INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO

9

Septiembre 2022

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 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 septiembre 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 tercer trimestre de 2022**

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

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

A. Fundamentos del sector

El escenario económico actual continúa afectado por diversos focos de incertidumbre. La situación sanitaria ha mejorado sustancialmente durante el mes, tras un fuerte repunte en los contagios diarios entre julio y agosto. En términos políticos, los anuncios de reformas del nuevo gobierno seguirán siendo factores decisivos en la aversión al riesgo por parte de inversionistas y consumidores; si bien parte de este riesgo se vio atenuado con el triunfo del Rechazo. Por último, la coyuntura económica evidencia un ciclo de estanflación (crecimiento económico nulo y alta inflación de precios) que podría derivar en una recesión. Se trata de una tendencia global y es de esperar 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 y realizando intervenciones en los mercados cambiarios, 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 tercer 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 evidencia todavía en agosto cierto deterioro (7,9%), debido a una creación de empleo casi nula por seis 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, escasez de mano de obra y dificultades para encontrar financiamiento. Por otra parte, los consumidores se mantienen en zona de pesimismo, con un significativo ajuste de los componentes de largo plazo en la última medición.

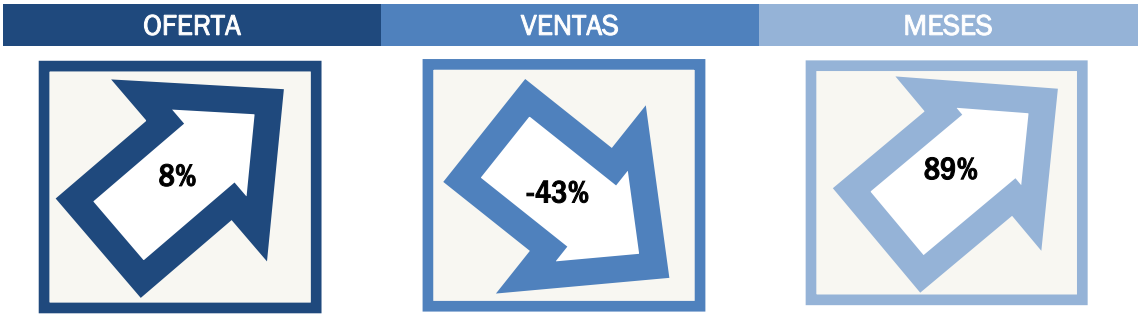
En resumen, la coyuntura económica actual confirma un escenario muy restrictivo para la actividad del sector inmobiliario, toda vez que las decisiones de inversión se están postergando a la espera de condiciones más favorables tanto para el desarrollo de nuevos proyectos como para la compra de vivienda.

B. Resultados de septiembre 2022

La venta de viviendas registró en septiembre un descenso de 43% respecto del año previo, con un ritmo de comercialización más lento desde el último trimestre de 2021 e inferior a sus respectivos promedios históricos. Se trata de la decimosegunda 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 37,6%, mientras que la venta de casas exhibió un rezago de 63,4%. Además, en el margen la serie desestacionalizada mostró nuevamente un retroceso de 12,2% respecto del mes anterior, con un ritmo de ventas que sigue siendo más lento que el de años anteriores.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió su vigesimoctava alza anual consecutiva (7,6%), tras una significativa tendencia decreciente entre 2018 y 2020. En el margen la oferta no registró cambios respecto del mes anterior. Se mantiene de esta manera una tendencia estable con sesgo bajista en la evolución de la oferta inmobiliaria residencial, tras haber alcanzado un récord histórico al segundo trimestre del año en curso. Así, en septiembre la oferta de viviendas fue de 62.848 unidades.

La velocidad de ventas, por su parte, aumentó en términos anuales (89%) así como respecto del mes anterior (13,9%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 40,7, ubicándose nuevamente por sobre su rango de equilibrio (entre 14 y 20 meses).



SEPTIEMBRE 2022			
Período	**Oferta**	**Ventas**	**Meses***
Septiembre 2021	58.389	2.711	21,5
Septiembre 2022	62.848	1.544	40,7
Mercado	**Oferta**	**Ventas**	**Meses***
Departamentos	58.233	1.333	43,7
Casas	4.615	211	21,9
Total	**62.848**	**1.544**	**40,7**

