INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO

9

Septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 tercer trimestre de 2023**

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

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

A. Fundamentos del sector

El escenario económico actual sigue afectado por varios factores que generan 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 que está provocando 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. En el ámbito internacional, los débiles datos de actividad económica en Estados Unidos y Europa, junto con tensiones financieras en China, siguen siendo factores de riesgo, aunque la exposición del país a estos *shocks* es limitada.

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 agosto cierto deterioro (9%), 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.

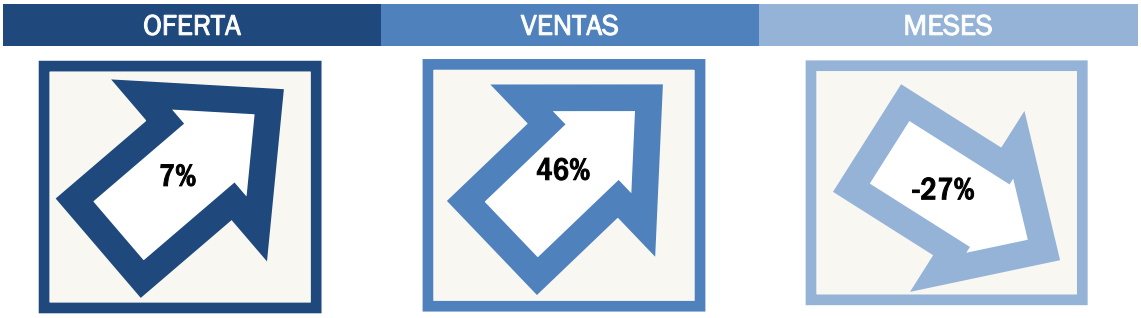
En resumen, la coyuntura económica actual confirma un escenario restrictivo para la actividad sectorial, toda vez que las decisiones de inversión se están postergando a la espera de condiciones más favorables tanto para el desarrollo de nuevos proyectos como para la compra de vivienda. En este contexto,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

B. Resultados de septiembre 2023

La venta de viviendas exhibe en septiembre un aumento de 46% respecto del año previo, con un ritmo de comercialización que mejoró conforme avanzó el año y se acerca a los promedios históricos. Se trata de la décima tasa de variación anual positiva, debido a bases de comparación muy débiles en 2022. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos muestra un avance de 49%, mientras que la venta de casas viene exhibiendo una tendencia alcista tras haber mostrado significativos rezagos (24%). No obstante, en el margen la serie desestacionalizada exhibe su tercer retroceso consecutivo (-14%) respecto del mes anterior, tras cinco meses seguidos de avances intermensuales.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibe su cuadragésima alza anual consecutiva (7%), tras una significativa tendencia decreciente entre 2018 y 2020. En el margen la oferta registra un rezago de 1,6% respecto del mes anterior, manteniéndose en récord histórico todo el tercer trimestre. A pesar del escaso ingreso de nuevos proyectos a la oferta, el todavía alto nivel de desistimientos está contribuyendo al aumento de la oferta disponible durante este año. Así, en septiembre la oferta de viviendas supera las 67.000 unidades, su mayor nivel en tres décadas.

La velocidad de ventas exhibe nuevamente caídas en la comparación anual (-27%), aunque con avance respecto del mes anterior (14%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzan a 29,8 en septiembre, nuevamente por sobre su rango de equilibrio (entre 14 y 20 meses).



SEPTIEMBRE 2023			
Período	**Oferta**	**Ventas**	**Meses***
Septiembre 2022	62.848	1.544	40,7
Septiembre 2023	67.117	2.253	29,8
Mercado	**Oferta**	**Ventas**	**Meses***
Departamentos	62.606	1.992	31,4
Casas	4.511	261	17,3
Total	**67.117**	**2.253**	**29,8**

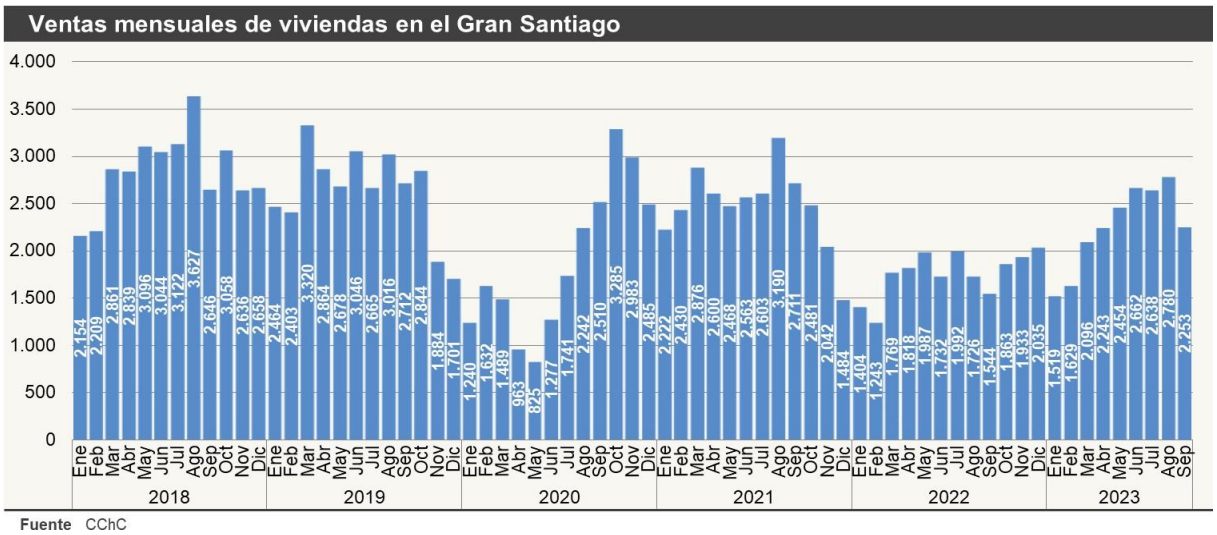
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

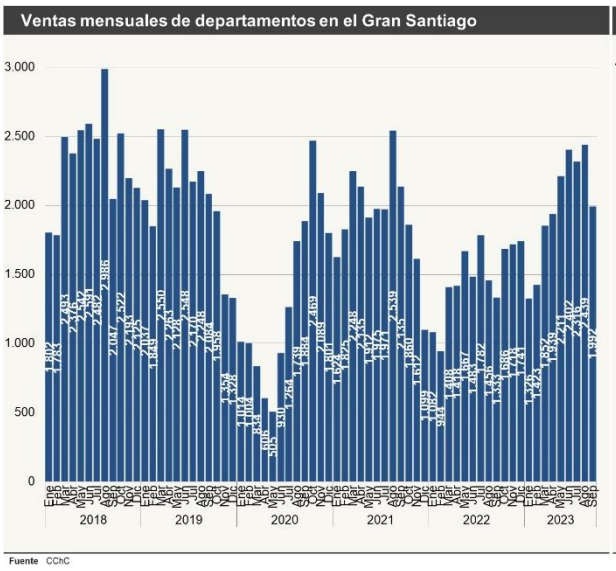
Fuente CChC

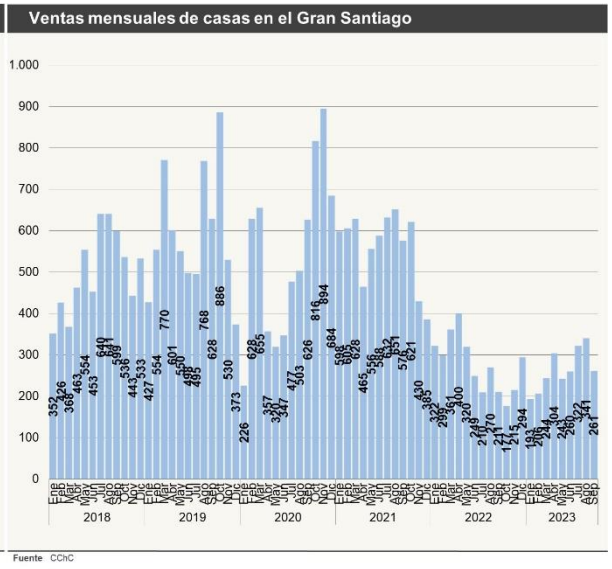
1. Unidades vendidas

Los resultados de septiembre 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 49% respecto de 2022. En el mercado de casas las ventas exhiben mayor dinamismo debido a bases de comparación débiles (24%). En departamentos, la cifra de ventas de septiembre es similar a la de otros periodos positivos para el sector, mientras que la comercialización de casas es una de las más reducidas desde 1994.



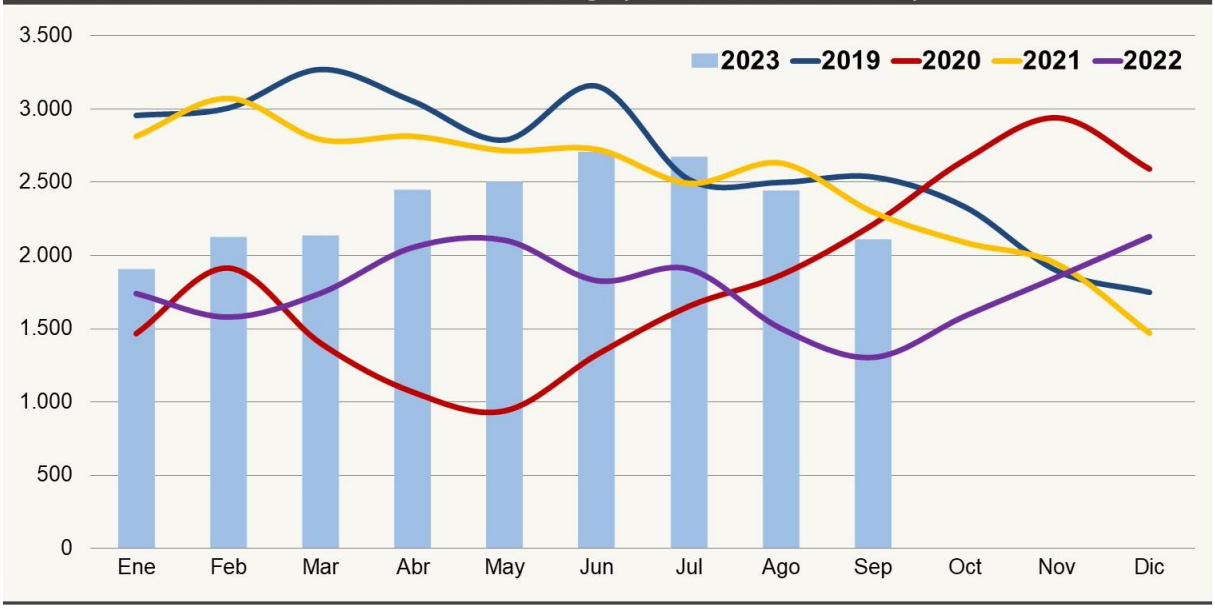




La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra un ritmo de ventas que se ha ido igualando con el nivel de años anteriores, tras haber iniciado el año en niveles muy reducidos. El mercado de departamentos se encuentra más alineado respecto de los años precedentes, con una rápida recuperación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

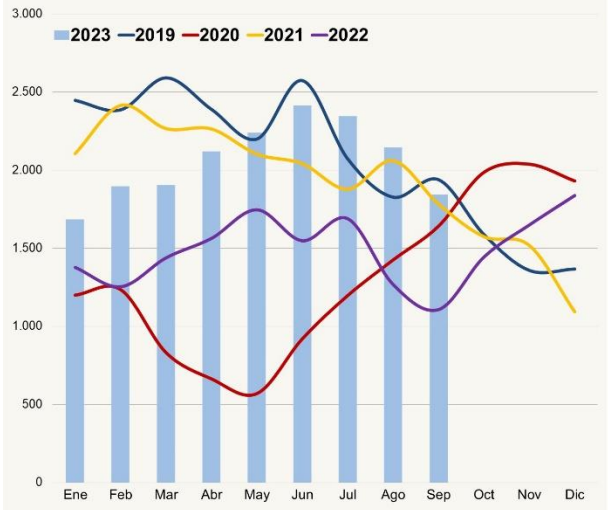
De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre 1.800 y 2.200 unidades mensuales durante el año en curso, de tal manera que las cifras de ventas seguirán siendo inferiores a sus promedios históricos por cuarto año consecutivo.

