INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO

3

Marzo 2022

Publicación Cámara Chilena de la Construcción A.G.
Gerencia de Estudios

Gerente de Estudios: Sr. Javier Hurtado
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 marzo 2022**
   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 marzo 2019
   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 primer trimestre de 2022**

D. **Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana en febrero de 2022**

E. **Proyectos futuros: desarrollos inmobiliarios en estado de proyecto a marzo 2022**

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

A. Fundamentos del sector

El escenario económico actual se está viendo afectado por diversos focos de incertidumbre. La crisis sanitaria parece estabilizada tras el fuerte rebrote de inicios de año. La evolución futura es incierta y dependerá de la aparición de nuevas variantes, pero se descartan situaciones de cuarentena tan estrictas como las de 2020. En términos políticos, tanto las propuestas del nuevo gobierno como las definiciones de la Convención Constituyente seguirán siendo factores decisivos en la aversión al riesgo por parte de inversionistas y consumidores. Por último, la coyuntura económica evidencia un ciclo de estanflación (crecimiento económico nulo y alta inflación de precios) que podría alargarse hasta 2024; en esta situación se espera una postura más activa por parte de los bancos centrales para cumplir su mandato de estabilidad de precios, llevando los tipos de interés a máximos históricos, lo cual finalmente afectará negativamente los componentes de consumo e inversión.

Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se han incrementado de manera rápida desde agosto, 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 primer 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 del empleo y los 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 1,5 millones. De esta manera, la tasa de desempleo alcanzó en febrero uno de sus mejores registros desde que comenzó la pandemia (7,5%), debido a la creación de empleo por ocho meses consecutivos.

Con respecto a la confianza de consumidores y empresarios, los resultados de los últimos meses muestran un significativo ajuste a la baja debido a la elevada incertidumbre. Respecto del índice IMCE-Icare, los empresarios han tendido a mostrarse más pesimistas desde la última parte de 2021, en un escenario de elevados costos de insumos y escasez de mano de obra. Por otra parte, los consumidores se mantienen en zona de pesimismo, con un significativo ajuste de los componentes de corto y mediano plazo en la última medición.

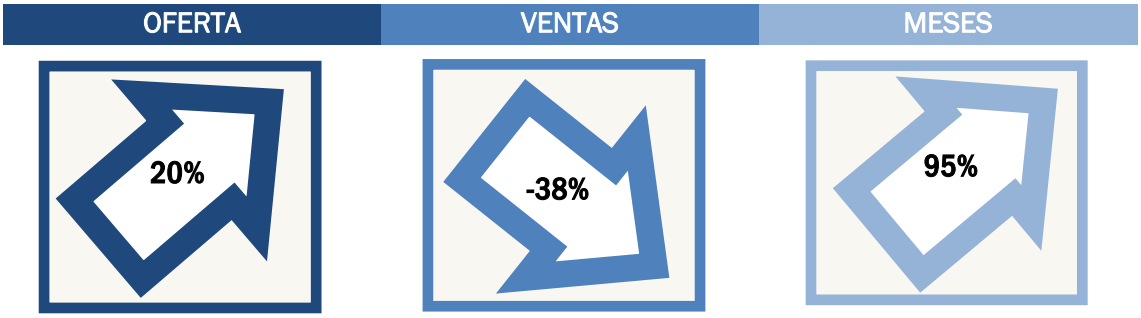
En resumen, la coyuntura económica actual confirma un escenario muy restrictivo para la actividad del sector inmobiliario, toda vez que las decisiones de inversión se están postergando a la espera de condiciones más favorables tanto para el desarrollo de nuevos proyectos como para la compra de vivienda.

B. Resultados de marzo 2022

La venta de viviendas registró en marzo un descenso de 38,5% respecto del año previo, con un ritmo de comercialización significativamente más lento desde el último cuarto de 2021 e inferior a sus respectivos promedios históricos. Se trata de la sexta tasa de variación anual negativa desde la primera oleada pandémica, de tal manera que los promedios móviles de mediano plazo confirman un ciclo recesivo en la evolución sectorial. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos mostró una contracción de 37,4% en su comercialización, mientras que la venta de casas exhibió un rezago de 42,5%. En el margen, no obstante, la serie desestacionalizada mostró un avance de 9,1% respecto del mes anterior, pero con un ritmo de ventas mucho más lento que el de años anteriores.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió su vigesimosegunda alza anual consecutiva (20%), tras una significativa tendencia decreciente entre 2018 y 2020. En el margen la oferta aumentó 2,5% respecto del mes anterior. Se confirma así la tendencia alcista en la evolución de la oferta inmobiliaria residencial, tras haber acumulado más de dos años con cifras negativas. Así, en marzo la oferta de viviendas fue de 62.379 unidades, uno de sus mayores niveles desde que se tiene registro.

La velocidad de ventas, por su parte, aumentó en términos anuales (95,1%) pero disminuyó respecto del mes anterior (-6%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 35,3, ubicándose nuevamente por sobre su rango de equilibrio (entre 14 y 20 meses).



MARZO 2022			
Período	**Oferta**	**Ventas**	**Meses***
Marzo 2021	51.981	2.876	18,1
Marzo 2022	62.379	1.769	35,3
Mercado	**Oferta**	**Ventas**	**Meses***
Departamentos	57.730	1.408	41,0
Casas	4.649	361	12,9
Total	**62.379**	**1.769**	**35,3**

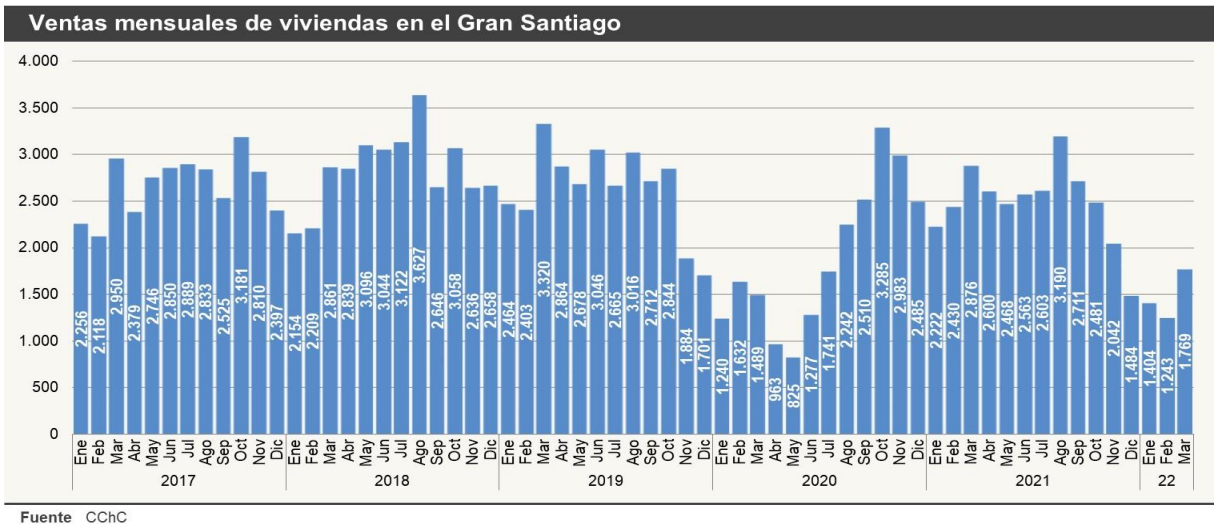
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

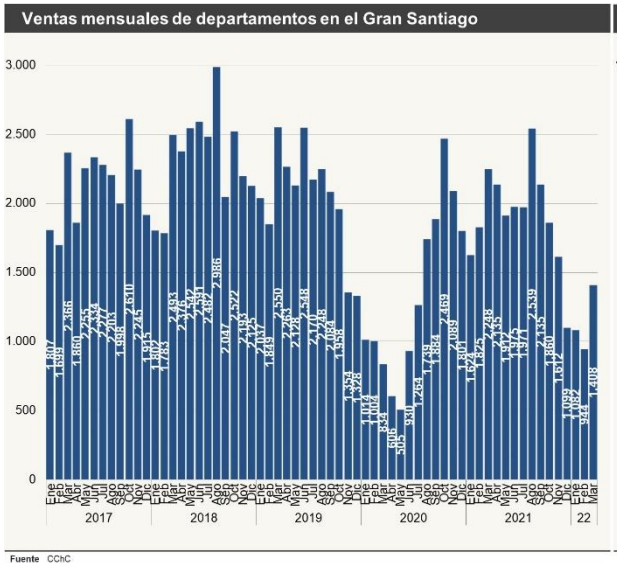
Fuente CChC

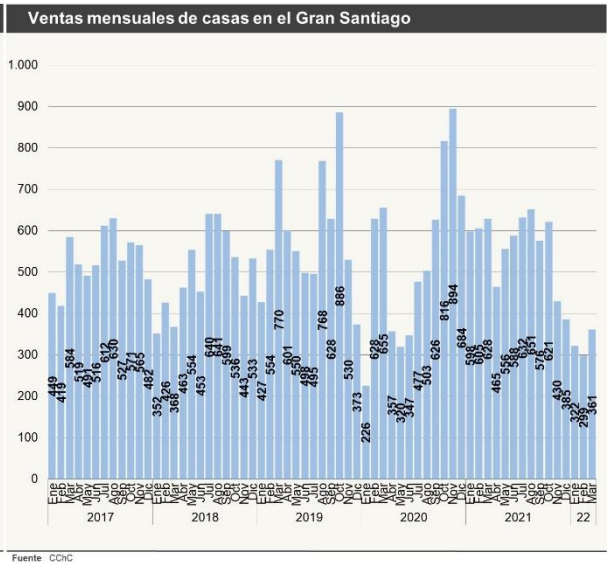
1. Unidades vendidas

Los resultados de marzo siguen evidenciando un ciclo regresivo en la demanda por vivienda, tras la rápida recuperación observada desde los últimos meses de 2020 precedida por un primer semestre con cifras históricamente bajas. En efecto, las crisis social y sanitaria tuvieron un profundo impacto sobre el rubro inmobiliario, habiendo acumulado las peores cifras desde la crisis asiática de 1998. La demanda contenida durante el *peak* de la crisis sanitaria y la liquidez derivada de los retiros de fondos de pensiones fueron factores impulsores de la demanda. Estas condiciones favorables comenzaron a revertirse desde agosto pasado, con un severo ajuste de las condiciones financieras.

Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un descenso de 37,4% respecto de 2021. En el mercado de casas las ventas mostraron un rezago de 42,5% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de marzo es la más reducida desde 2006, mientras que la comercialización de casas en marzo sigue siendo muy inferior a su promedio histórico.