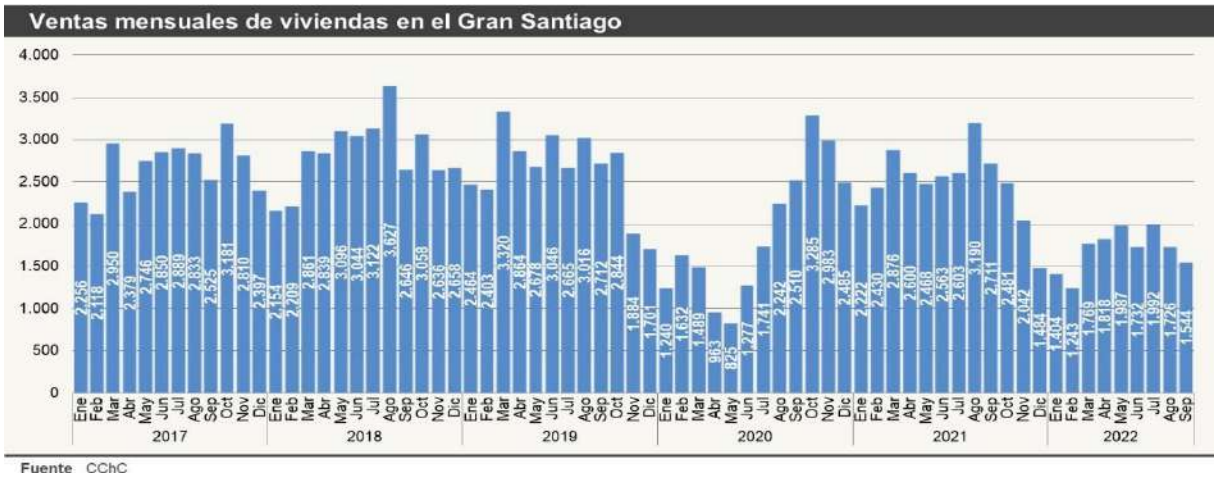
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

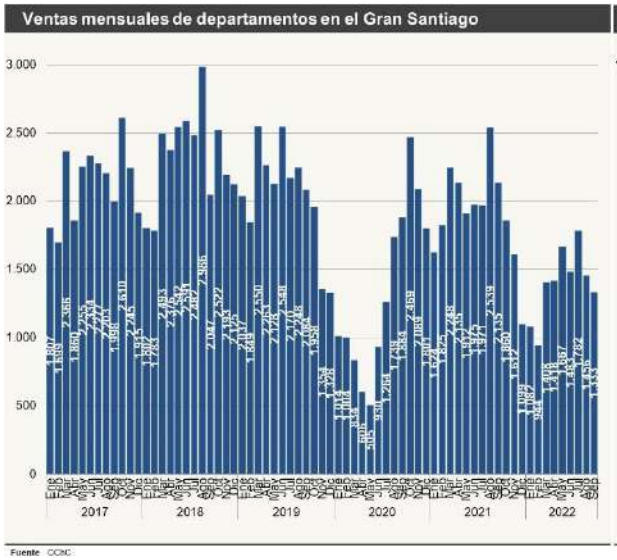
Fuente CChC

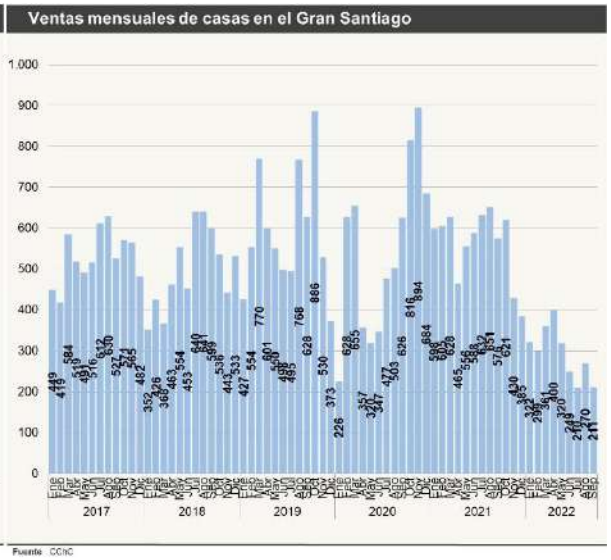
1. Unidades vendidas

Los resultados de septiembre 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 37,6% respecto de 2021. En el mercado de casas las ventas mostraron un rezago de 63,4% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de septiembre es la más reducida de los últimos 20 años (desde 2003), mientras que la comercialización de casas en septiembre es la más reducida de los últimos 28 años.