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



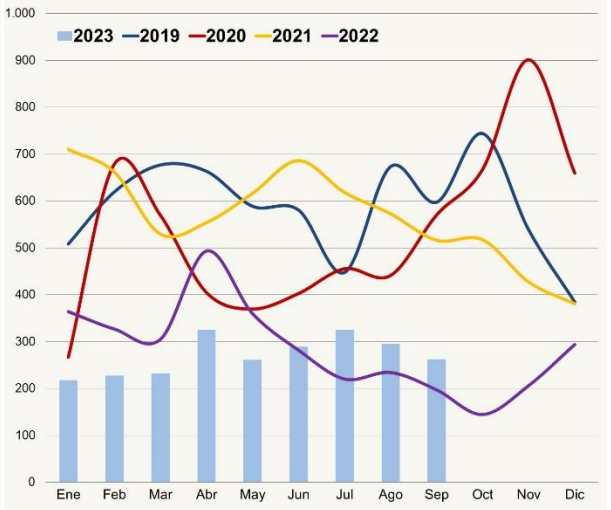
Fuente CChC

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



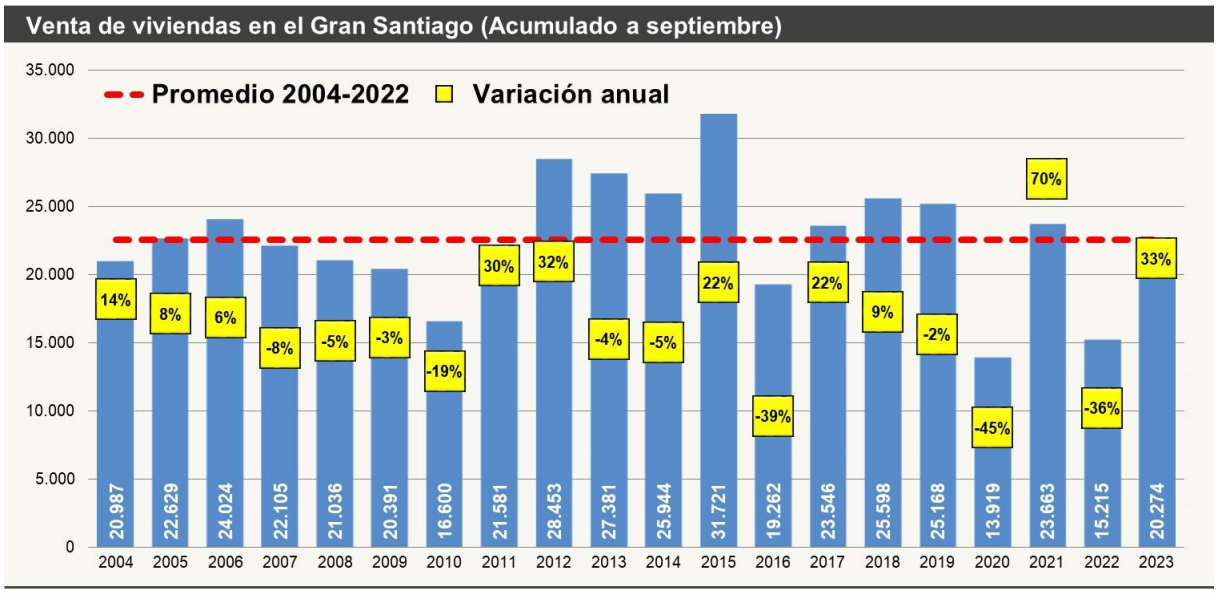
Fuente CChC

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

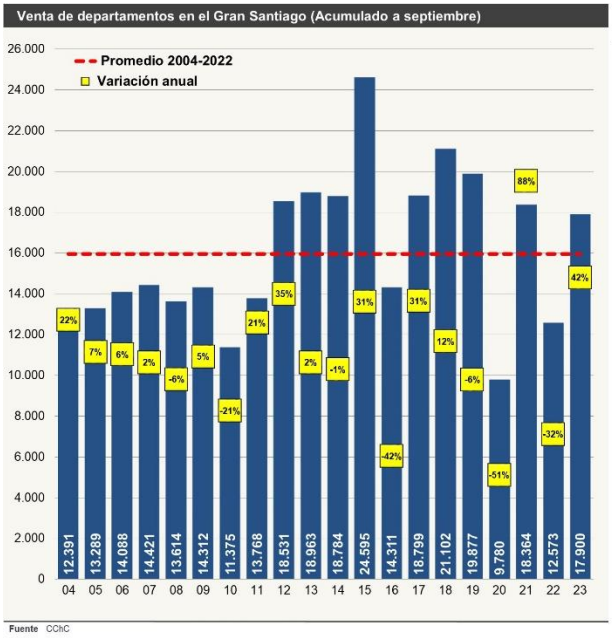


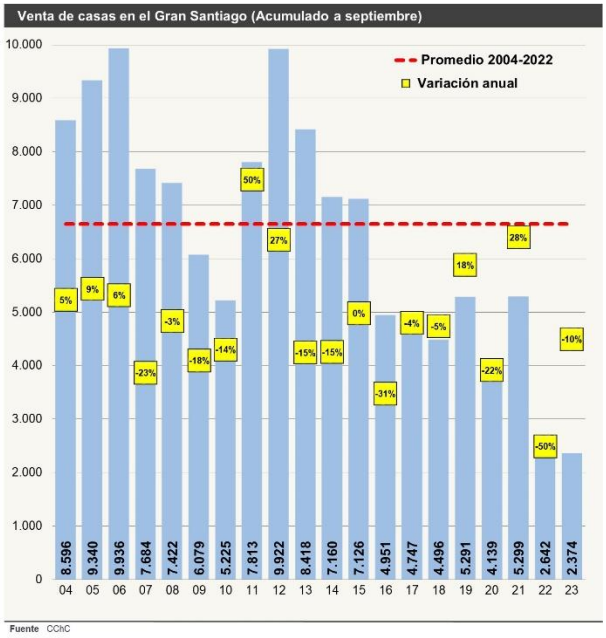
Fuente CChC

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a septiembre registra un avance de 33% respecto de 2022 y un rezago de 10% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el presente año sigue mostrando niveles de venta propios de otros años de mal desempeño sectorial, a pesar de las mejoras que se evidenciaron desde el último trimestre de 2022.



Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 42% 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 10% inferiores al año previo y 64% por debajo de su promedio histórico.



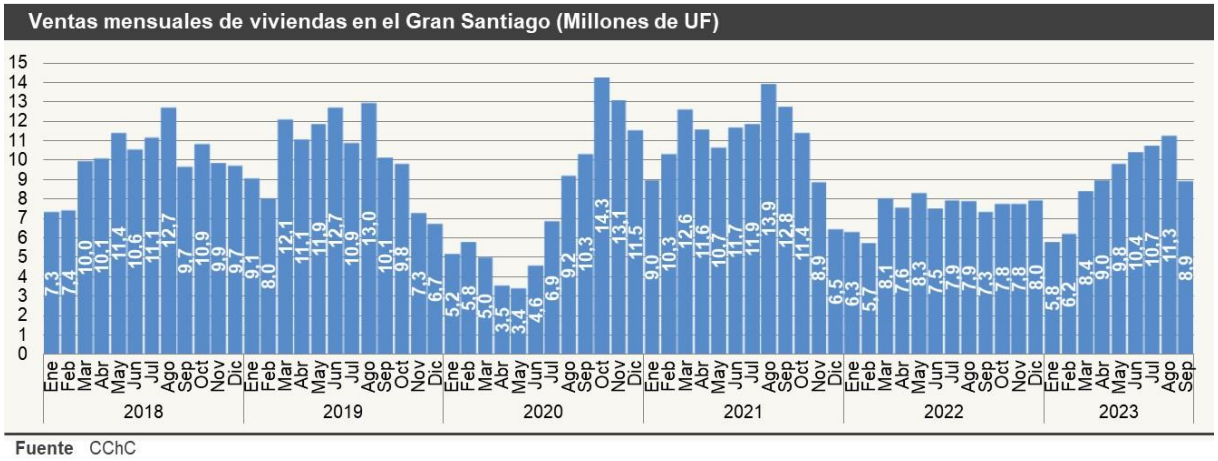


El valor de ventas registra un avance de 22% en septiembre. Esta variación fue inferior a la observada en cantidad vendida, por lo que el efecto precio sigue siendo negativo (-16%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presenta un avance de 30%, mientras que en casas los montos transados disminuyen 8%. El efecto precio es negativo en ambos casos: -13% para departamentos y -25% en casas.

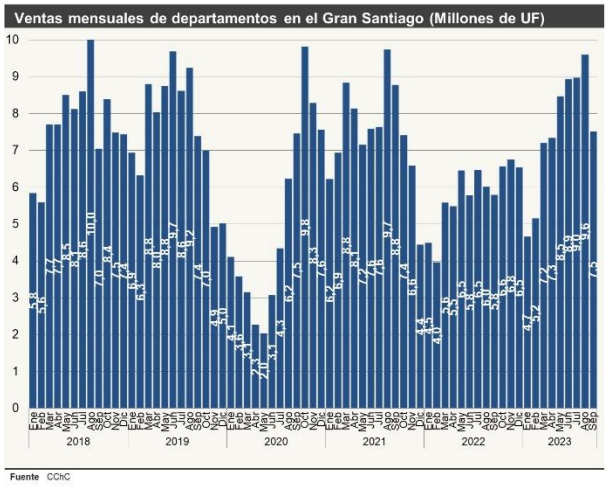
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	**Deptos.**	**Casas**	**Total**
Septiembre 2022	5,79	1,53	**7,33**
Septiembre 2023	7,52	1,42	**8,93**
Variación anual	**29,7%**	**-7,6%**	**21,9%**

Fuente CChC

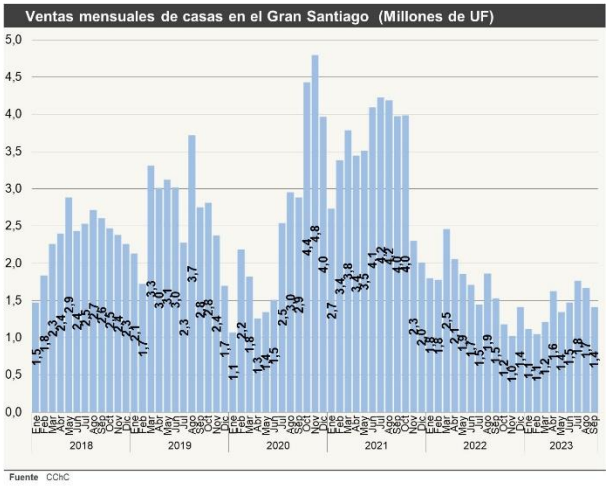
El valor de las ventas alcanzó casi 9 millones de UF en septiembre, la mejor cifra de negocio desde 2021, en línea con un nivel de ventas que se ha mostrado más dinámico en los últimos meses, y a pesar de la reducción de los precios promedio tanto en departamentos como en casas durante el año.