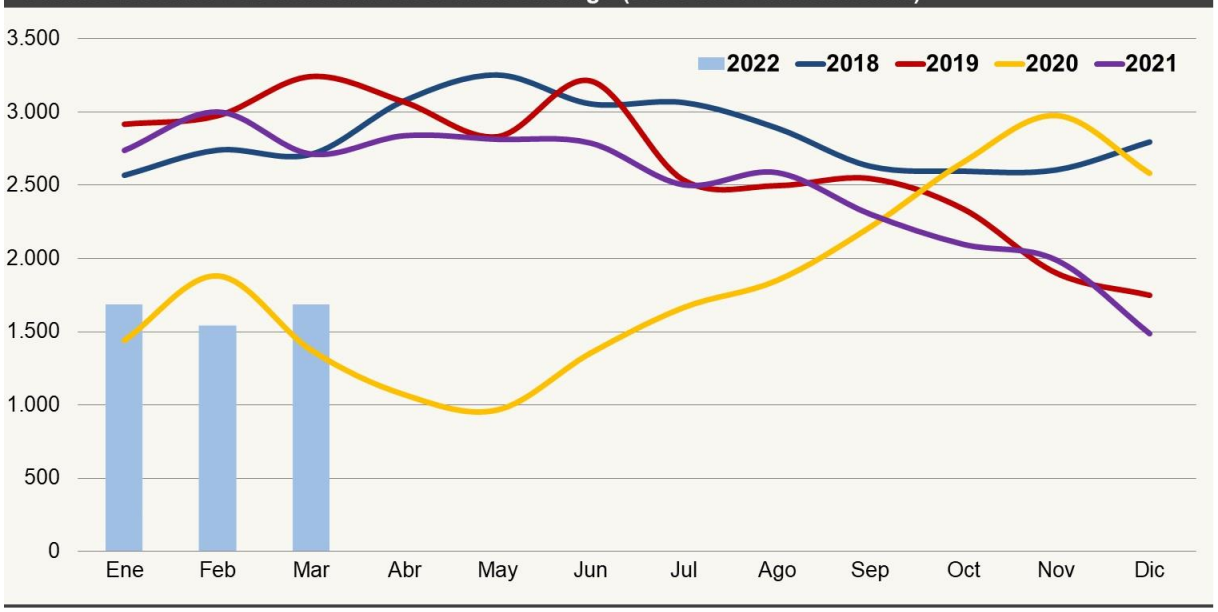




La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra nuevamente un ritmo de ventas más lento respecto de años anteriores, tras la estabilidad del primer semestre de 2021. El mercado de departamentos exhibe igualmente rezago respecto de los años precedentes, mientras que en casas el ritmo de comercialización también ha tendido a ser inferior al de años previos. Todo ello es una evidente señal de agotamiento del ciclo expansivo de la demanda por vivienda.

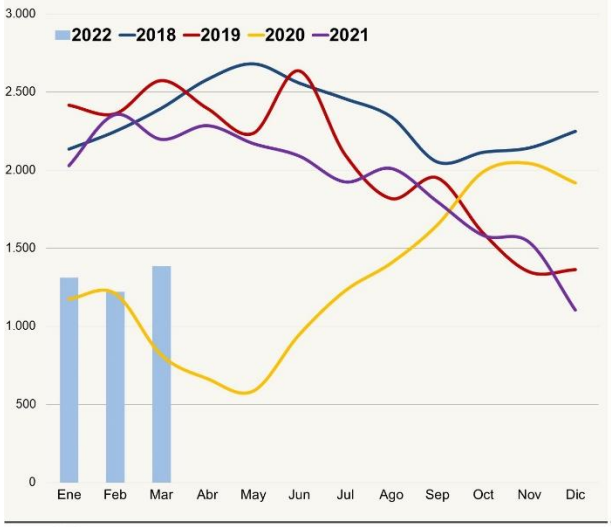
De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará en el rango 1.800 a 2.200 unidades mensuales en 2022, de tal manera que la cifra de ventas del presente año exhibirá un nivel propio de años críticos para el sector.

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



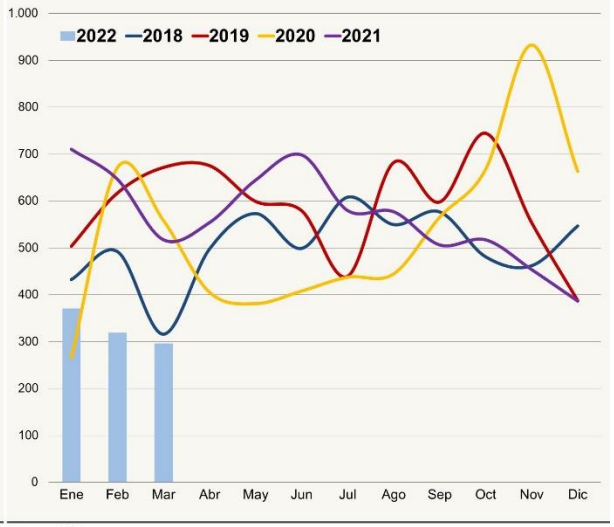
Fuente CChC

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



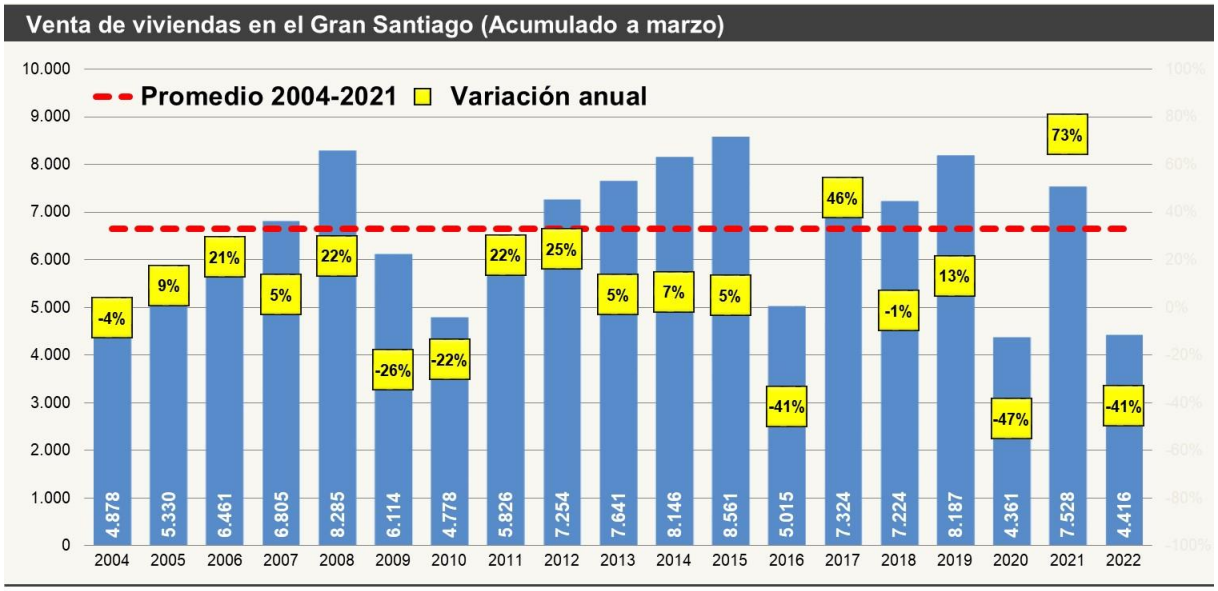
Fuente CChC

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

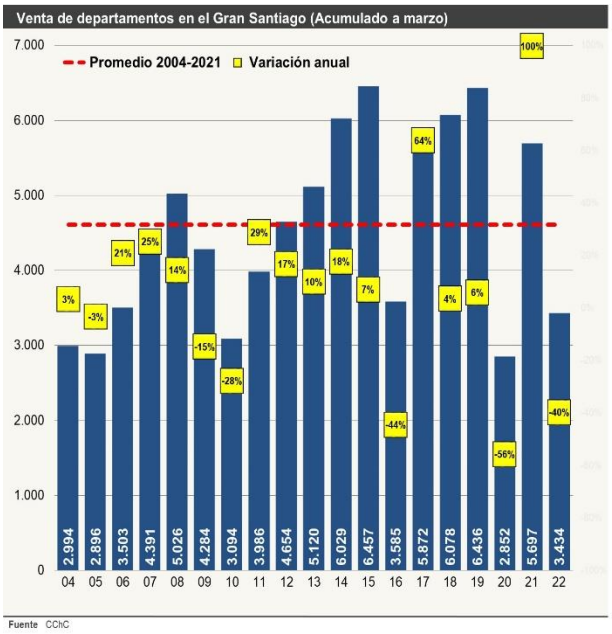


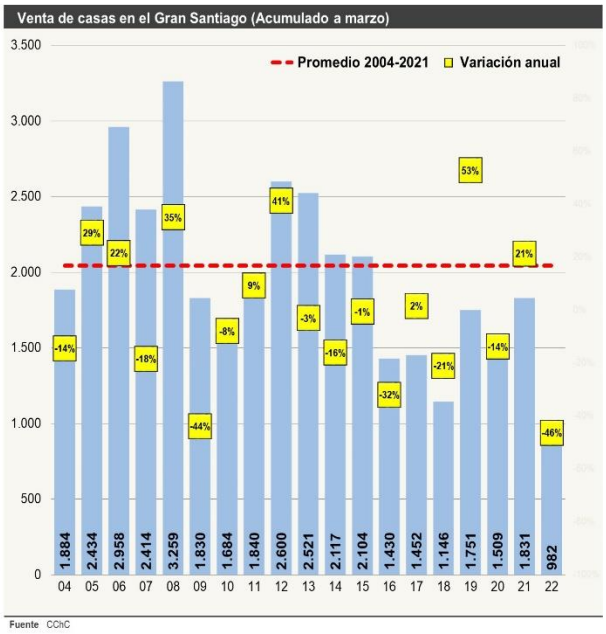
Fuente CChC

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a marzo registra rezagos de 41,3% respecto de 2021 y de 33,6% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el año 2022 comienza con niveles de venta típicos de otros años críticos para el sector.



Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 39,7% inferior a su símil de 2021 y se ubica 25% por debajo de su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta ventas 46,4% inferiores al año previo y 52% por debajo de su promedio histórico.



