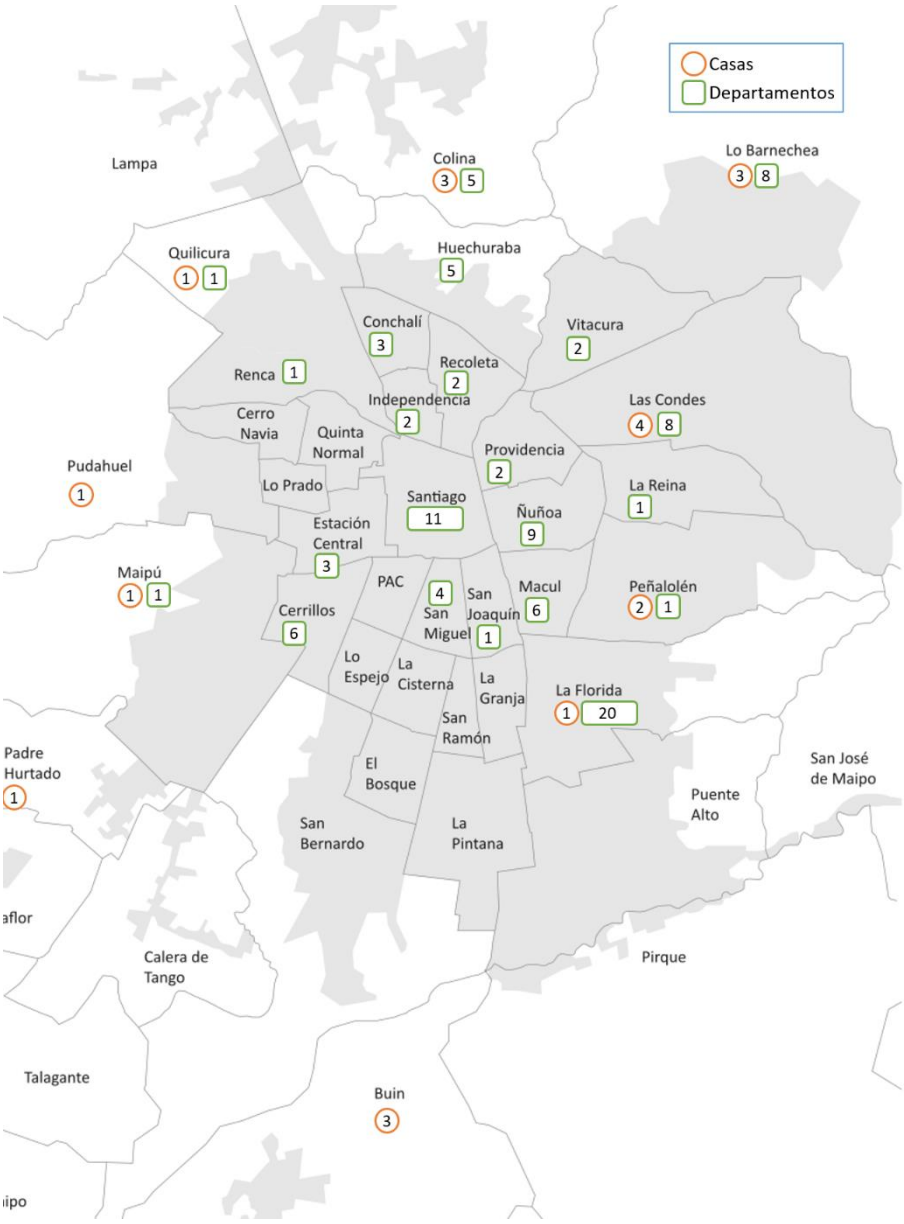
En junio el inicio de viviendas registra su octavo descenso anual consecutivo (-49% en su promedio móvil de seis meses), manteniéndose en niveles muy reducidos. Estos inicios corresponden principalmente a departamentos, ubicados en Santiago, Huechuraba y Las Condes. Los inicios de casas se concentraron en Buin, Colina y Puente Alto.