Fuente CChC



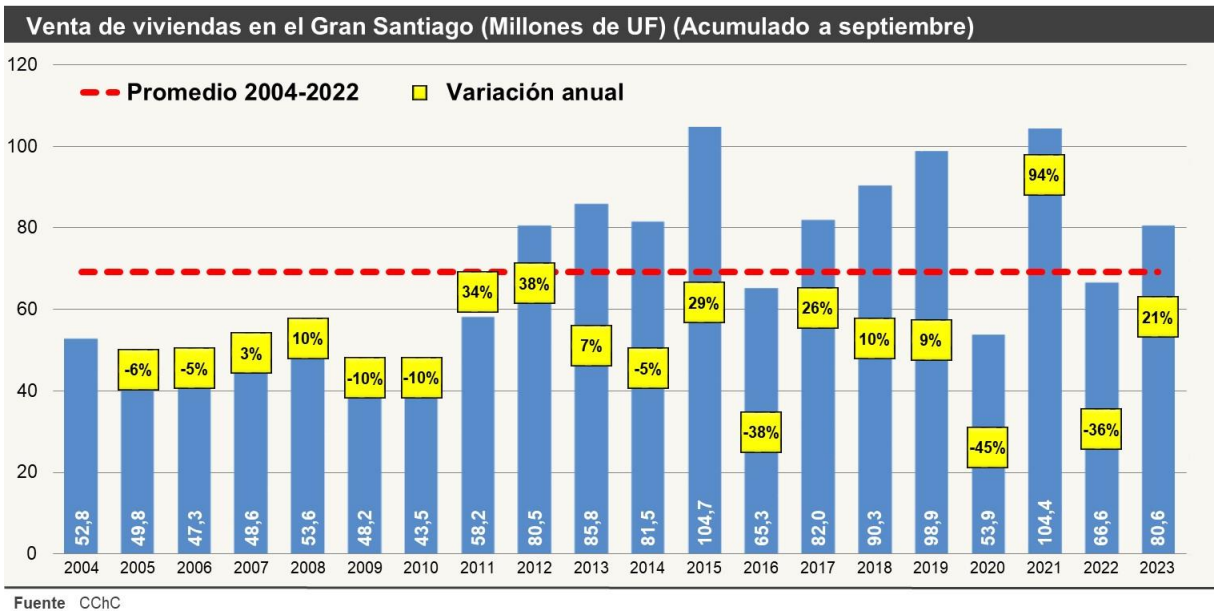
Fuente CChC

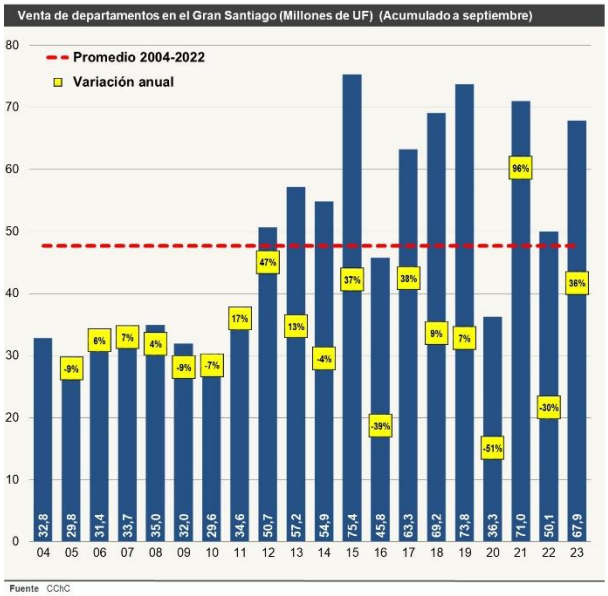


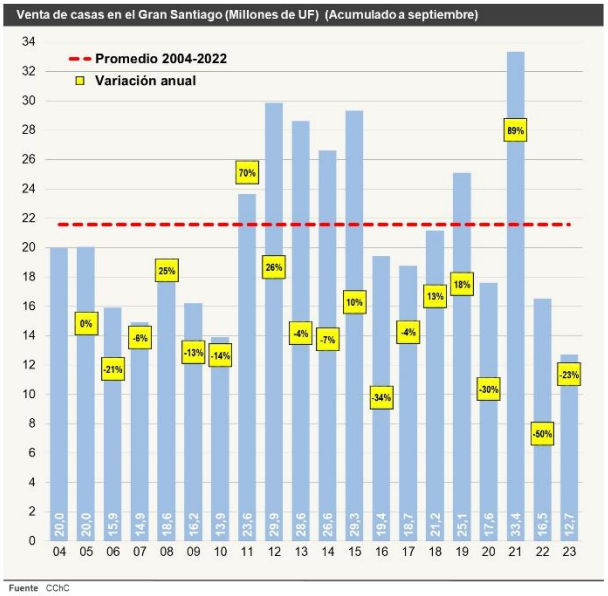
Fuente CChC

El valor acumulado a septiembre de la venta de viviendas es 21% superior a su símil de 2022 y se ubica 16% por sobre su promedio de los últimos 19 años. En el mercado de departamentos se aprecia un avance en comparación con el año previo (36%), mejorando respecto de su promedio histórico (42%); mientras que el mercado de casas presenta un descenso de 23% 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 año 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.







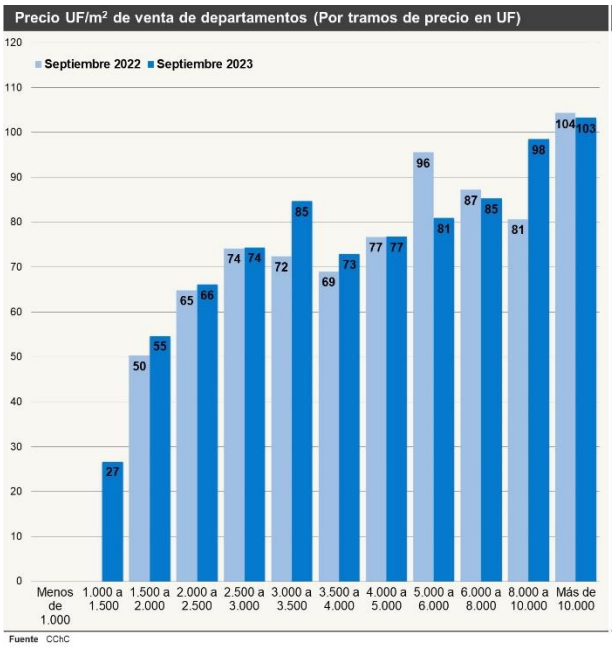
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 73,3 UF por metro cuadrado en septiembre, 1% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 51,4 UF/m², casi 17% inferior al registro de un año atrás. Los precios de venta han tendido a estabilizarse desde la última parte de 2022, tras haber alcanzado máximos históricos entre el segundo y tercer trimestre de dicho año.

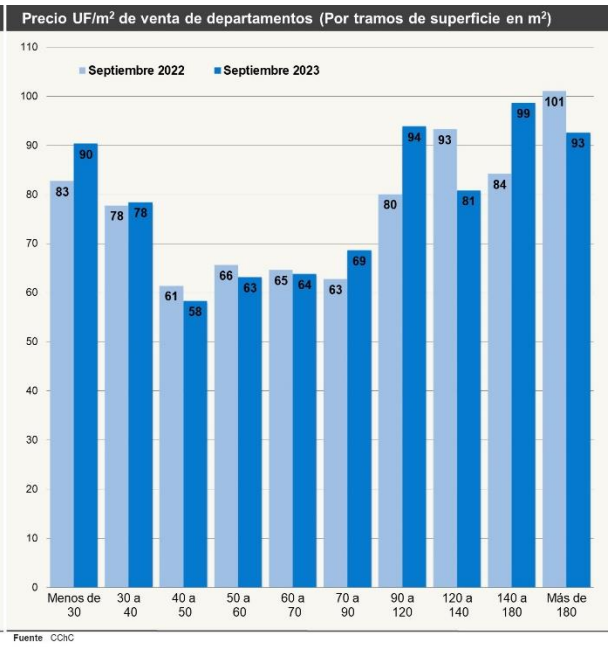
PRECIOS UF/M² DE VENTA		
Período	**Deptos.**	**Casas**
Septiembre 2022	72,6	61,7
Septiembre 2023	73,3	51,4
Variación anual	**1,0%**	**-16,7%**

Fuente CChC

Con respecto al precio de venta de los departamentos, se registran alzas anuales significativas en algunos segmentos intermedios y superiores: “3.000 a 3.500 UF” (17%), “3.500 a 4.000 UF” (6%) y “8.000 UF” (22%). Por el contrario, segmentos de menor valor exhibieron variaciones poco significativas en sus precios de venta.

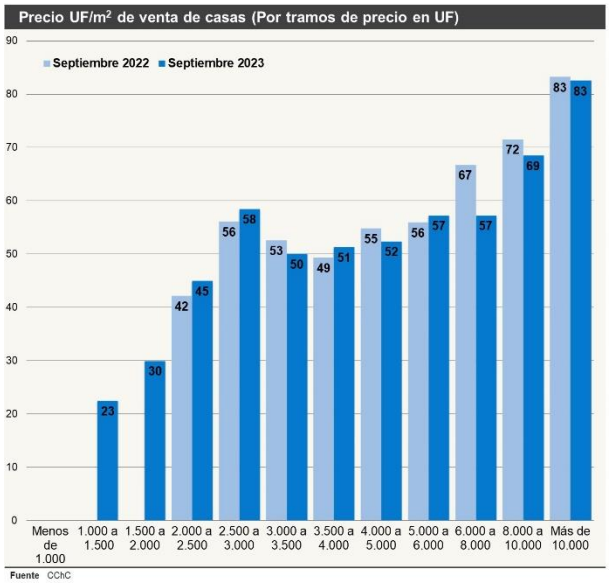
Según superficie, se observan alzas significativas en los tramos de metraje intermedio y superior: “70 a 90 m²” (9%), “90 a 120 m²” (17%) y “140 a 180 m²” (17%). Resto de tramos, principalmente metrajes inferiores, exhibieron en su mayoría disminuciones del precio de venta.