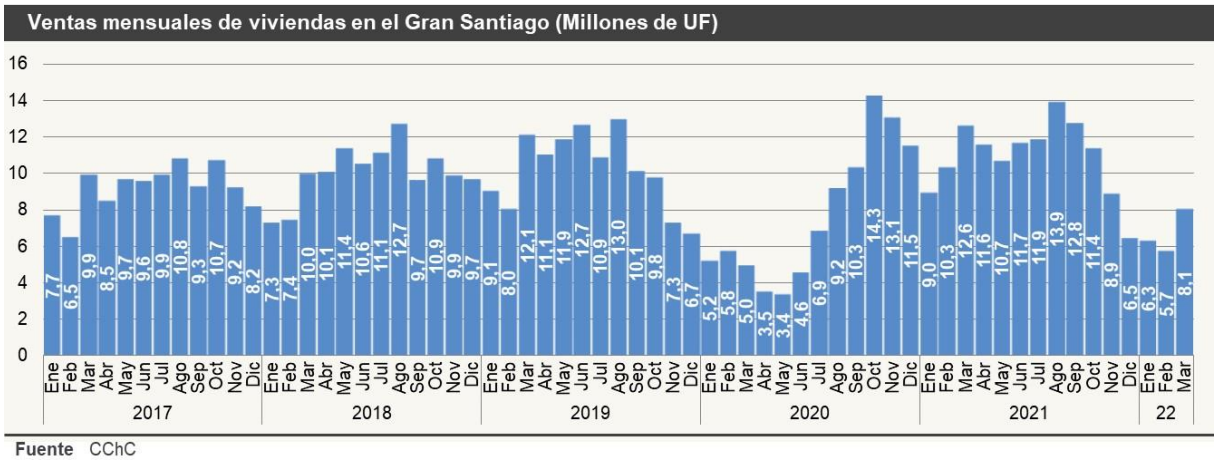


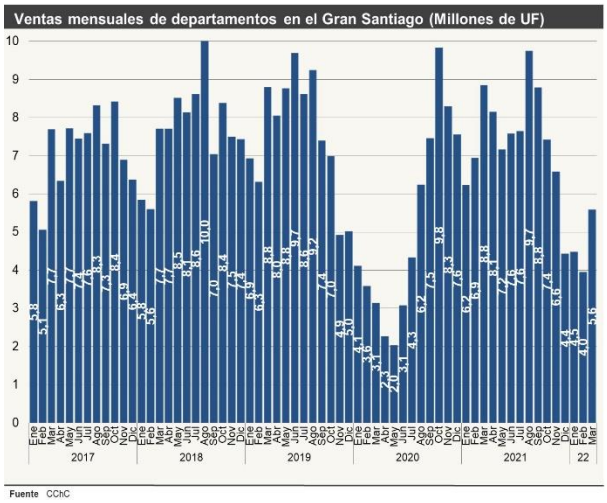
El valor de ventas registró una disminución de 36,2% en marzo. Esta variación fue superior a la observada en cantidad vendida, por lo que el efecto precio fue positivo (3,7%) pero con una fuerte moderación desde la última parte de 2021. Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un descenso de 36,8%, mientras que en casas se apreció un rezago de 34,9%. El efecto precio fue nulo en departamentos (0,9%) y positivo en casas (13,3%).

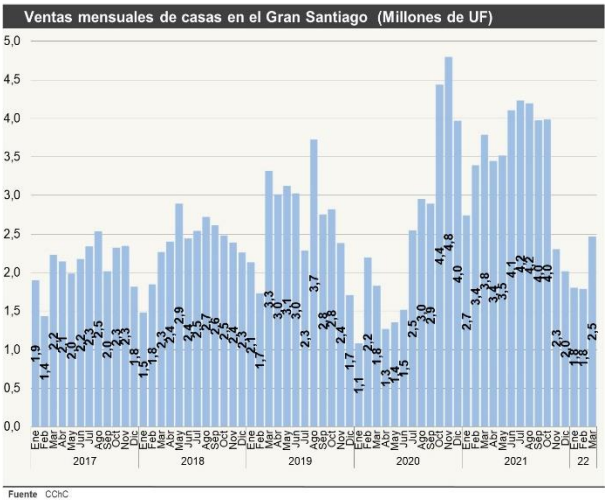
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	**Deptos.**	**Casas**	**Total**
Marzo 2021	8,84	3,79	**12,63**
Marzo 2022	5,59	2,47	**8,06**
Variación anual	**-36,8%**	**-34,9%**	**-36,2%**

Fuente CChC

El valor de las ventas alcanzó a más de 8 millones de UF en marzo, nuevamente una de las cifras de negocio más reducidas desde los peores meses de pandemia y con fuerte rezago respecto de su respectivo promedio histórico. Esto se debió a la desaceleración de la demanda tanto por departamentos como por casas, con efectos precio que han tendido a estabilizarse.

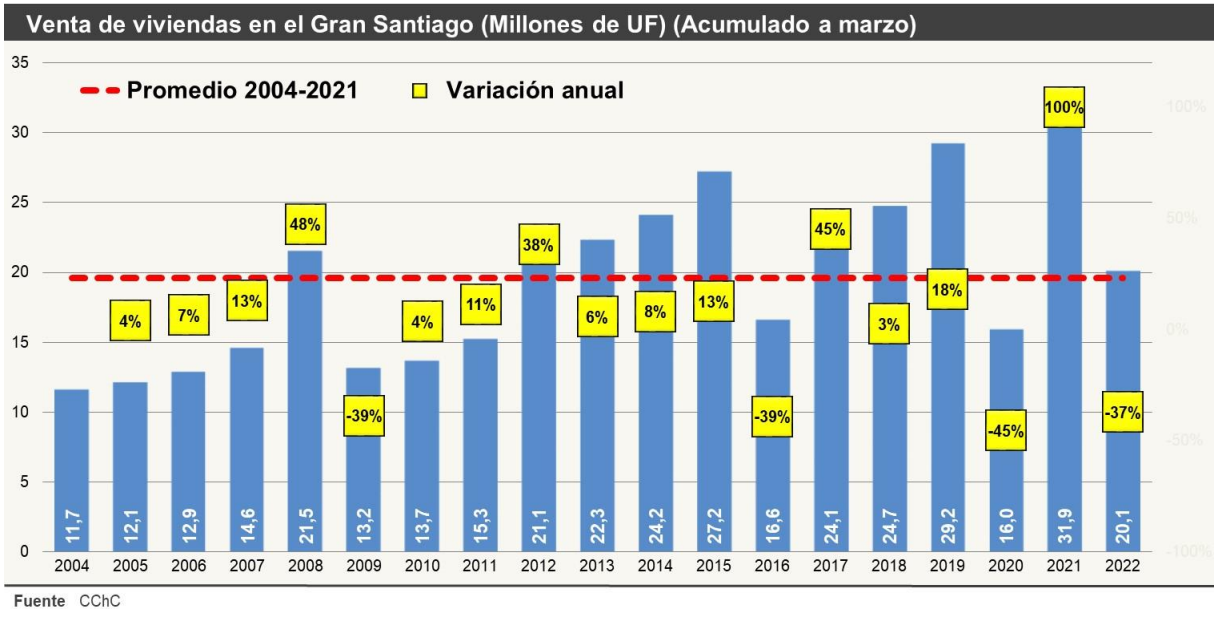


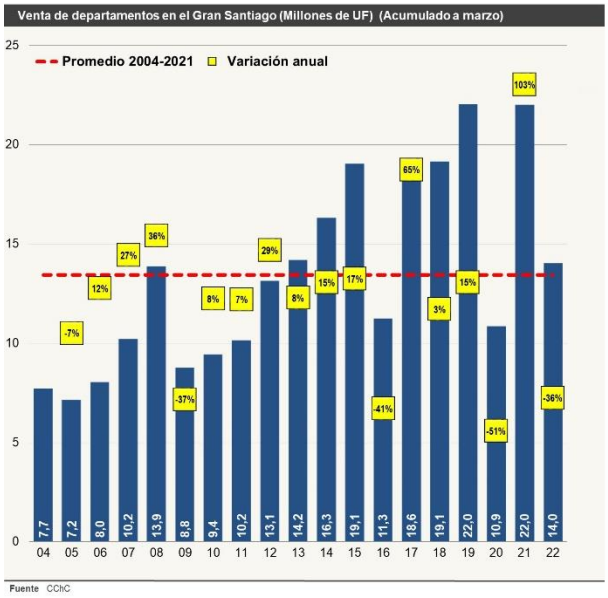


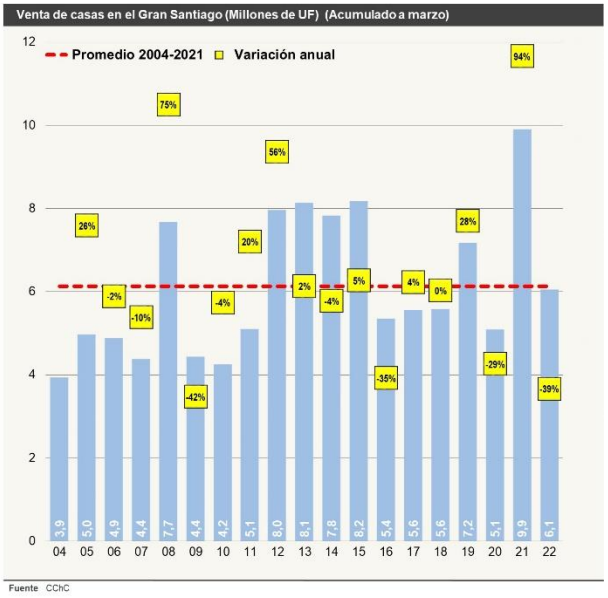


El valor acumulado a marzo de la venta de viviendas es 37% inferior a su símil de 2021, pero se ubica 3% por sobre su promedio de los últimos 18 años. En el mercado de departamentos se observa un significativo rezago en comparación con el año previo (-36,2%), pero con avance respecto del promedio histórico (4%), mientras que el mercado de casas presenta un descenso de 38,9% en la comparación anual, alcanzando un nivel similar a su promedio histórico.

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que el inicio de 2022 está siendo muy parecido al de otros años de mal desempeño sectorial. El principal factor explicativo es la significativa caída en el ritmo de ventas, a pesar de un efecto precio positivo (7%).







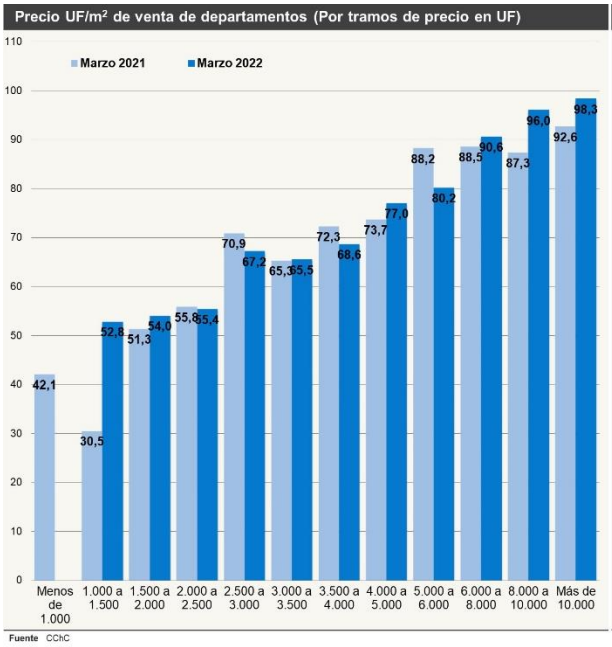
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 67,8 UF por metro cuadrado en marzo, solo 0,1% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 56,2 UF/m², 11,8% superior al registro de un año atrás.