Inicios de viviendas en el Gran Santiago



Fuente CChC con información de Collect

III. Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde junio 2020



Casas	Proyectos
Buin	3
Colina	3
La Florida	1
Las Condes	4
Lo Barnechea	3
Maipú	1
Padre Hurtado	1
Peñalolén	2
Pudahuel	1
Quilicura	1
Total	20

Departamentos	Proyectos
Cerrillos	6
Colina	1
Conchalí	3
Estación Central	3
Huechuraba	5
Independencia	2
La Florida	20
La Reina	1
Las Condes	8
Lo Barnechea	8
Macul	6
Maipú	1
Ñuñoa	9
Peñalolén	1
Providencia	2
Quilicura	1
Recoleta	2
Renca	1
San Joaquín	1
San Miguel	4
Santiago	11
Vitacura	2
Total	98

Fuente: CChC con información de Adimark.

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

En el trimestre móvil abril-junio el índice real de precios de viviendas (IRPV) registra un avance de 1,2% respecto del periodo anterior, tras nueve descensos consecutivos. En términos anuales el alza de precios se sigue desacelerando hasta alcanzar -2,5% en lo más reciente. En departamentos los precios registran un descenso de 3,5%, mientras que en el mercado de casas el crecimiento de los precios alcanzó a 3,1%, su menor tasa de variación en 28 meses.

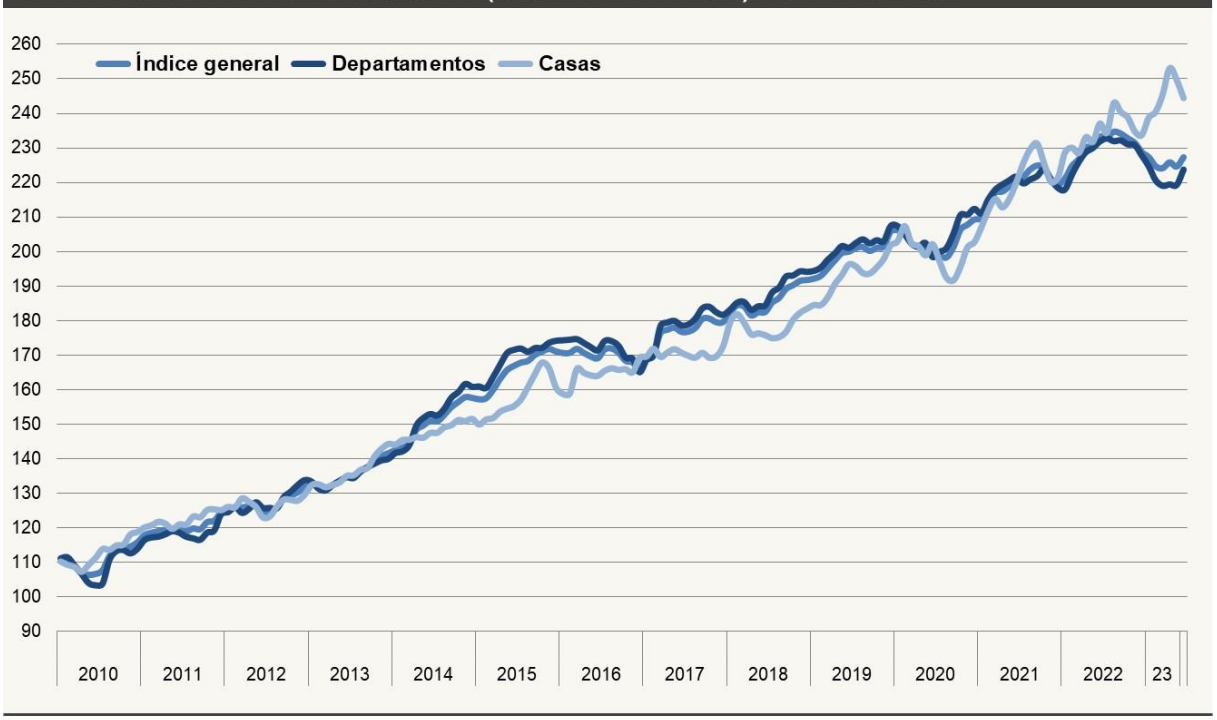
Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana
Trimestre móvil abril-junio 2023. Base 2004=100

Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	223,7	2,0%	2,5%	-3,5%
Casas	244,5	-2,1%	10,2%	3,1%
Índice general	227,3	1,2%	3,6%	-2,5%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 117% desde 2010. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 104% desde igual fecha.