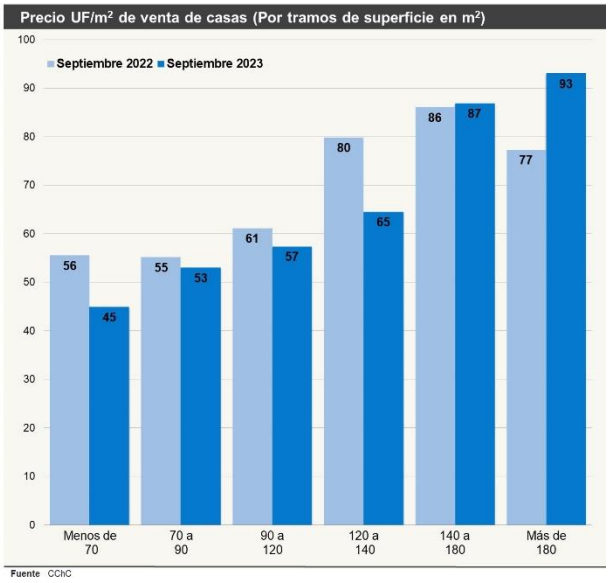




En el mercado de casas, las alzas más relevantes se concentraron en segmentos de menor valor: “2.000 a 2.500 UF” (7%) y “2.500 a 3.000 UF” (4%). Resto de tramos exhibieron menor nivel de precios en comparación con un año atrás.

Según tramos de superficie, se observan descensos de precio en todos los segmentos de metraje. El ajuste de precios más relevante ocurrió en los segmentos "Menos de 70 m²" (-19%) y "120 a 140 m²" (-19%). Únicamente el tramo de mayor metraje exhibió alza de precios en la comparación anual.

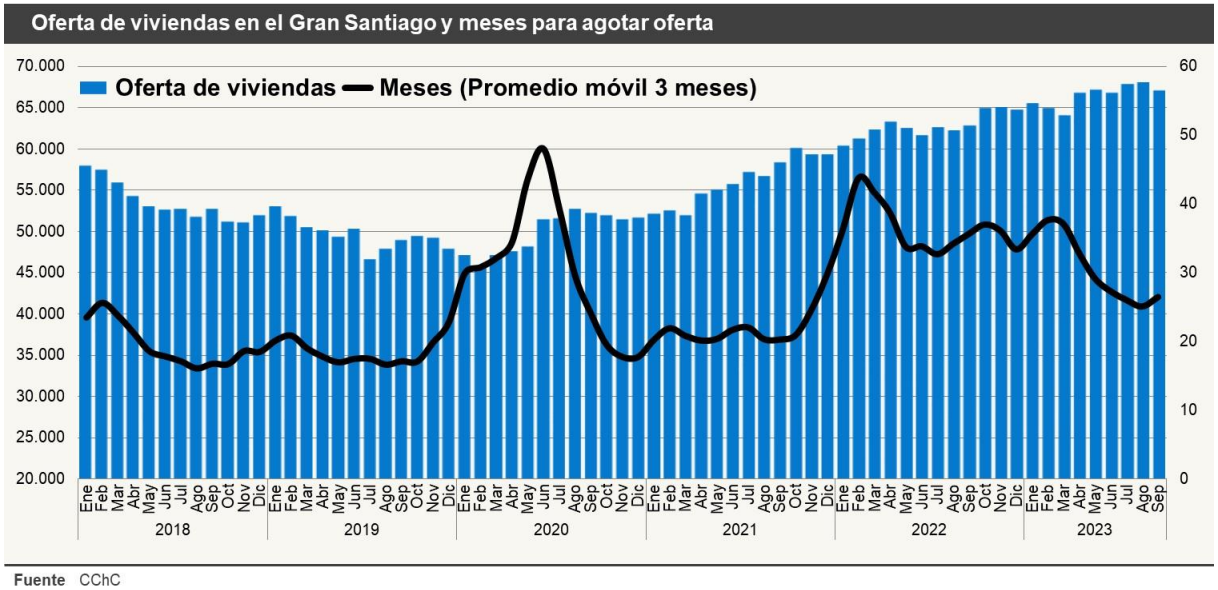




2. Oferta y meses para agotar oferta

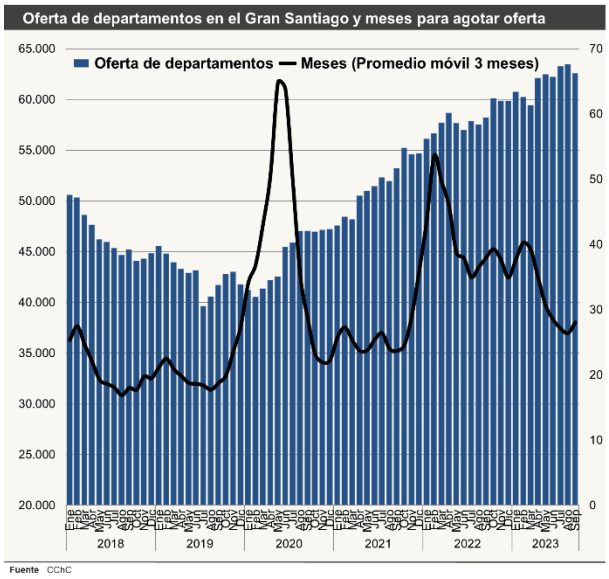
En septiembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago registra un aumento 7% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (8%) frente a la menor disponibilidad de casas.

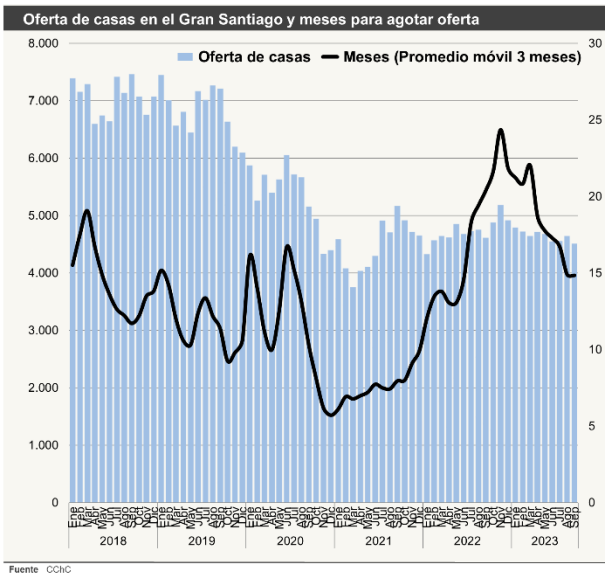
De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 67.117 unidades. De éstas, 93% son departamentos y 7% casas.



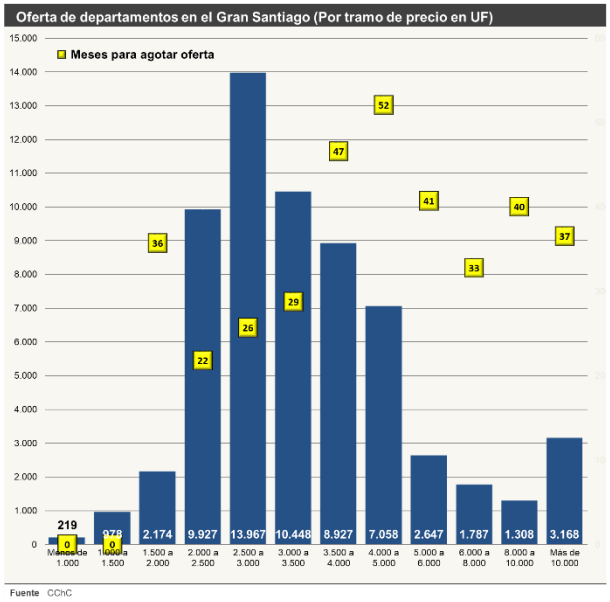
La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanza a 29,8 meses para agotar la oferta durante septiembre. En el mercado de departamentos esta cifra se sitúa en 31,4 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta es de 17,3 meses.

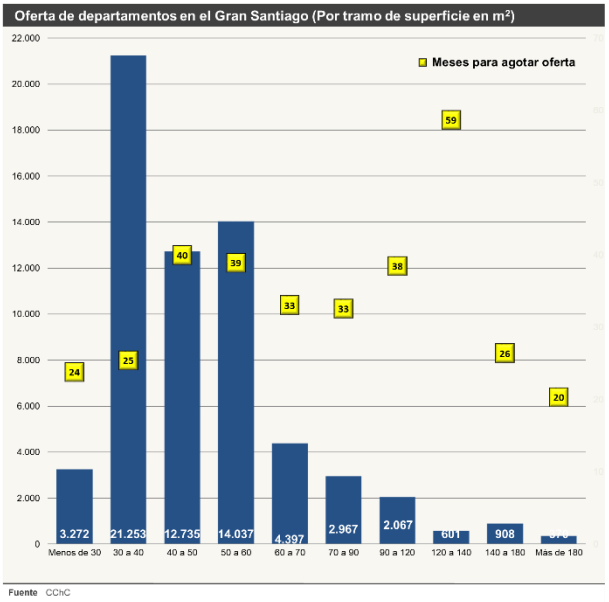
Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyen 27%. En el caso de los departamentos, el indicador registra un descenso anual de 28%, mientras que en casas se observa un descenso de 21% respecto de un año atrás.



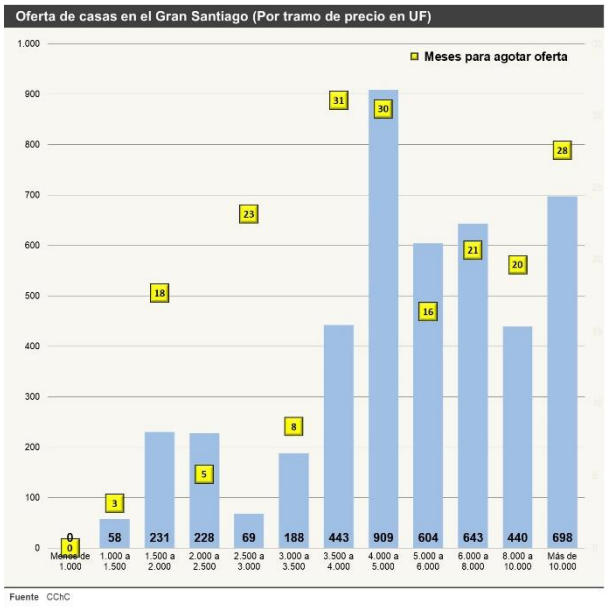


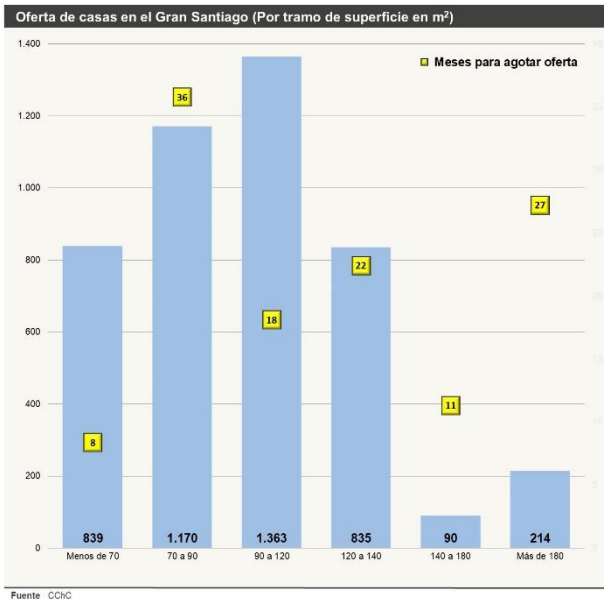
Desagregando la oferta de departamentos por precio, más de dos tercios se concentra en tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF). Destaca un mayor peso relativo de unidades en estos segmentos intermedios, en lugar de departamentos de mayor valor. Según superficie, 60% de la oferta corresponde a metrajes inferiores a 50 m², superior en tres puntos 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), inferior en dos puntos al promedio del último año. Destaca una mayor participación de unidades de valores superiores. Por tramos de superficie, 45% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², inferior en cinco puntos al promedio del último año. Disponibilidad de casas de mayor superficie (más de 120 m²) es superior 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 (14%), seguidas por La Florida (11%) y Macul (6%). Los avances más significativos se observan en Santiago Centro y el sector poniente (Quinta Normal y Cerrillos). Ñuñoa, La Florida y Macul son las comunas que pierden más participación en el último año.