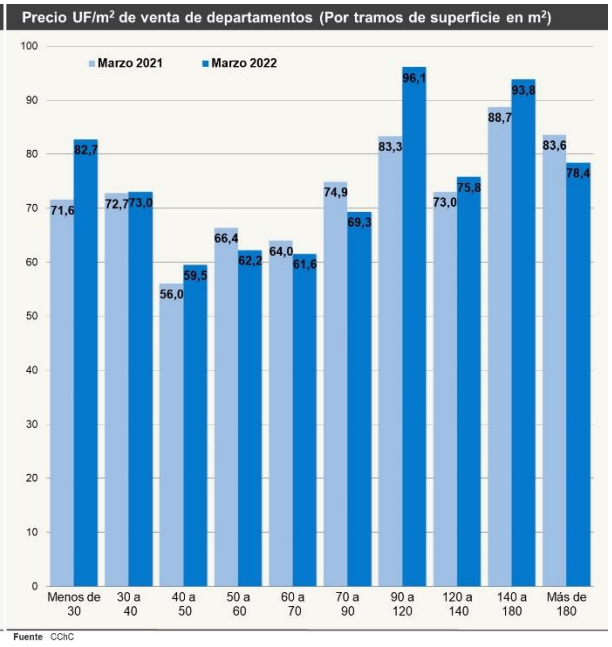
PRECIOS UF/M² DE VENTA		
Período	**Deptos.**	**Casas**
Marzo 2021	67,7	50,3
Marzo 2022	67,8	56,2
Variación anual	**0,1%**	**11,8%**

Fuente CChC

Con respecto al precio de venta de los departamentos, únicamente se registran alzas anuales significativas entre segmentos de menor y mayor valor: “1.000 a 1.500 UF” (73%), “1.500 a 2.000” (5%), “8.000 a 10.000 UF” (10%) y “Más de 10.000 UF” (6%). Por el contrario, las principales disminuciones del precio de venta se dieron en los segmentos “2.500 a 3.000 UF” (-5%), “3.500 a 4.000 UF” (-5%) y “5.000 a 6.000 UF” (-9%).

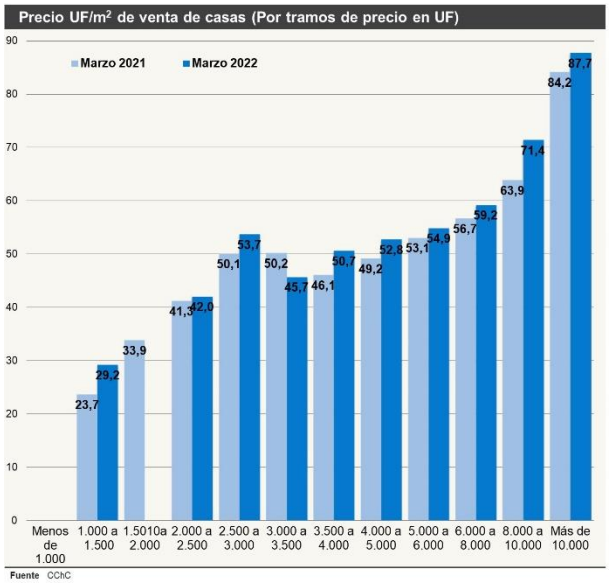
Según superficie, se observan alzas significativas en los tramos “Menos de 30 m²” (16%), “40 a 50 m²” (6%), “90 a 120 m²” (15%) y “140 a 180 m²” (6%). Por el contrario, las disminuciones más relevantes ocurrieron entre segmentos intermedios: “50 a 60 m²” (-6%) y “70 a 90 m²” (-7%).

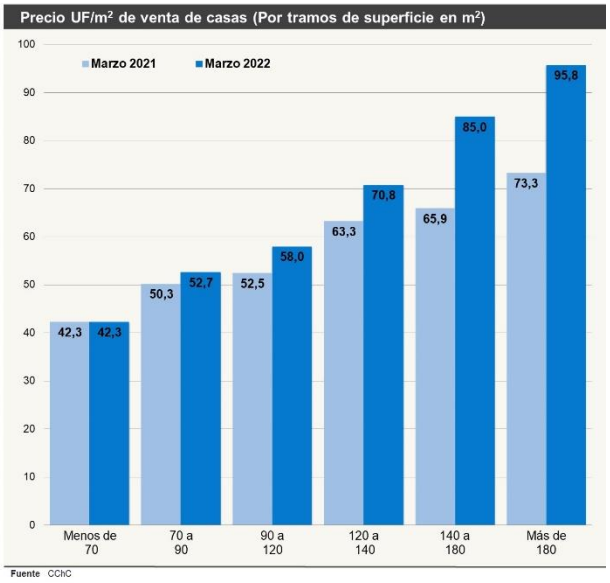




En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes se concentraron entre segmentos de mayor valor: “3.500 a 4.000 UF” (10%), “4.000 a 5.000 UF” (7%), “6.000 a 8.000 UF” (4%) y “8.000 a 10.000 UF” (12%).

Según tramos de superficie, las alzas anuales fueron significativas en la mayoría de segmentos, destacando “90 a 120 m²” (11%), “120 a 140 m²” (12%), “140 a 180 m²” (29%) y “Más de 180 m²” (31%).

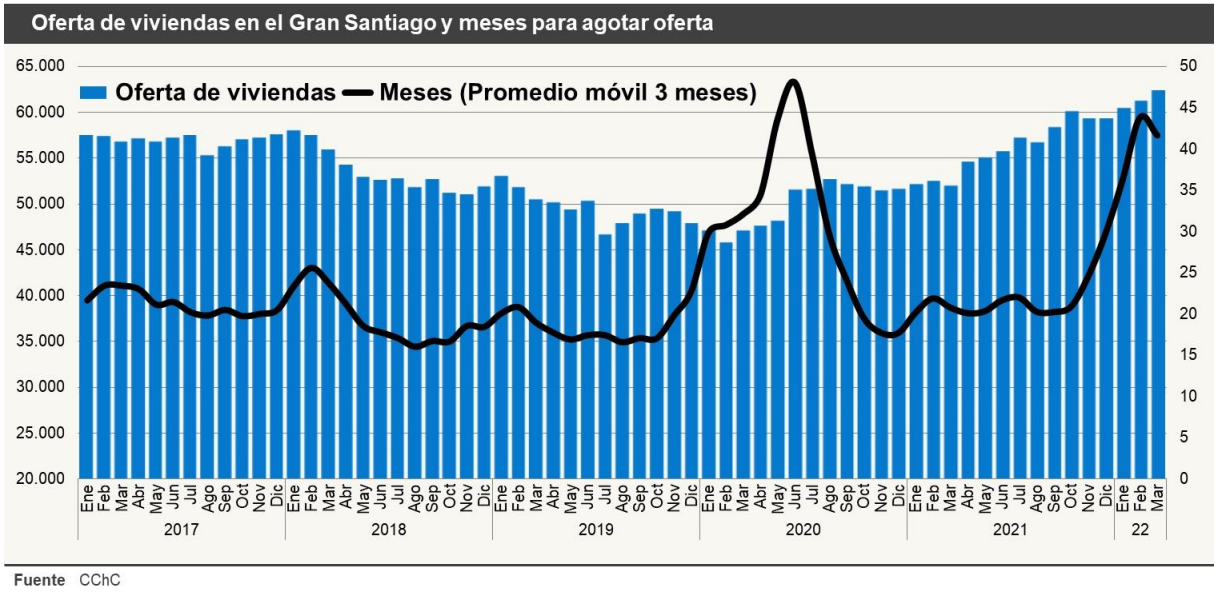




2. Oferta y meses para agotar oferta

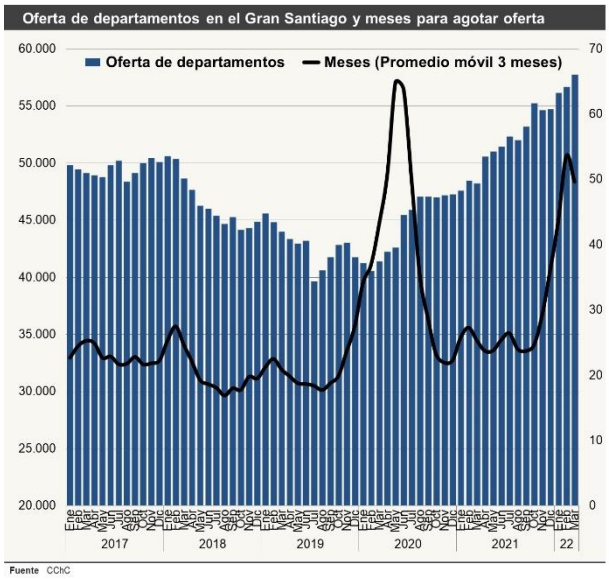
En marzo la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 20% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (20%), junto con una evolución nuevamente positiva en la disponibilidad de casas (24%).

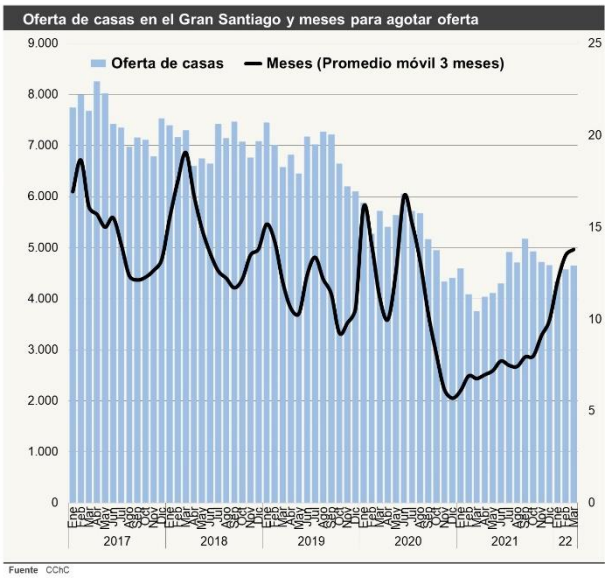
De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 62.379 unidades. De éstas, 93% son departamentos y 7% casas.



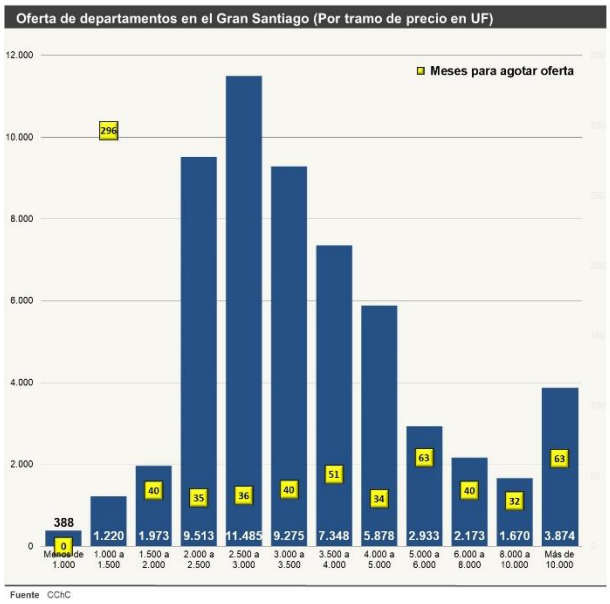
La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 35,3 meses para agotar la oferta durante marzo. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 41 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 12,9 meses.

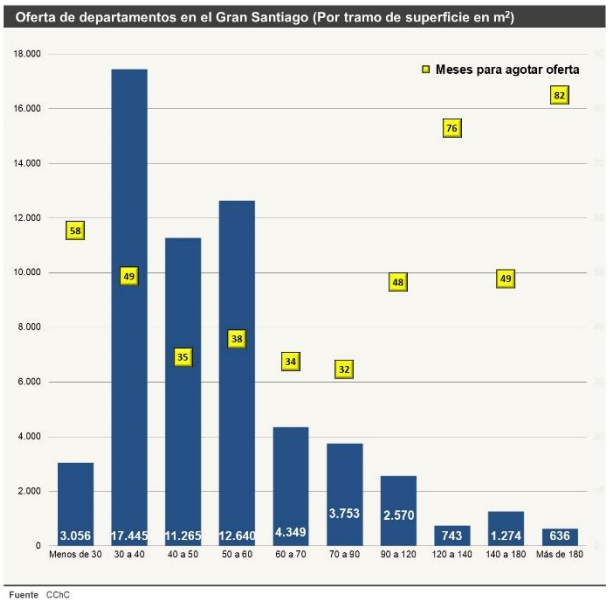
Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentaron 95,1%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un alza anual de 91,1%, mientras que en casas se observó un incremento de 115,6% respecto de un año atrás.