Índice Real de Precios de Vivienda (Trimestres móviles). Base 2004=100



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 Nº65, 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 y la zona Nor-Oriente acumulan 14 meses consecutivos con variaciones anuales nulas o negativas. Por su parte, en las zonas Nor-Poniente y Sur la dinámica de precios exhibió mayor resistencia desde la última parte de 2022, pero está evidenciando un significativo ajuste desde que comenzó el año. La dinámica reciente del precio de los departamentos responde a un escenario de demanda débil y oferta al alza, 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 abril-junio 2023. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	250,8	0,3%	2,7%	0,9%
2. Nor poniente	211,1	2,3%	2,0%	-8,4%
3. Nor oriente	206,6	0,3%	1,0%	0,9%
4. Sur	238,5	3,3%	2,5%	-6,8%
Índice departamentos	223,7	2,0%	2,5%	-3,5%

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 se han incrementado 3% en el último año, tras haber registrado variaciones de hasta 16% hacia mitad de 2021. Por otra parte, la zona Nor-Oriente sigue desacelerando el alza de sus precios este segundo trimestre, alcanzando un incremento anual de 4,9% en junio. Por último, la zona Sur ha sido la más rápida en ajustar sus precios, registrando su séptima variación anual nula o negativa en junio (0,1%).

Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana
Trimestre móvil abril-junio 2023. Base 2004=100

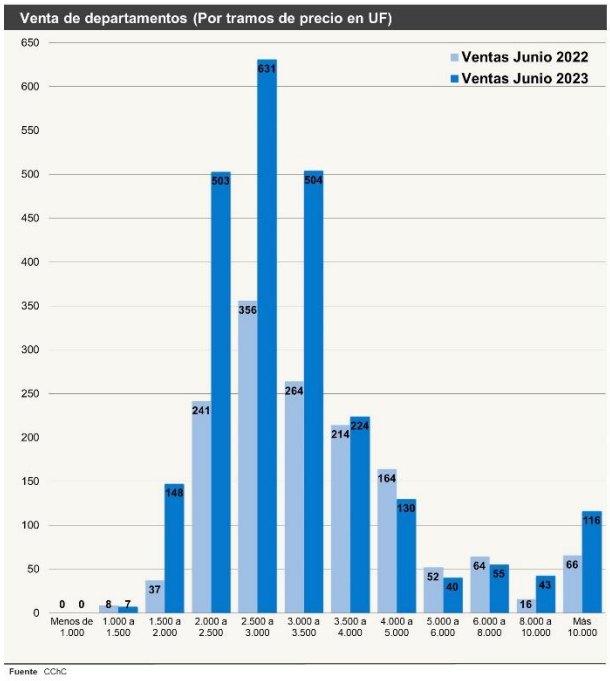
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	255,6	-0,9%	12,2%	3,0%
3. Nor oriente	212,9	-2,9%	8,3%	4,9%
4. Sur	268,1	-0,4%	3,9%	0,1%
Índice casas	244,5	-2,1%	10,2%	3,1%