Mercado de departamentos	Septiembre 2023		Septiembre 2022		Promedio histórico	
Comuna	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	8.673	33	9.500	54	5.813	31
La Reina/Peñalolén	649	39	622	31	726	35
Providencia	1.534	56	1.839	38	1.225	28
Las Condes	2.606	33	2.924	60	2.198	29
Lo Barnechea	830	55	1.011	39	948	39
Vitacura	1.098	39	1.552	36	1.158	33
Macul	4.134	34	4.767	38	2.360	35
Santiago Centro	13.213	27	9.616	43	9.050	29
San Miguel	2.012	37	1.510	27	3.083	27
La Cisterna	2.356	26	2.465	39	1.480	25
Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buin	3.724	22	3.380	129	1.446	32
Independencia	2.125	30	2.027	27	1.838	29
Huechuraba/Quilicura/Lampa	4.050	56	3.353	52	1.591	33
La Florida	7.092	26	7.352	33	3.015	24
Estación Central	3.314	100	3.452	71	4.730	46
Quinta Normal/Maipú/Pudahuel/PAC/PH	2.178	26	1.994	44	1.707	24
Cerrillos	3.018	29	868	43	470	16

Fuente CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en el sector norte: Colina (24%) y Lampa/Quilicura (23%). Con respecto a los avances en doce meses, destacan únicamente Padre Hurtado y Colina, mientras que comunas del sector sur (San Bernardo/Buin) y poniente (Maipú) pierden varios puntos de participación en el último año.

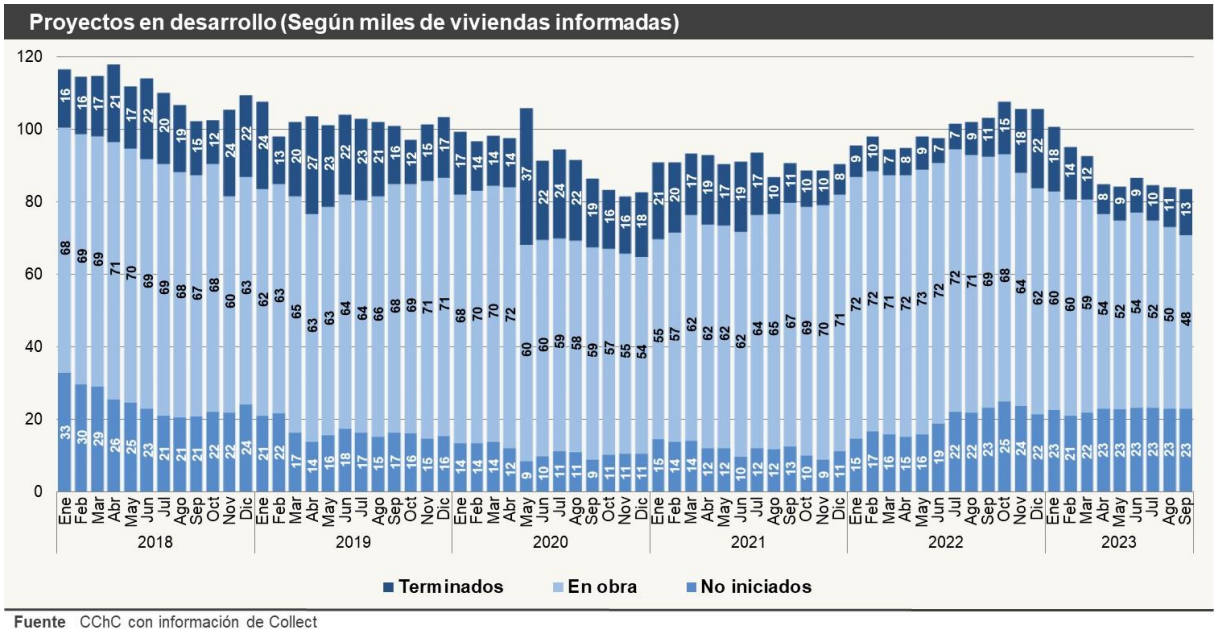
Mercado de casas	Septiembre 2023		Septiembre 2022		Promedio histórico	
Comuna	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	212	72	154	15	369	15
Puente Alto	673	19	735	27	756	10
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	501	13	431	11	461	12
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	222	52	262	60	731	18
Lampa/Quilicura	1.046	10	1.010	31	1.167	10
Lo Barnechea/Las Condes	75	39	94	52	270	18
Huechuraba	35	16	39	18	241	18
Colina	1.092	22	1.015	16	1.110	18
San Bernardo/Buín	655	37	875	28	1.438	19

Fuente CChC

3. Proyectos en desarrollo[1]

I. Composición del estado de proyectos

El número de viviendas en desarrollo registra un descenso de 19% respecto de doce meses atrás, confirmando un sesgo a la baja desde el último trimestre de 2022. Proyectos terminados aumentan 18%, mientras no iniciados disminuyen 1%. Por su parte, proyectos en obra exhiben un descenso de 31% en septiembre, con un significativo ajuste en los últimos doce meses.

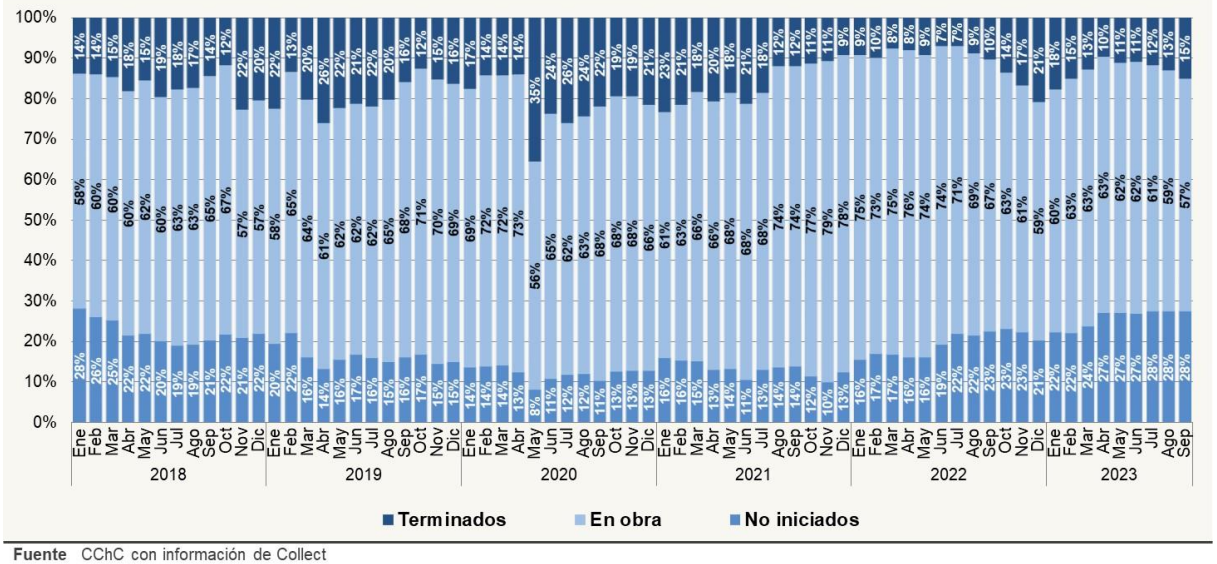


Fuente CChC con información de Collect

[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 57%, inferior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas terminadas incrementan su participación hasta 15%, mientras que el peso relativo de proyectos no iniciados alcanza a 28%, superior al promedio del último año.

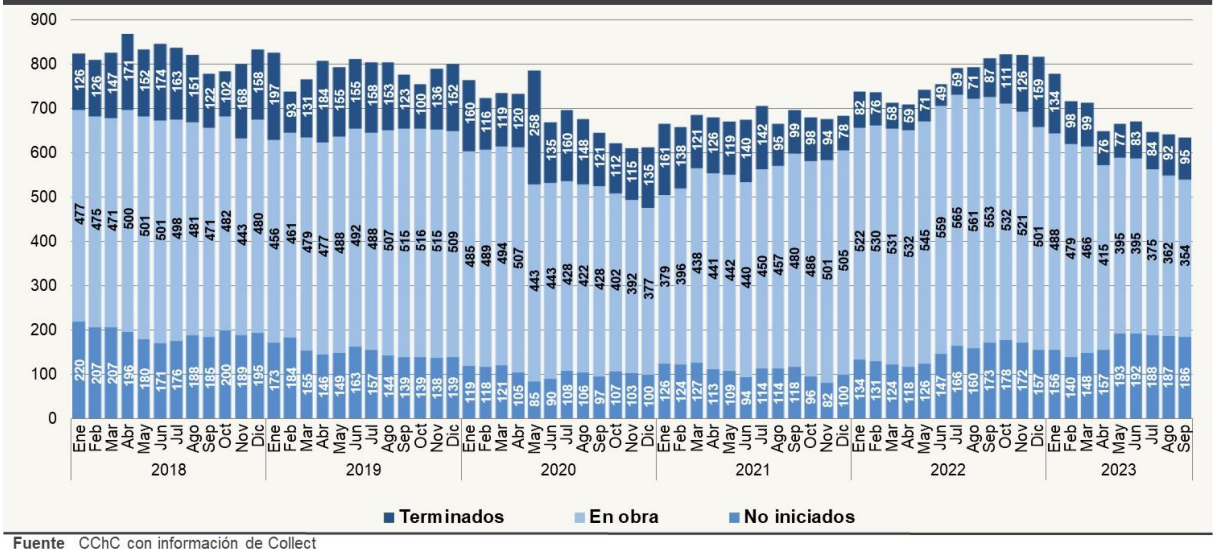
Proyectos en desarrollo (Según viviendas informadas)



Fuente CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibe un descenso de 22% en comparación con el año anterior. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando mayor cantidad de unidades en comparación con el año anterior. Proyectos terminados y no iniciados aumentan en el último año (8% y 9% respectivamente). Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un descenso de 36% respecto del año anterior.