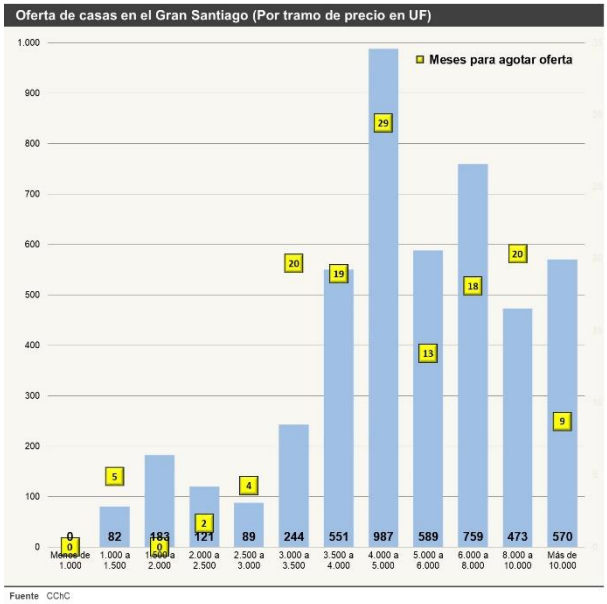


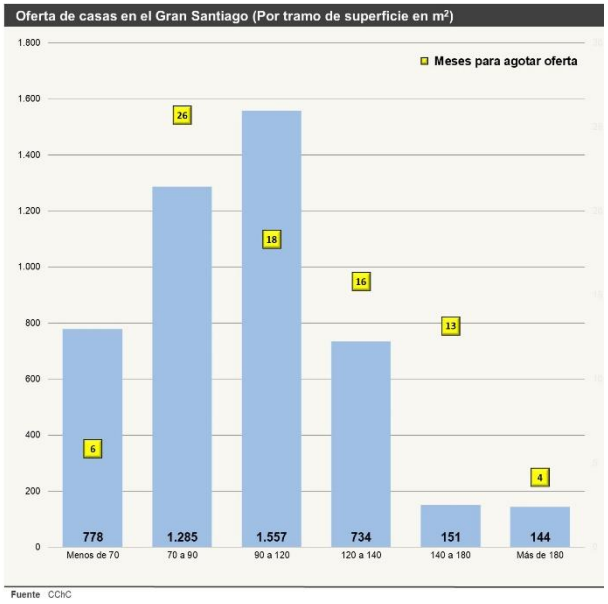
Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que dos tercios se concentra en tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF). Destaca un mayor peso relativo de unidades en estos segmentos intermedios, en detrimento de departamentos más económicos. Según superficie, 55% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m², cifra similar al promedio del último año.





En el mercado de casas se observa que solo 22% 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 unidades de valor superior (6.000 a 10.000 UF). Por tramos de superficie, se observa que 44% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², similar al promedio del último año. Tramos intermedios (70 a 90 m²) y superiores (90 a 140 m²) ganan peso relativo en comparación con el promedio del último año.





Con respecto a la distribución de la oferta por comunas, en el mercado de departamentos la mayor concentración se encuentra en Santiago Centro y Ñuñoa, seguidas por La Florida. Los avances más significativos en doce meses se observaron en Las Condes, Macul y las agrupaciones de Puente Alto y Huechuraba. Las contracciones más importantes se registraron en San Miguel y La Cisterna.

Mercado de departamentos	Marzo 2022		Marzo 2021		Promedio histórico	
Comuna	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	10.605	57	8.419	25	5.384	30
La Reina/Peñalolén	689	43	1.065	19	743	35
Providencia	1.779	49	1.438	22	1.171	25
Las Condes	2.871	39	1.671	32	2.130	26
Lo Barnechea	1.124	97	1.302	16	945	38
Vitacura	1.660	55	1.783	43	1.128	31
Macul	3.953	37	2.549	27	2.103	35
Santiago Centro	10.231	45	8.989	30	8.800	27
San Miguel	1.839	90	2.032	20	3.245	26
La Cisterna	2.465	22	2.649	18	1.369	27
Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buin	2.929	217	1.360	18	1.203	28
Independencia	1.710	25	1.682	18	1.819	28
Huechuraba/Quilicura/Lampa	3.274	27	2.472	8	1.338	30
La Florida	6.578	32	5.343	21	2.447	23
Estación Central	3.906	71	3.916	30	4.891	43
Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	2.117	17	1.557	15	1.996	22

Fuente CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en Colina, San Bernardo/Buín, Puente Alto y Lampa/Quilicura. Con respecto a los avances en doce meses, destacan Colina y la agrupación San Bernardo/Buin, mientras que Puente Alto y la agrupación de Lo Barnechea y Las Condes fueron las que perdieron más participación en el último año.

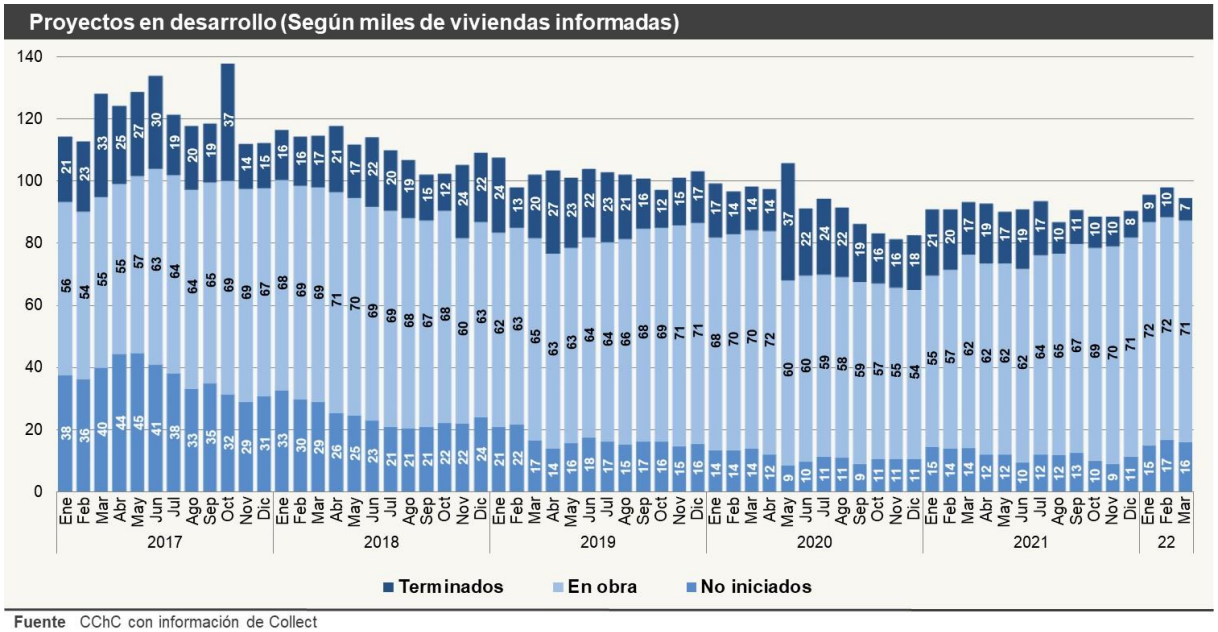
Mercado de casas	Marzo 2022		Marzo 2021		Promedio histórico	
Comuna	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	164	11	23	9	393	12
Puente Alto	776	19	799	8	758	8
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	498	13	406	8	456	11
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	228	17	257	7	787	13
Lampa/Quilicura	756	14	670	4	1.181	10
Lo Barnechea/Las Condes	89	4	368	7	292	17
Huechuraba	51	23	63	8	265	17
Colina	1.101	20	779	5	1.116	17
San Bernardo/Buín	986	8	387	6	1.516	18

Fuente CChC

3. Proyectos en desarrollo[1]

I. Composición del estado de proyectos

El número de viviendas en desarrollo registró un incremento de 1% respecto de doce meses atrás. Proyectos terminados exhibieron un descenso anual de 58%, mientras que proyectos no iniciados aumentaron 12%. Por su parte, proyectos en obra exhiben un avance de 15%.

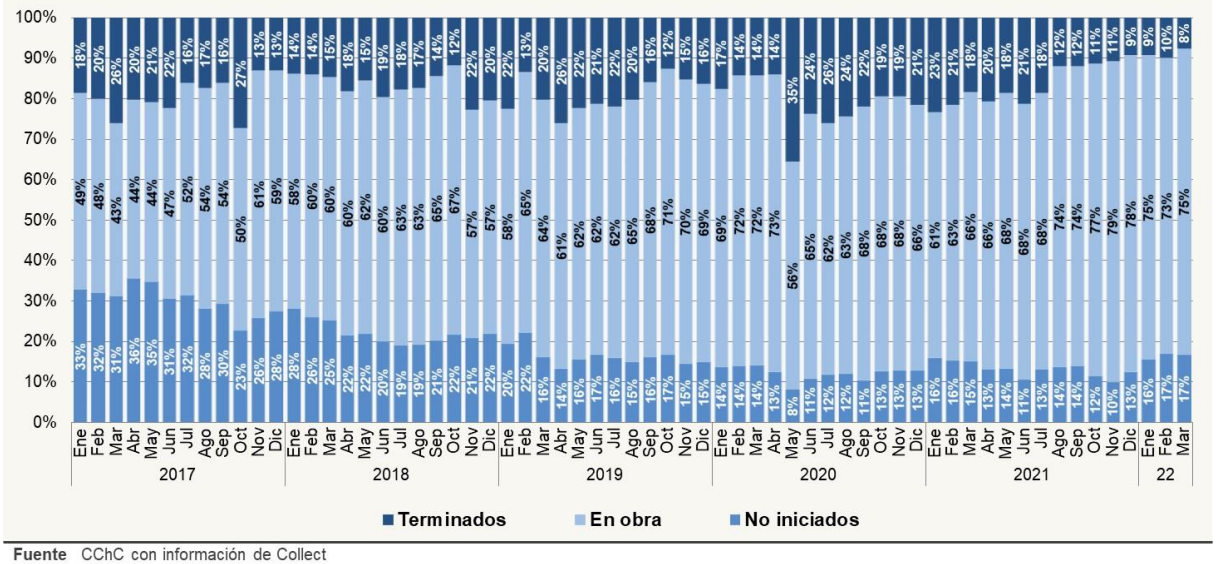


Fuente CChC con información de Collect

[1]Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, además de que la oferta inmobiliaria puede incluir viviendas ya terminadas, las cuales no forman parte de los proyectos en desarrollo.

En términos porcentuales, las viviendas en obra registraron una participación de 75%, superior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas terminadas disminuyen su participación hasta 8%, mientras que el peso relativo de proyectos no iniciados alcanzó a 17%, superior al promedio del último año.