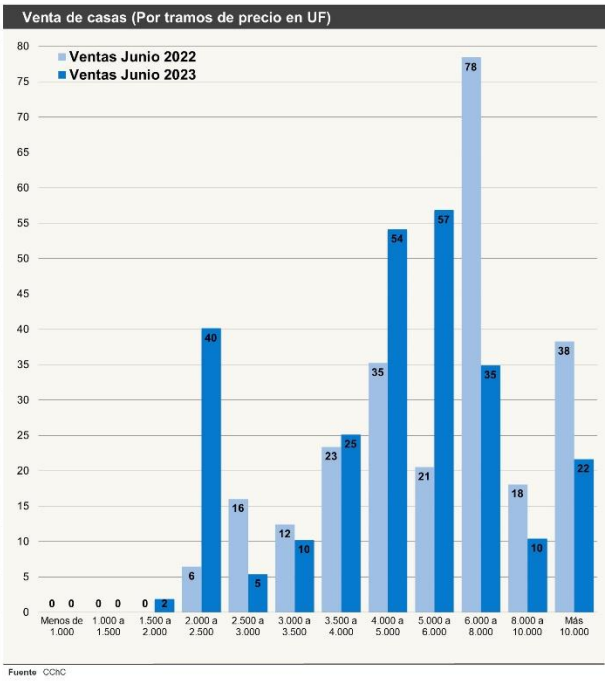
Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registra significativos avances en tramos de valores inferiores e intermedios, destacando los segmentos "1.500 a 2.000 UF" (297%), "2.000 a 2.500 UF" (108%), "2.500 a 3.000 UF" (77%) y "3.000 a 3.500 UF" (91%). Gran parte de estas ventas están relacionadas con un mejor desempeño en proyectos con subsidio. Tramos de valor superior siguen mostrando peor desempeño, con significativos retrocesos respecto del año anterior: "4.000 a 5.000 UF" (-21%) y "5.000 a 6.000 UF" (-22%).

En el mercado de casas, la mayoría de segmentos de valor exhiben menor nivel de ventas en la comparación anual, destacando tramos intermedios (2.500 a 3.500 UF) con caídas entre 18% y 66%, y tramos superiores (más de 6.000 UF) con disminuciones en el rango -43% a -55%. Unidades entre 4.000 y 6.000 UF exhibieron mejor nivel ventas en el mes, debido a bases de comparación muy débiles en 2022.