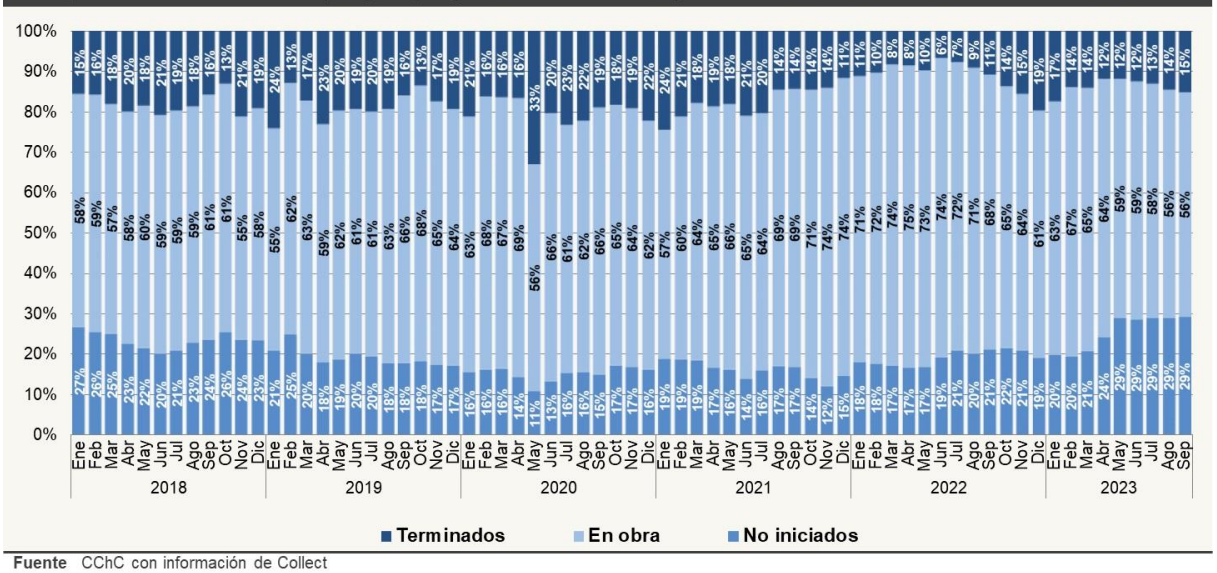
Proyectos en desarrollo (Según proyectos informados)



Fuente CChC con información de Collect

En términos porcentuales, 56% 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 15%.

Proyectos en desarrollo (Según proyectos informados)

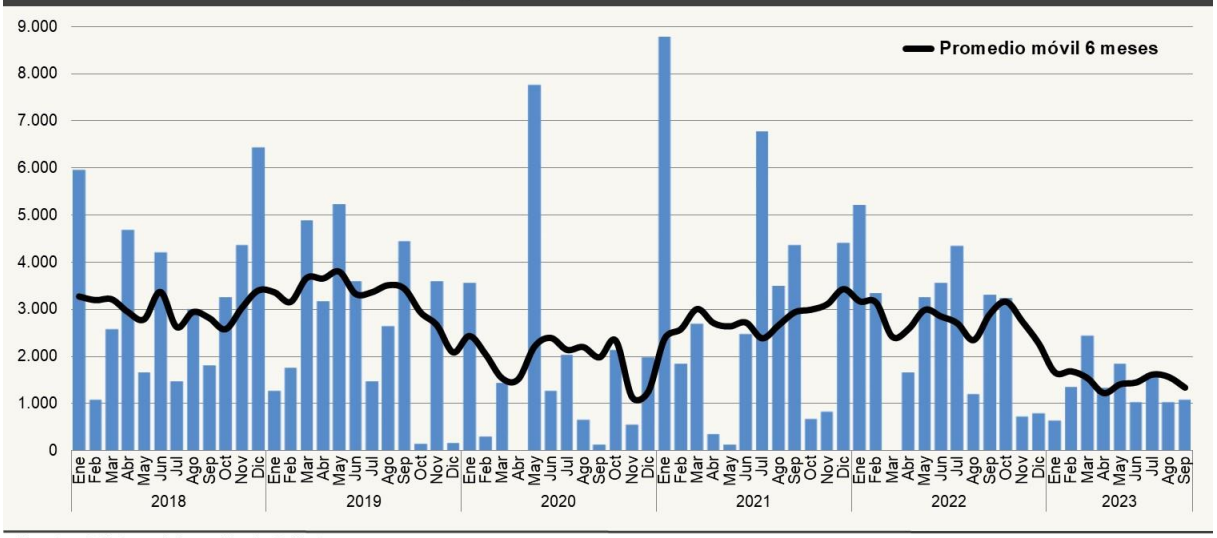


Fuente CChC con información de Collect

II. Inicio de obras

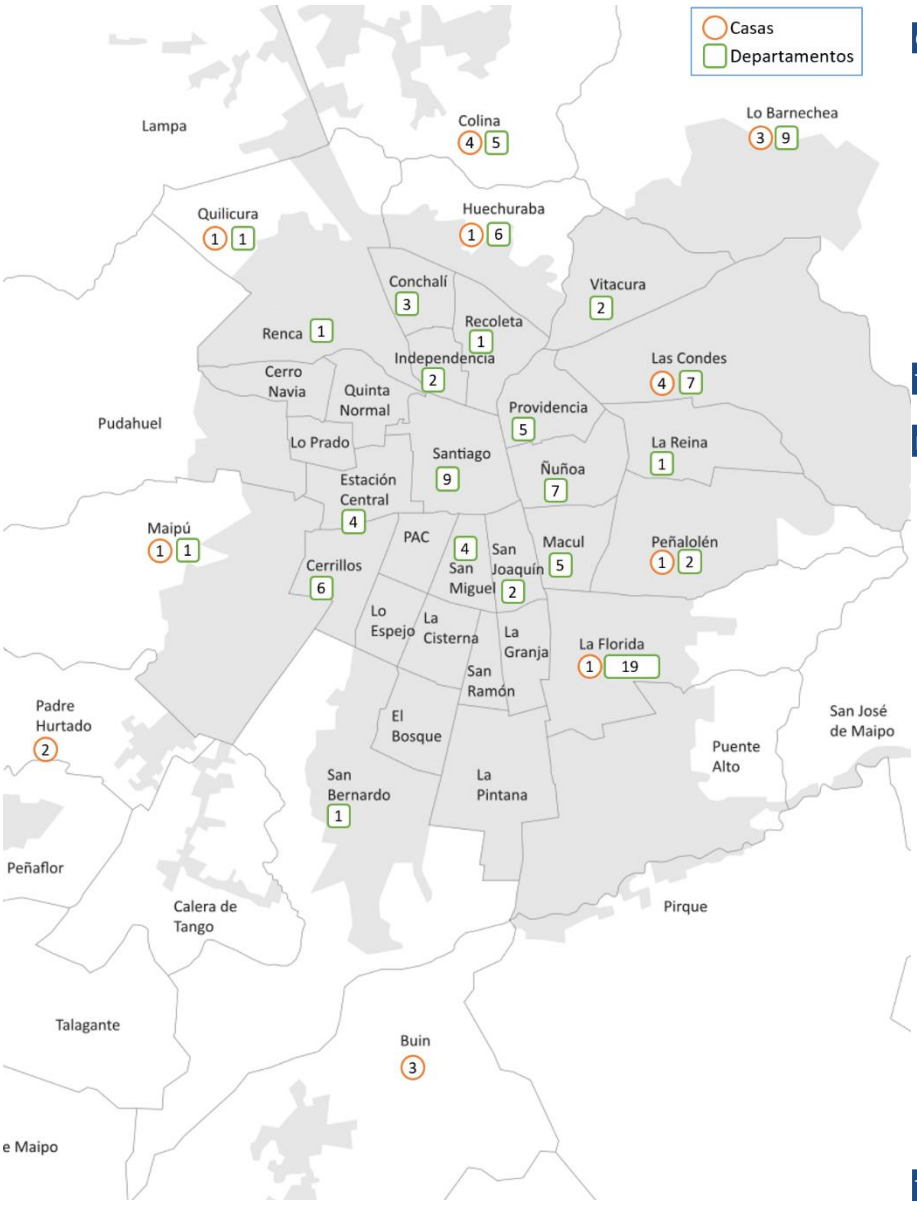
En septiembre el inicio de viviendas registra su undécimo descenso anual consecutivo (-54% en su promedio móvil de seis meses), manteniéndose en niveles muy reducidos. Estos inicios corresponden principalmente a departamentos, ubicados en Cerrillos, Peñalolén, Estación Central y Recoleta. Los inicios de casas se concentraron en Lampa y Colina.

Inicios de viviendas en el Gran Santiago



Fuente CChC con información de Collect

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



Casas	Proyectos
Buin	3
Colina	4
Huechuraba	1
La Florida	1
Las Condes	4
Lo Barnechea	3
Maipú	1
Padre Hurtado	2
Peñalolén	1
Quilicura	1
Total	21

Departamentos	Proyectos
Cerrillos	6
Colina	1
Conchalí	3
Estación Central	4
Huechuraba	6
Independencia	2
La Florida	19
La Reina	1
Las Condes	7
Lo Barnechea	9
Macul	5
Maipú	1
Ñuñoa	7
Peñalolén	2
Providencia	5
Quilicura	1
Recoleta	1
Renca	1
San Bernardo	1
San Joaquín	2
San Miguel	4
Santiago	9
Vitacura	2
Total	99

Fuente: CChC con información de Adimark.

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

En el trimestre móvil julio-septiembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) registra un descenso de 0,5% respecto del periodo anterior, mostrando estabilidad desde que comenzó el año. En términos anuales el alza de precios se sigue desacelerando y alcanza -2,2% en el último trimestre móvil. En departamentos los precios registran un descenso de 2,4%, mientras que en el mercado de casas la caída de precios alcanzó a 0,1%, su menor tasa de variación de los últimos tres años.