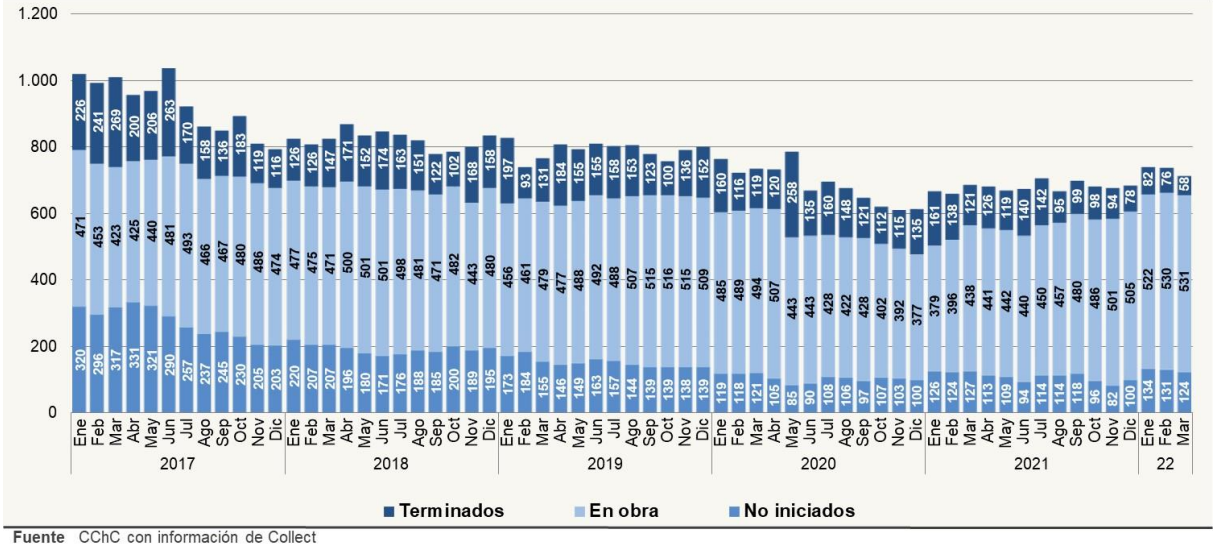
Proyectos en desarrollo (Según viviendas informadas)



Fuente CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibió un avance de 4% respecto de doce meses atrás. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando menos cantidad de unidades en comparación con los meses precedentes. Tanto proyectos no iniciados como terminados disminuyen en el último año: -2% y -52%, respectivamente. Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un avance de 21% respecto del año anterior.

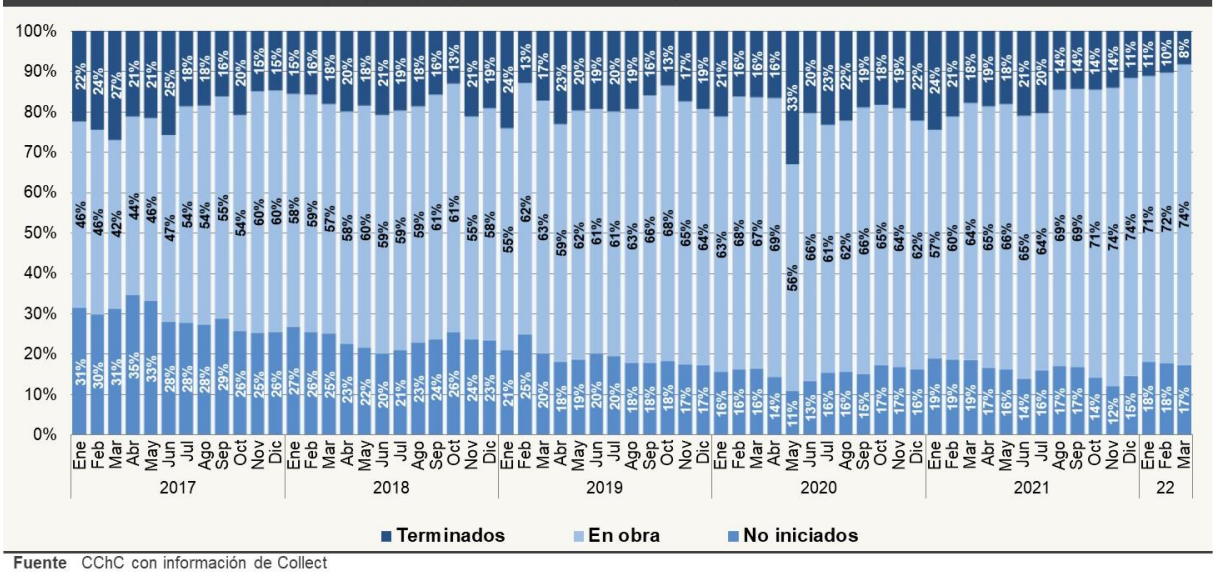
Proyectos en desarrollo (Según proyectos informados)



Fuente CChC con información de Collect

En términos porcentuales, 74% de los proyectos se encuentran en estado de obra, once puntos más que el promedio de un año atrás. Los proyectos no iniciados disminuyen levemente su participación a 17%. Por otro lado, los proyectos terminados reducen su peso relativo a 8%.

Proyectos en desarrollo (Según proyectos informados)

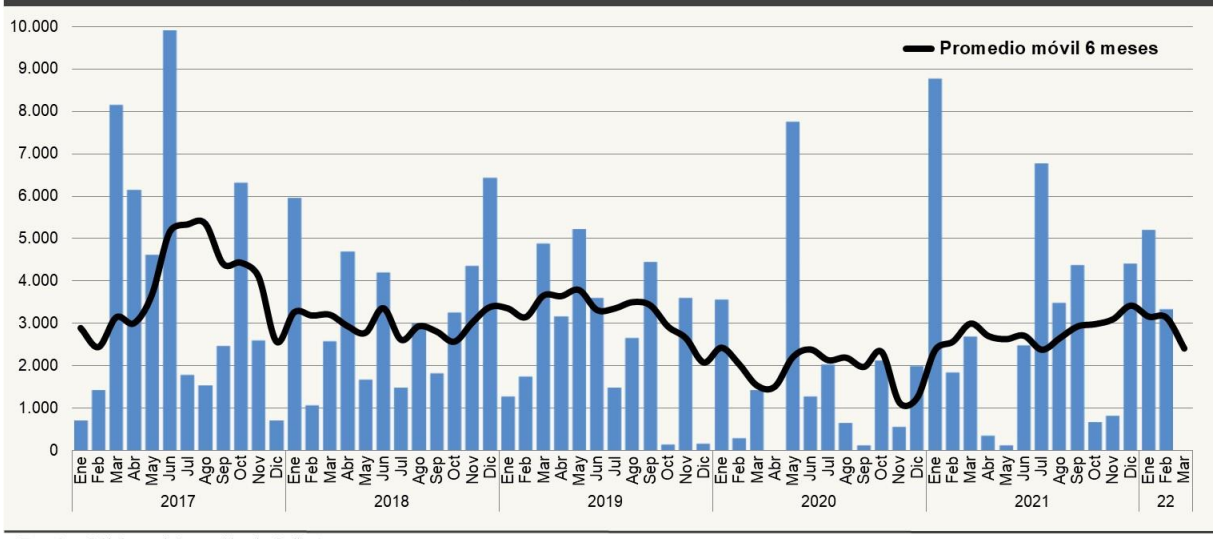


Fuente CChC con información de Collect

II. Inicio de obras

En marzo el inicio de viviendas no registró unidades nuevas, con lo cual el promedio móvil de seis meses exhibió un retroceso de 29% en comparación con un año atrás, rompiendo así una racha de trece meses consecutivos con alzas anuales.

Inicios de viviendas en el Gran Santiago



Fuente CChC con información de Collect

III. Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde marzo 2019

Casas	Proyectos
Buin	3
Colina	1
La Reina	2
Las Condes	2
Maipú	1
Peñalolén	1
Quilicura	1
Total	11

Departamentos	Proyectos
Cerrillos	1
Colina	1
Huechuraba	2
La Cisterna	1
La Florida	2
Las Condes	1
Lo Barnechea	1
Macul	2
Ñuñoa	4
Peñalolén	1
Providencia	2
Puente Alto	1
Renca	1
San Joaquín	1
San Miguel	1
Santiago	5
Vitacura	2
Total	29

Fuente: CChC con información de Adimark.

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

En el trimestre móvil enero-marzo el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró un incremento de 0,9% respecto del periodo anterior, tras tres variaciones negativas consecutivas en el último cuarto de 2021. Por su parte, en términos anuales el alza de precios se mantuvo estable respecto de periodos anteriores, alcanzando a 4,5%. En departamentos los precios registran un alza anual de 3,7%, mientras que en el mercado de casas el crecimiento de los precios alcanzó a 6,2%, desacelerados respecto de los trimestres móviles anteriores.

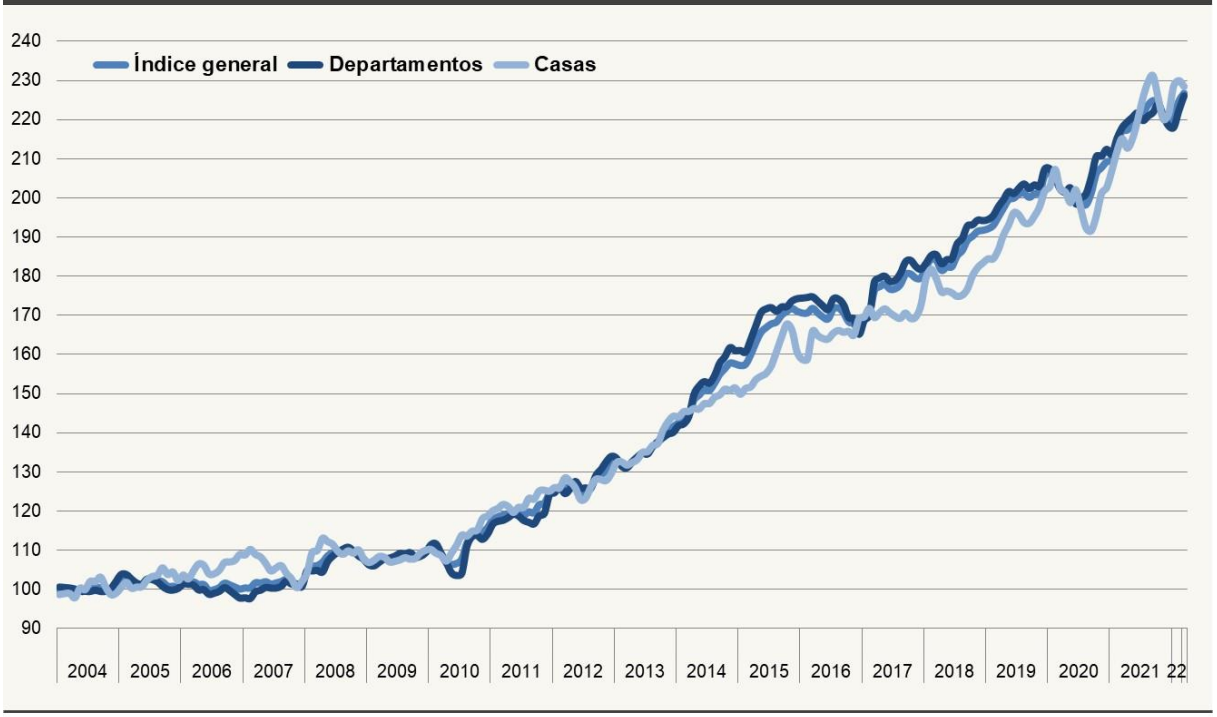
Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana
Trimestre móvil enero-marzo 2022. Base 2004=100

Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	226,0	1,7%	3,5%	3,7%
Casas	228,6	-0,7%	3,2%	6,2%
Índice general	226,8	0,9%	3,4%	4,5%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 128,6% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 126% 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 N°65, CChC (http://biblioteca.cchc.cl/datafiles/22550-2.pdf).