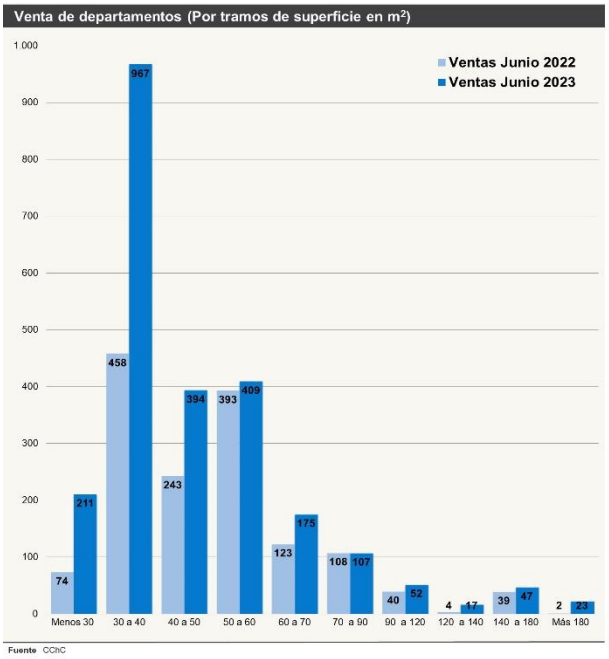


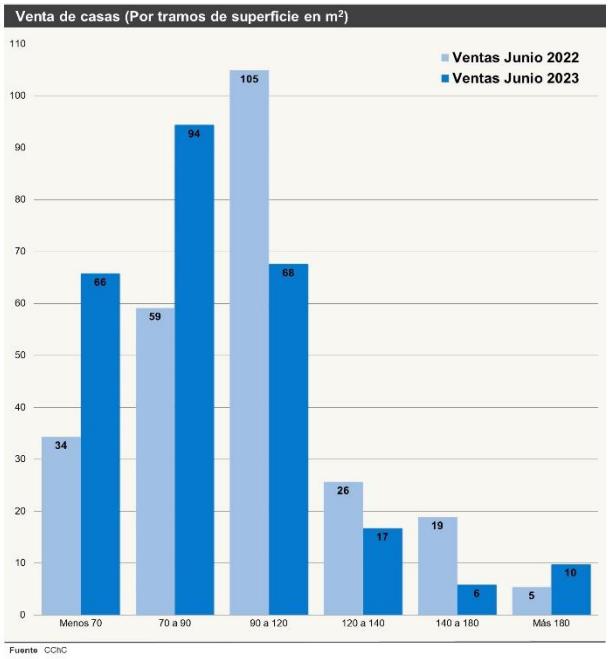


6. Distribución de ventas según tamaño

Según superficie, en departamentos los tramos con mayor nivel de ventas en comparación con un año atrás son los de menores metrajes: "Menos de 30 m²" (186%), "30 a 40 m²" (111%) y "40 a 50 m²" (62%). Unidades de mayores metrajes son las que presentan menor ritmo de comercialización en junio, con una demanda todavía muy débil.

En el mercado de casas los tramos de mayor superficie mantienen niveles de comercialización muy rezagados respecto del año anterior. Las principales disminuciones se dieron entre segmentos de metrajes superiores: "90 a 120 m²" (-36%), "120 a 140 m²" (-35%) y "140 a 180 m²" (-69%).





7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra exhibe en junio resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, las unidades terminadas y en terminaciones mantienen una elevada participación de casi 50%; mientras que aumenta la importancia de la venta en blanco. En el mercado de casas empieza a haber mayor preferencia por entregas de corto plazo, a pesar de tener menor oferta disponible.

8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 13%, inferior al promedio del último año. Los mayores avances se dieron en La Florida y comunas de sectores poniente (Quintal Normal y Cerrillos) y norte (Renca y Quilicura). Por el contrario, Ñuñoa, Macul y comunas del sector sur (San Miguel, La Cisterna) perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES JUNIO 2023

Mercado de departamentos				
Junio 2022			Junio 2023	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
18,2%	72,2	La Florida	31,1%	81,1
11,2%	75,9	Santiago Centro	13,1%	76,5
14,4%	86,4	Ñuñoa	10,0%	83,2
10,3%	54,9	La Cisterna	7,2%	60,2
2,8%	51,4	Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel/PAC/PH	6,8%	46,9
3,7%	55,5	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura	5,4%	66,0
12,1%	71,8	Macul	4,2%	72,8
4,3%	62,4	Puente Alto/San Joaquín/San Bernardo/Buin	4,1%	55,1
2,8%	107,4	Las Condes	4,0%	118,5
4,3%	58,3	Estación Central	3,5%	55,0
3,1%	65,3	Independencia	3,2%	70,2
5,7%	86,9	San Miguel	2,4%	73,1
2,4%	117,6	Vitacura	2,1%	91,8
2,2%	95,1	Providencia	1,4%	99,0
0,4%	73,7	La Reina/Peñalolén	1,0%	75,5
2,2%	94,1	Lo Barnechea	0,6%	92,8

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda se está concentrando de manera creciente en los extremos norte (Lampa/Quilicura y Colina) y sur (Puente Alto y Padre Hurtado). En comparación con un año atrás, destaca el gran avance de estos sectores, coincidiendo con ingreso de nueva oferta y buen desempeño de proyectos con subsidio.