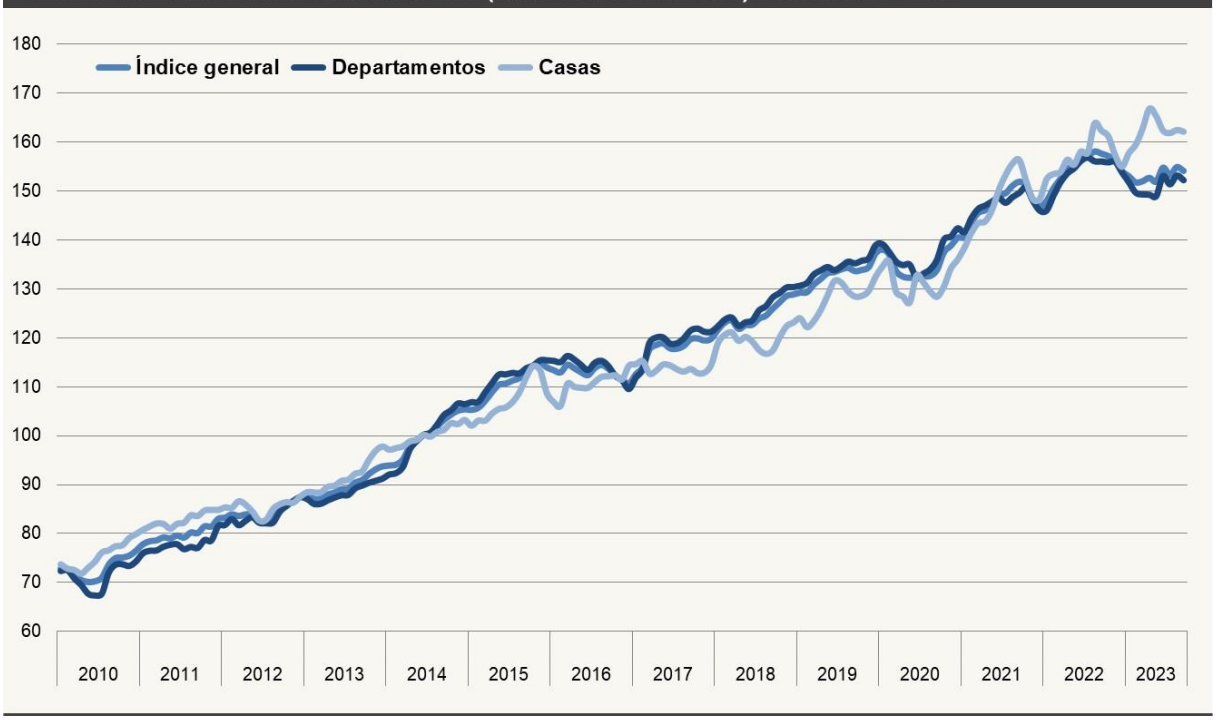
Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana
Trimestre móvil julio-septiembre 2023. Base 2014=100

Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	152,3	-0,6%	4,3%	-2,4%
Casas	162,1	-0,2%	9,1%	-0,1%
Índice general	154,1	-0,5%	5,0%	-2,2%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 62,1% desde 2014. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 52,3% desde igual fecha.

Índice Real de Precios de Vivienda (Trimestres móviles). Base 2014=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 17 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 julio-septiembre 2023. Base 2014=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	171,6	1,4%	5,7%	1,9%
2. Nor poniente	149,9	-0,6%	-0,3%	-10,8%
3. Nor oriente	132,3	0,5%	3,1%	2,9%
4. Sur	171,5	-1,6%	6,4%	-5,8%
Índice departamentos	152,3	-0,6%	4,3%	-2,4%

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 exhiben un ajuste de 9,7% en el último año, tras haber registrado variaciones de hasta 18% hacia mitad de 2021. Por otra parte, la zona Nor-Oriente sigue siendo la más dinámica desde que comenzó el año, alcanzando un incremento anual de 12,7% en septiembre. Por último, la zona Sur ha sido la más rápida en ajustar sus precios, registrando su novena variación anual nula o negativa consecutiva en septiembre (-6,7%).

Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana
Trimestre móvil julio-septiembre 2023. Base 2014=100

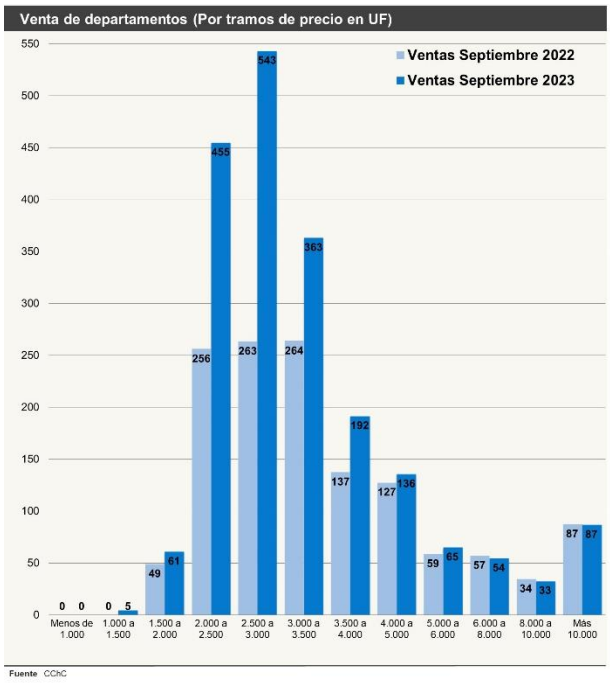
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	157,5	-1,5%	4,3%	-9,7%
3. Nor oriente	158,4	4,1%	14,4%	12,7%
4. Sur	172,8	-1,7%	6,6%	-6,7%
Índice casas	162,1	-0,2%	9,1%	-0,1%

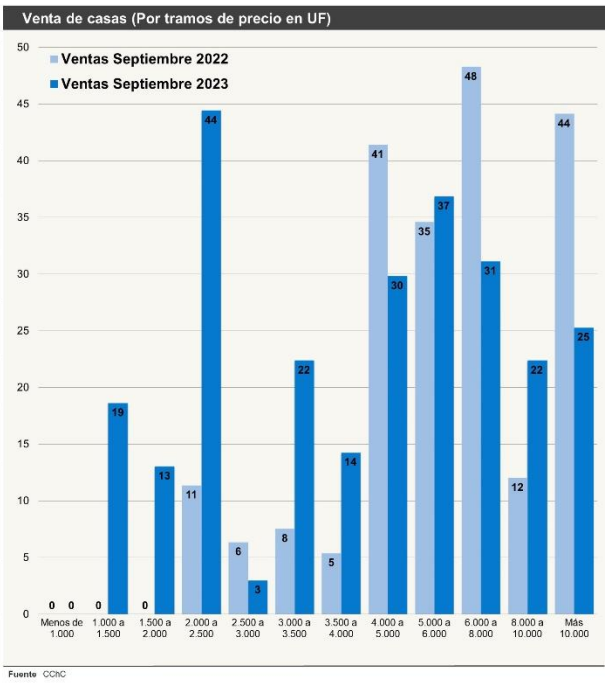
Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registra significativos avances en tramos de valor intermedio, destacando los segmentos “2.000 a 2.500 UF” (78%), “2.500 a 3.000 UF” (106%), “3.000 a 3.500 UF” (38%) y “3.500 a 4.000 UF” (40%). Gran parte de estas ventas están relacionadas con un mejor desempeño en proyectos con subsidio. Tramos de valor superior muestran debilidad en septiembre, con rezagos respecto del año anterior en los segmentos “6.000 a 8.000 UF” (-4%) y “8.000 a 10.000 UF” (-5%).

En el mercado de casas, los avances también se han concentrado en segmentos de valor intermedio: “2.000 a 2.500 UF” (291%), “3.000 a 3.500 UF” (197%) y “3.500 a 4.000 UF” (165%). Unidades de valor superior (más de 6.000 UF) exhibieron menor nivel ventas en el mes.

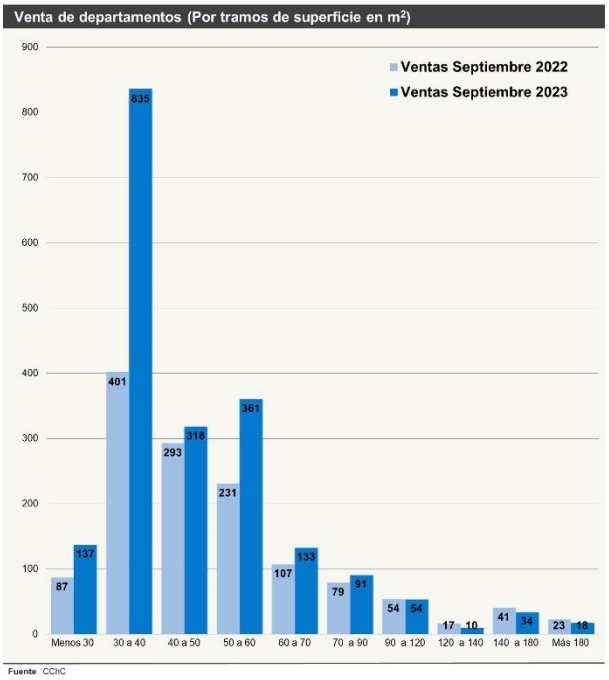


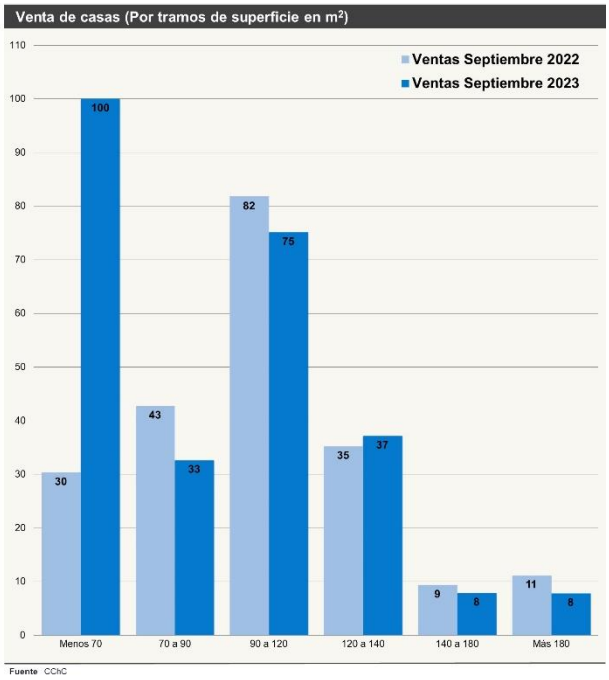


6. Distribución de ventas según tamaño

Según superficie, en departamentos los tramos con mayor nivel de ventas en comparación con un año atrás son los de metrajes inferiores e intermedios: “Menos de 30 m²” (58%), “30 a 40 m²” (108%), “50 a 60 m²” (56%) y “60 a 70 m²” (24%). Unidades de mayor metraje (más de 90 m²) disminuyen su ritmo de comercialización en septiembre, en línea con el peor desempeño de departamentos de mayor valor.

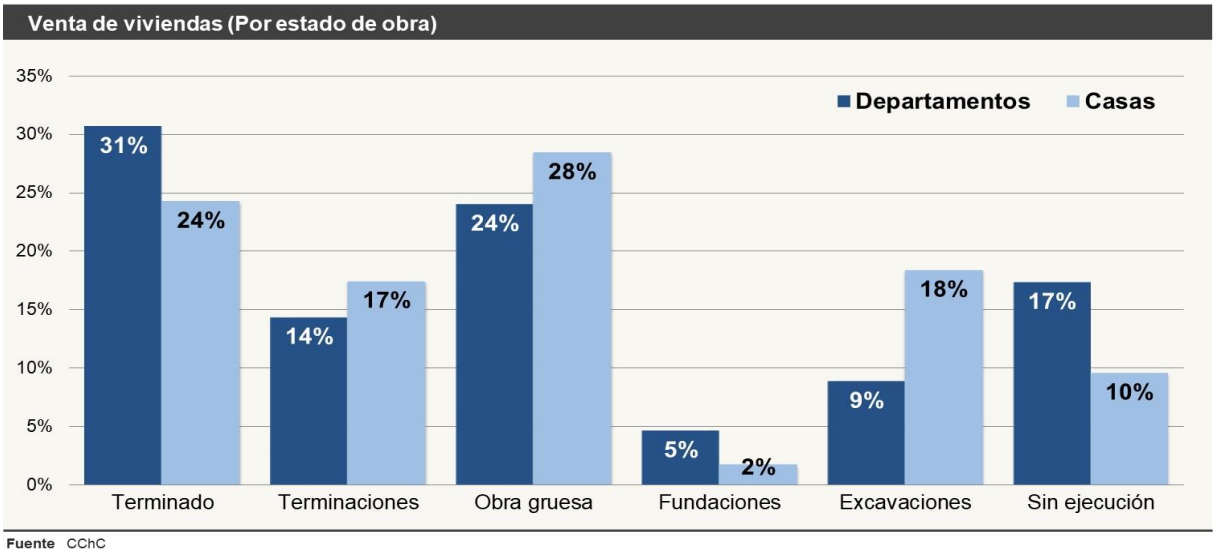
En el mercado de casas los tramos de mayor superficie mantienen niveles de comercialización rezagados respecto del año anterior. El principal avance se dio en el segmento de metraje inferior: "Menos de 70 m²" (229%).