En el mercado de departamentos, los precios han tendido a desacelerar sus alzas anuales desde el segundo semestre 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. Es así como las zonas Nor-Poniente y Sur han moderado el crecimiento de sus precios desde el último cuarto del año. Análogamente, en la zona Nor-Oriente la dinámica de precios ha tendido a moderarse tras haber exhibido un fuerte repunte en el primer semestre de 2021. Por último, Santiago Centro acumula 17 meses consecutivos con una evolución relativamente estable en sus precios de venta. En resumen, la dinámica reciente del precio de los departamentos responde a un escenario de demanda más débil y oferta al alza, por lo cual en los próximos meses es de esperar una estabilización del crecimiento del valor de estos inmuebles.

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana
Trimestre móvil enero-marzo 2022. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	248,6	1,1%	1,6%	6,2%
2. Nor poniente	226,2	2,4%	8,8%	5,1%
3. Nor oriente	210,2	0,0%	2,8%	3,9%
4. Sur	238,2	3,2%	2,0%	0,2%
Índice departamentos	226,0	1,7%	3,5%	3,7%

Fuente CChC

En el mercado de casas, la evolución de los precios ha sido más volátil que en departamentos, en la medida en que las alzas anuales han tendido a acelerarse de manera más rápida durante buena parte del año previo. En primer lugar, en la zona Nor-Poniente los precios se han incrementado 8,5% en el último año, tras haber registrado variaciones cercanas a 15% hacia mitad de 2021. Por otra parte, la zona Sur acumula un avance anual de 5,5% en marzo, con una fuerte desaceleración respecto del año anterior. Por último, la zona Nor-Oriente mantiene un fuerte crecimiento en sus precios, alcanzando un alza anual de 11,3% en marzo, situación que viene sucediendo durante toda la segunda mitad de 2021. En este caso, la todavía fuerte demanda por casas y la escasez de oferta disponible están provocando presiones al alza sobre el valor de las propiedades.

Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana
Trimestre móvil enero-marzo 2022. Base 2004=100

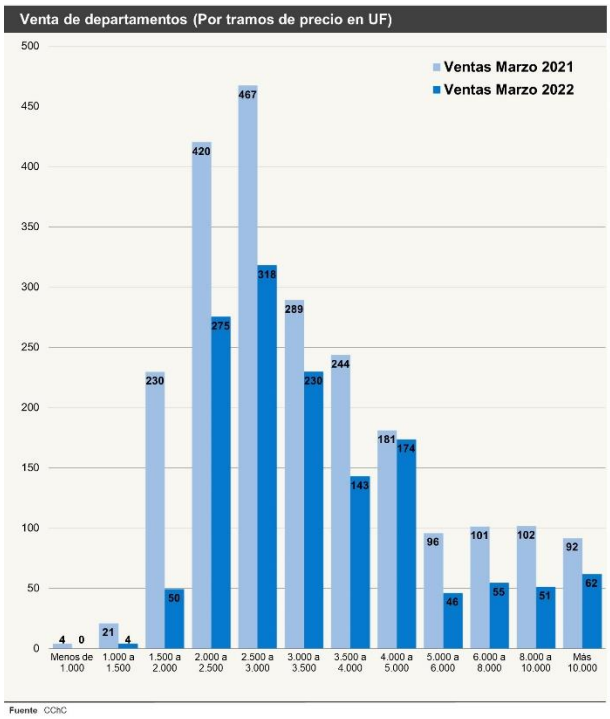
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	245,9	2,0%	7,8%	8,5%
3. Nor oriente	201,2	-2,6%	1,9%	11,3%
4. Sur	257,9	2,3%	-0,5%	5,5%
Índice casas	228,6	-0,7%	3,2%	6,2%

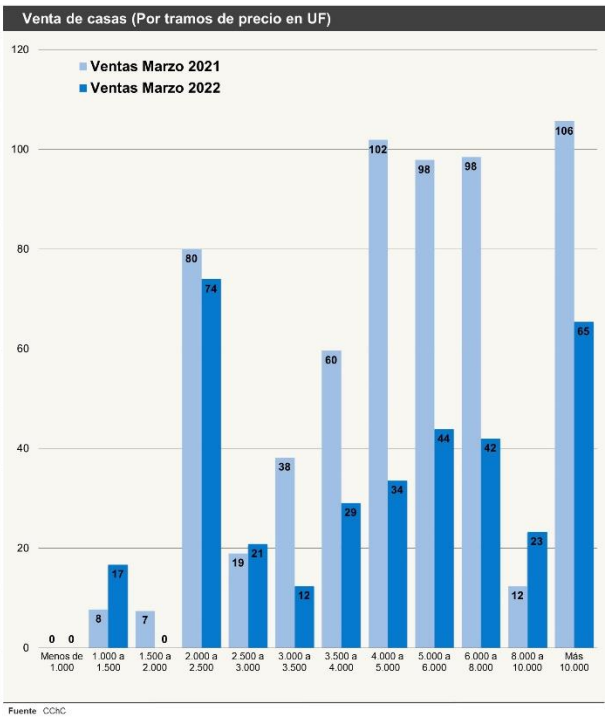
Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registró significativos retrocesos en todos los tramos de precio, destacando los rezagos en los segmentos intermedios "1.500 a 2.000 UF" (-78%), "2.000 a 2.500 UF" (-35%) y "2.500 a 3.000 UF" (-32%). Tramos de mayor valor exhibieron igualmente menor nivel de comercialización, con significativas contracciones respecto del año anterior: "5.000 a 6.000 UF" (-52%), "8.000 a 10.000 UF" (-46%) y "8.000 a 10.000 UF" (-49%).

En el mercado de casas únicamente los segmentos "1.000 a 1.500 UF" (116%) y "8.000 a 10.000 UF" (88%) ha exhibido mayor nivel de ventas en la comparación anual. Por el contrario, tramos intermedios y superiores evidencian un menor ritmo de comercialización respecto del año anterior; específicamente, unidades entre 3.000 y 8.000 UF.

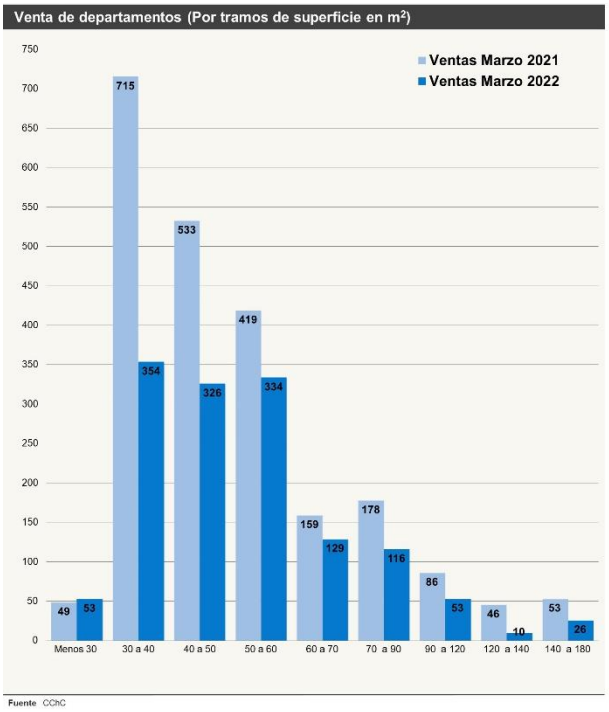


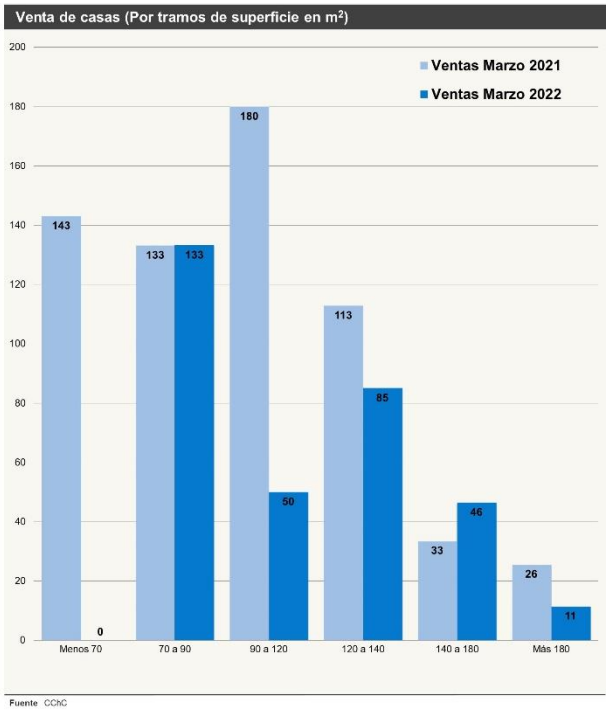


6. Distribución de ventas según tamaño

Según superficie, en departamentos todos los tramos exhiben menor nivel de ventas en comparación con un año atrás, con significativas disminuciones en los segmentos de menor y mayor metraje: "30 a 40 m²" (-51%), "40 a 50 m²" (-39%), "120 a 140 m²" (-79%) y "140 a 180 m²" (-51%).

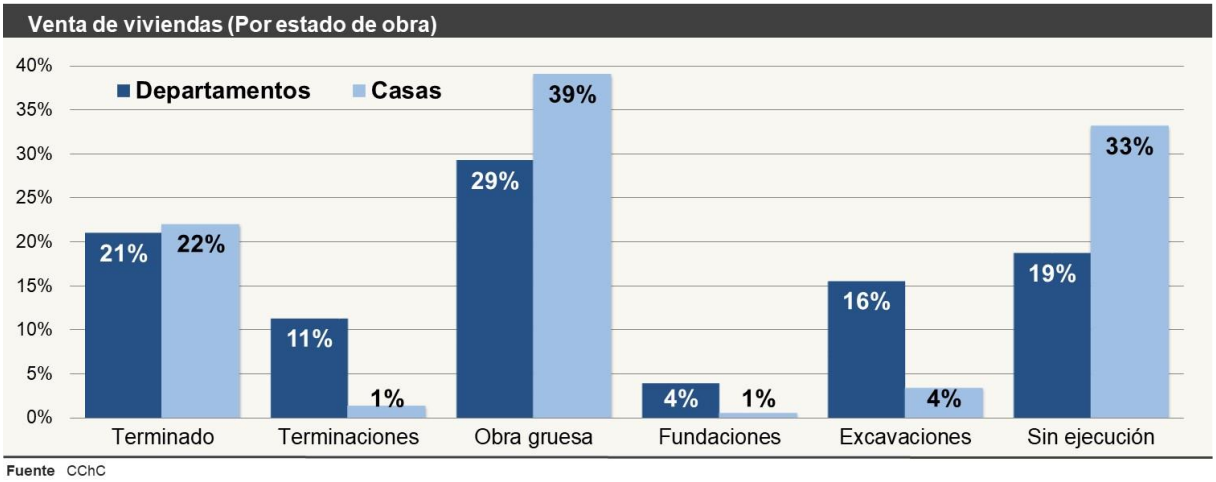
En el mercado de casas ningún tramo consiguió mantener un nivel de comercialización similar al del año anterior. Las principales disminuciones se dieron entre segmentos de metrajes intermedios y superiores: “70 a 90 m²” (-62%), “90 a 120 m²” (-53%) y “120 a 140 m²” (-59%).