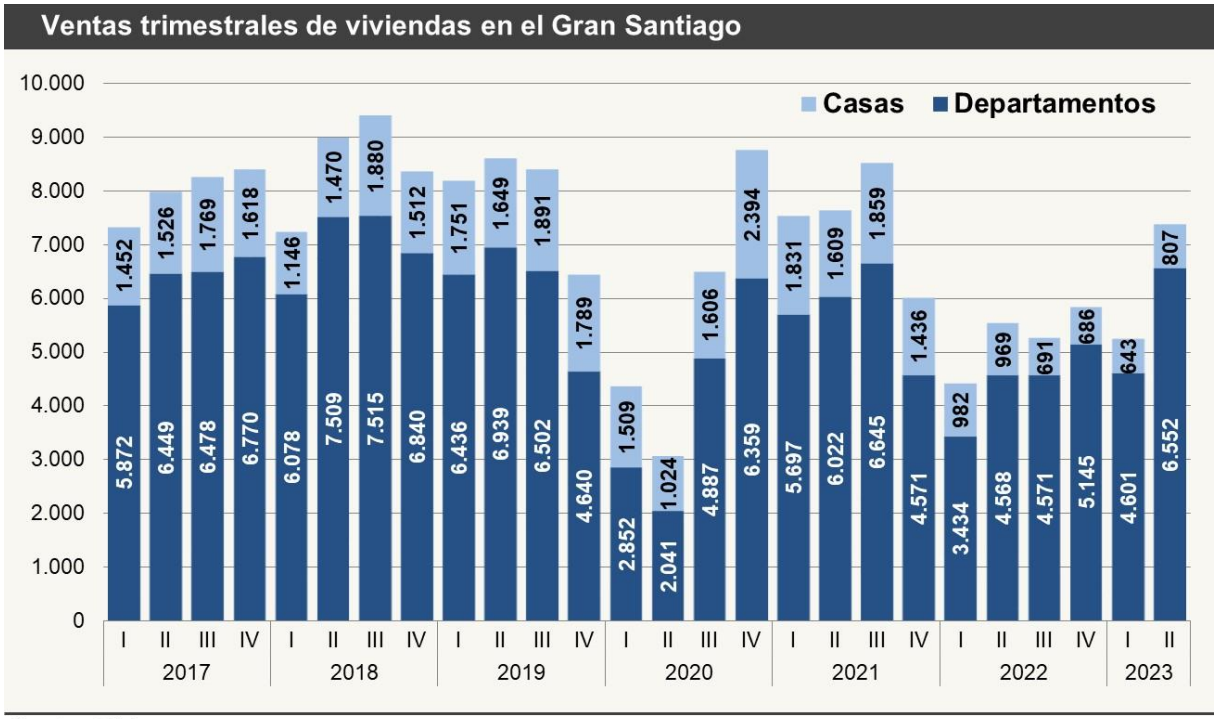
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES JUNIO 2023

Mercado de casas				
Junio 2022			Junio 2023	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
20,6%	64,3	Lampa/Quilicura	30,0%	61,3
12,7%	57,6	Puente Alto	19,1%	56,3
21,3%	80,3	Colina	18,8%	75,3
29,7%	57,6	San Bernardo/Buin	17,0%	56,5
8,9%	60,0	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	11,5%	57,1
0,9%	48,3	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	1,8%	52,3
1,4%	112,8	Lo Barnechea/Las Condes	0,8%	103,5
4,0%	80,1	Peñalolén/La Florida	0,5%	82,6
0,4%	63,2	Huechuraba	0,4%	63,2

Fuente: CChC

C. Resultados del segundo trimestre de 2023

Durante el segundo trimestre de 2023 la venta de viviendas registró un avance de 33% en términos anuales, además aumentando 24% respecto del trimestre previo. De esta manera, durante los meses de abril, mayo y junio se comercializaron 7.359 viviendas: 6.552 departamentos y 807 casas. La venta de departamentos durante el segundo trimestre del año exhibió un aumento anual de 43%, mientras que la comercialización de casas disminuyó 17%.



Fuente CChC

Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un incremento de 7% respecto del mismo trimestre de 2022. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un avance de 8% en departamentos y un descenso de 1,5% en casas. Actualmente hay cerca de 67.000 viviendas nuevas disponibles en oferta, de las cuales 62.000 son departamentos y 5.000 son casas.