7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra exhibe en septiembre resultados similares en los mercados de departamentos y casas. En ambos casos, sigue habiendo una preferencia por comprar entregas de corto plazo: unidades terminadas y en terminaciones concentran mitad de la demanda; mientras que pierde relevancia la venta de largo plazo.



8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 25%, superior al promedio del último año. Los mayores avances se dieron en Santiago, Cerrillos y la agrupación de Puente Alto. Por el contrario, Macul, La Florida y comunas del sector Oriente perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2023

Mercado de departamentos				
Septiembre 2022			Septiembre 2023	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
16,7%	73,8	Santiago Centro	24,6%	84,2
16,9%	75,6	La Florida	13,6%	74,4
13,3%	83,2	Ñuñoa	13,2%	82,8
2,0%	72,4	Puente Alto/S.Joaquin/La Granja/S.Bernardo/Buin	8,7%	64,7
9,4%	71,1	Macul	6,1%	74,2
1,5%	46,1	Cerrillos	5,2%	70,2
4,7%	53,4	La Cisterna	4,6%	61,3
3,4%	49,6	Quinta Normal/Pudahuel/Maipú/PAC/PH	4,1%	59,4
3,7%	103,3	Las Condes	4,0%	113,4
4,8%	64,3	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura/Colina	3,6%	62,9
5,6%	71,5	Independencia	3,5%	61,5
4,2%	72,6	San Miguel	2,7%	70,7
3,6%	59,6	Estación Central	1,7%	72,6
3,2%	109,6	Vitacura	1,4%	83,1
3,6%	98,3	Providencia	1,4%	99,7
1,5%	69,9	La Reina/Peñalolen	0,8%	81,8
2,0%	91,6	Lo Barnechea	0,8%	93,8

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.

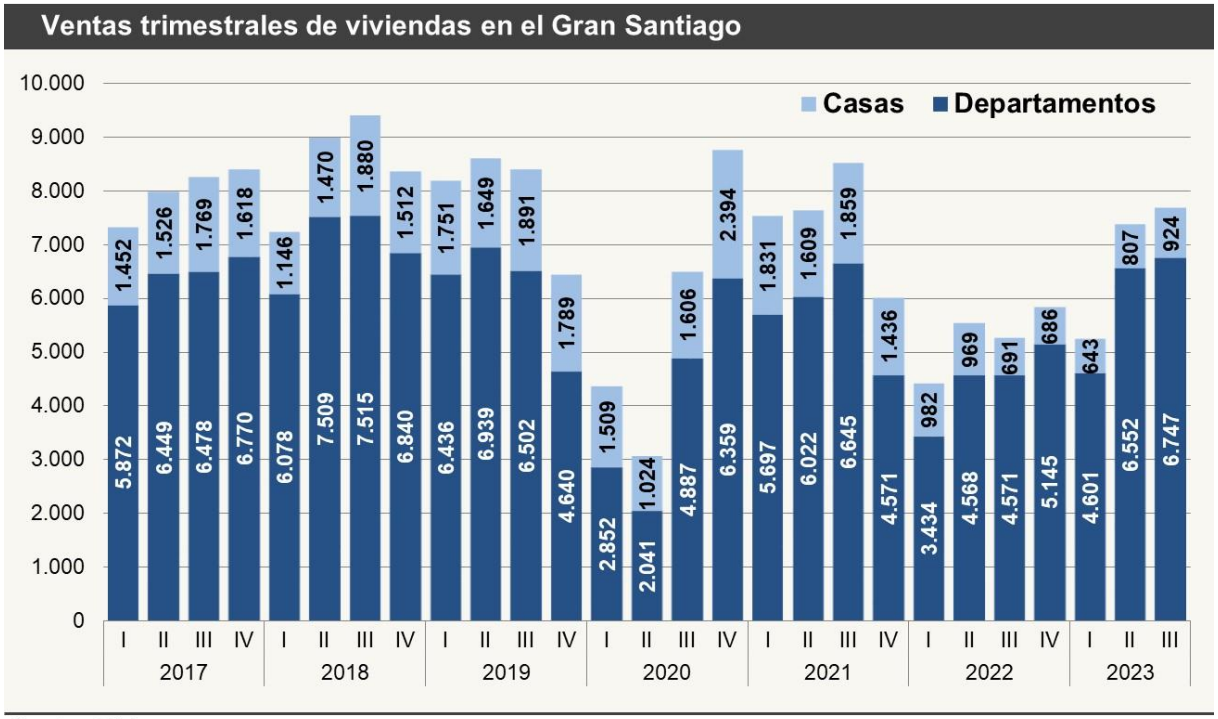
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2023

Mercado de casas				
Septiembre 2022			Septiembre 2023	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
15,2%	56,0	Lampa/Quilicura	40,6%	55,6
29,5%	77,2	Colina	19,0%	76,3
18,7%	55,9	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	15,2%	52,3
12,9%	61,2	Puente Alto	13,9%	51,2
14,8%	61,7	San Bernardo/Buin	6,8%	59,8
2,1%	50,6	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	1,6%	53,3
4,9%	84,9	Peñalolén/La Florida	1,1%	78,1
1,1%	59,3	Huechuraba	0,9%	58,8
0,9%	115,0	Lo Barnechea/Las Condes	0,7%	112,2

Fuente: CChC

C. Resultados del tercer trimestre de 2023

Durante el tercer trimestre de 2023 la venta de viviendas registró un avance de 46% en términos anuales, además aumentando 4% respecto del trimestre previo. De esta manera, durante los meses de julio, agosto y septiembre se comercializaron 7.671 viviendas: 6.747 departamentos y 924 casas. La venta de departamentos durante el tercer trimestre del año exhibió un aumento anual de 48%, mientras que la comercialización de casas aumentó 34%.



Fuente CChC

Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un incremento de 8% respecto del mismo trimestre de 2022. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un avance de 9% en departamentos y un descenso de 3% en casas. Actualmente hay más de 67.000 viviendas nuevas disponibles en oferta, de las cuales 63.000 son departamentos y 4.000 son casas.

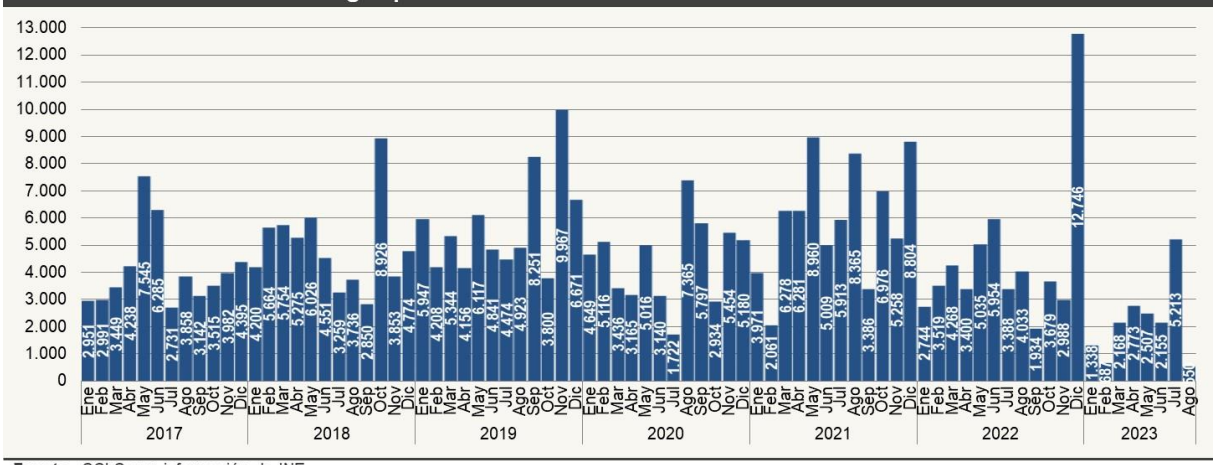
La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 26,5 meses durante el tercer trimestre del año: 28,1 para departamentos y 14,8 para casas.

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

Durante el mes de agosto se autorizó un total de 64.410 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 550 viviendas según estadísticas publicadas por el INE.

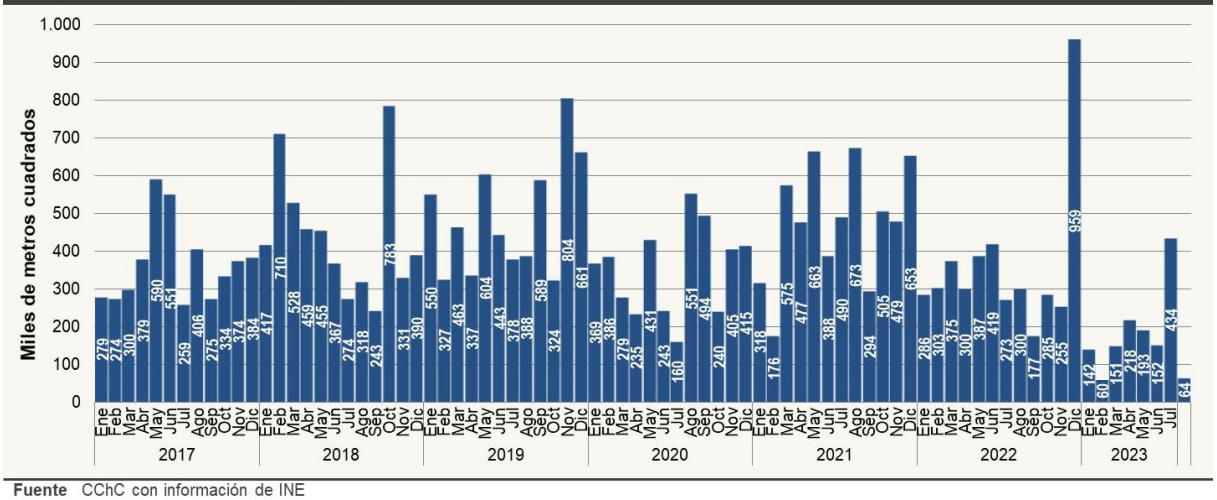
En términos comparativos, la superficie para edificar nuevas viviendas acumulada a agosto exhibe un rezago de 47% en comparación con el mismo periodo de 2022. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un descenso de 46% en comparación con 2022.

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