7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra exhibe en marzo resultados similares en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, las unidades terminadas y en terminaciones mantienen una elevada participación (32%); mientras que se mantiene un significativo peso relativo de las unidades sin ejecución. En el mercado de casas aumenta puntualmente el peso relativo del producto terminado, al mismo tiempo que se reduce la presencia de producto en blanco.



8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 16%, superior al promedio del último año. Santiago, Macul, La Florida, Las Condes y la agrupación de Quinta Normal fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año, motivado por el ingreso de proyectos nuevos en la oferta. Por el contrario, Independencia, San Miguel y las agrupaciones de Huechuraba y Puente Alto perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2022

Mercado de departamentos				
Marzo 2021			Marzo 2022	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
13,4%	71,1	Santiago Centro	16,0%	73,6
11,4%	66,5	La Florida	14,7%	69,4
15,0%	82,7	Ñuñoa	13,3%	83,7
4,5%	42,4	Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel/PAC/PH	8,9%	51,0
13,5%	79,8	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura	8,7%	58,5
6,6%	55,4	La Cisterna	7,8%	59,3
4,2%	67,7	Macul	7,5%	67,7
2,3%	122,8	Las Condes	5,2%	106,0
4,1%	70,9	Independencia	4,8%	68,0
5,8%	53,3	Estación Central	3,9%	55,7
2,9%	94,5	Providencia	2,6%	97,0
1,9%	98,0	Vitacura	2,1%	97,2
4,5%	71,8	San Miguel	1,5%	74,8
2,5%	65,0	La Reina/Peñalolén	1,1%	62,8
3,5%	56,2	Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buin	1,0%	53,6
3,7%	92,6	Lo Barnechea	0,8%	93,7

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda se está concentrando de manera creciente en la agrupación de San Bernardo y Buin. En comparación con un año atrás, destaca el avance de este sector, coincidiendo con el ingreso de nueva oferta y el mejor desempeño de proyectos de integración. Por el contrario, tanto Colina como la agrupación de Lampa vieron reducido su peso relativo en la demanda.

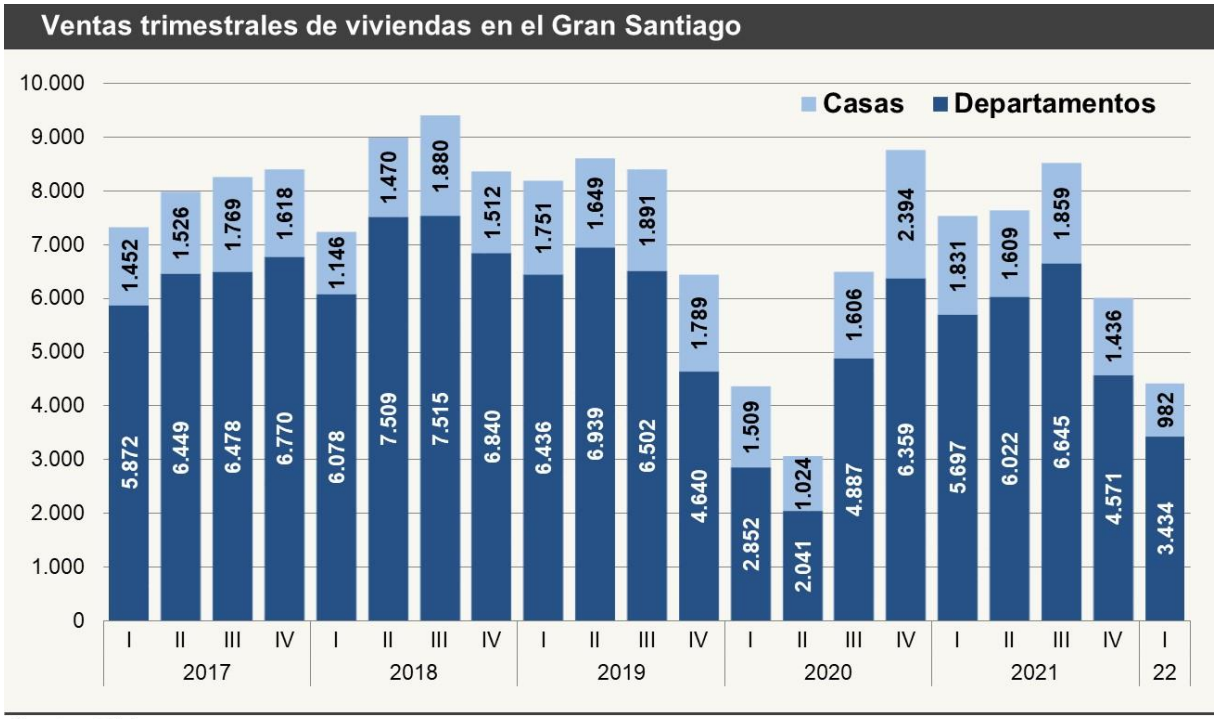
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2022

Mercado de casas				
Marzo 2021			Marzo 2022	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
10,2%	50,4	San Bernardo/Buin	32,3%	53,6
25,8%	43,5	Lampa/Quilicura	15,3%	54,9
23,1%	62,9	Colina	15,3%	76,5
16,7%	51,1	Puente Alto	11,1%	56,1
8,3%	51,9	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	10,9%	49,1
8,0%	84,2	Lo Barnechea/Las Condes	6,7%	102,1
0,4%	69,8	Peñalolén/La Florida	4,0%	82,8
6,2%	47,9	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	3,7%	48,4
1,3%	66,7	Huechuraba	0,6%	63,2

Fuente: CChC

C. Resultados del primer trimestre de 2022

Durante el primer trimestre de 2022 la venta de viviendas registró una disminución de 41% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de enero, febrero y marzo se comercializaron 4.416 viviendas: 3.434 departamentos y 982 casas. La venta de departamentos durante el primer trimestre del año exhibió un retroceso anual de 40%, mientras que la comercialización de casas disminuyó 46%.



Fuente CChC

Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un incremento de 17% respecto del mismo trimestre de 2021. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un fuerte avance de 18% en departamentos y un moderado incremento de 9% en casas.

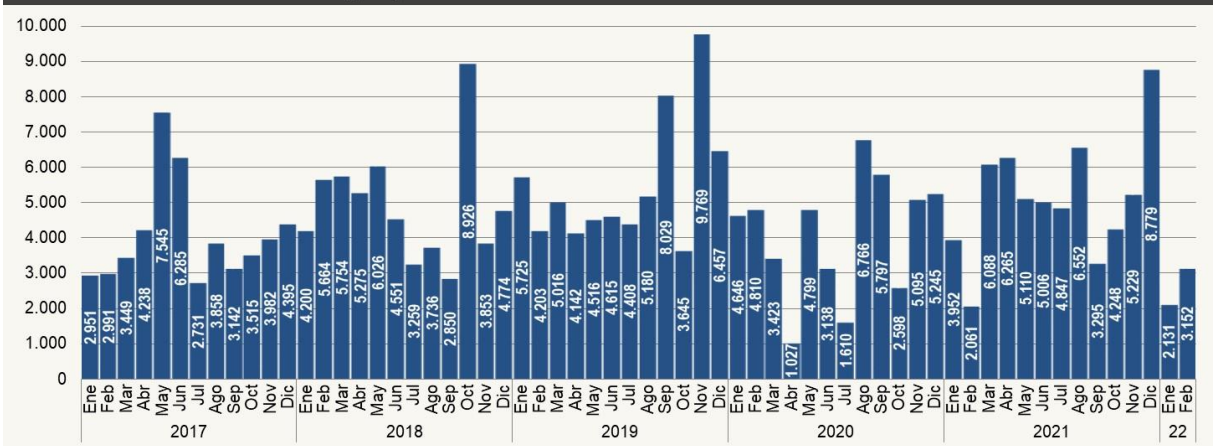
La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 41,7 meses durante el primer trimestre del año: 50 para departamentos y 14 para casas.

D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana durante febrero de 2022

Durante el mes de febrero se autorizó un total de 278.296 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 3.152 viviendas según se desprende de las estadísticas publicadas por el INE.

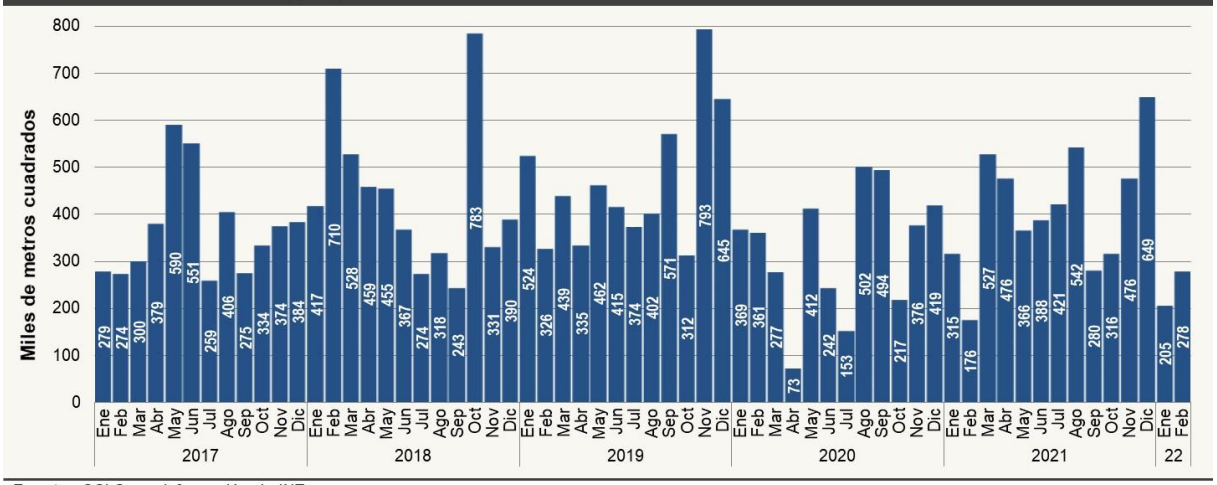
En términos relativos, la superficie para edificar nuevas viviendas acumulada a febrero exhibe un rezago de 2% en comparación con el mismo periodo de 2021. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un descenso de 12% en comparación con 2021.

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

Gerente de Estudios: Sr. Javier Hurtado
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