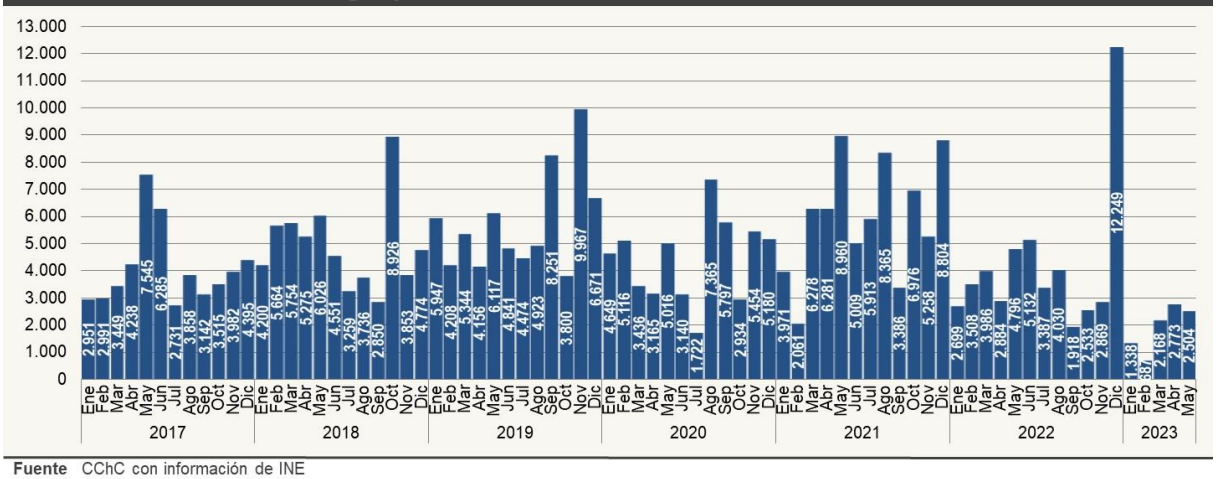
La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 27,3 meses durante el segundo trimestre del año: 28,5 para departamentos y 17,3 para casas.

D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana durante mayo de 2023

Durante el mes de mayo se autorizó un total de 192.803metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 2.504 viviendas según estadísticas publicadas por el INE.

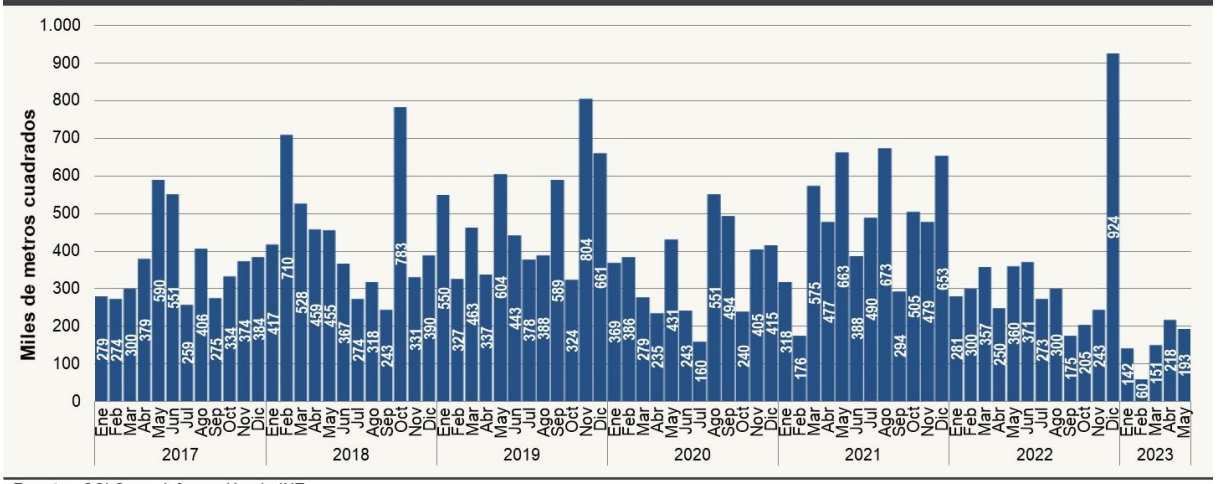
En términos comparativos, la superficie para edificar nuevas viviendas acumulada a mayo exhibe un rezago de 51% en comparación con el mismo periodo de 2022. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un descenso de 47% en comparación con 2022.

Nº de viviendas a construir según permisos de edificación



Fuente CChC con información de INE

Superficie a construir según permisos de edificación



Fuente CChC con información de INE

E. 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 m^2: 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/m^2: Corresponde a la división entre el precio de venta en UF (sin contar estacionamientos ni bodegas) y la superficie en m^2 (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
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