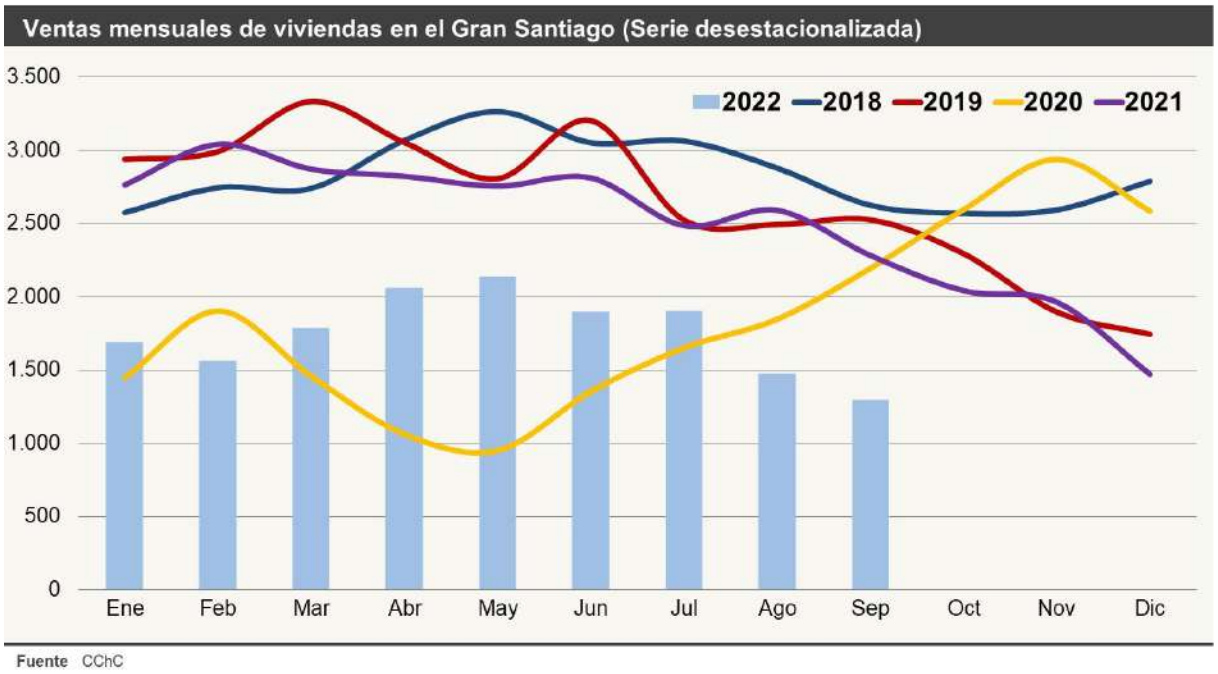


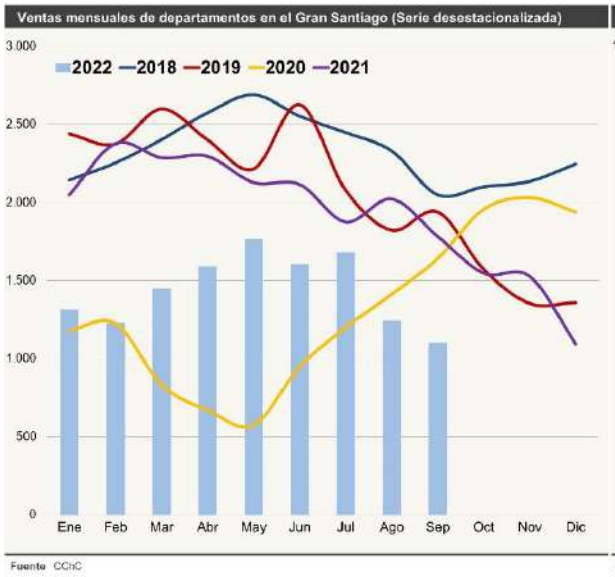


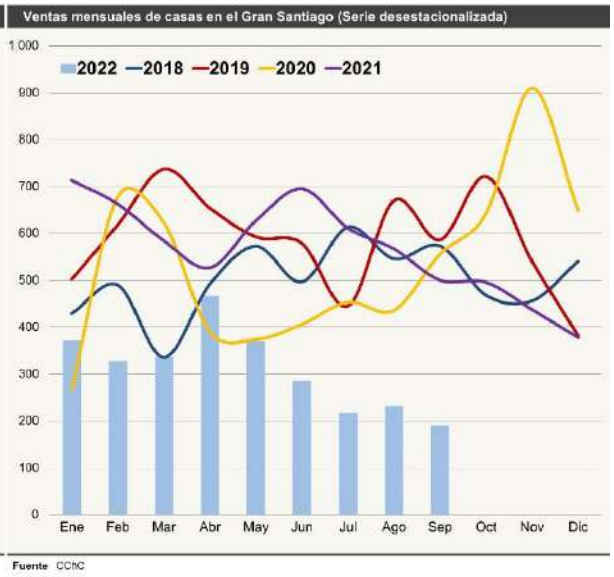


La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra nuevamente un ritmo de ventas más lento respecto de años anteriores, tras la estabilidad del primer semestre de 2021. El mercado de departamentos exhibe igualmente rezago respecto de los años precedentes, mientras que en casas el ritmo de comercialización está alcanzando niveles muy reducidos. Todo ello es una evidente señal de agotamiento del ciclo expansivo de la demanda por vivienda.

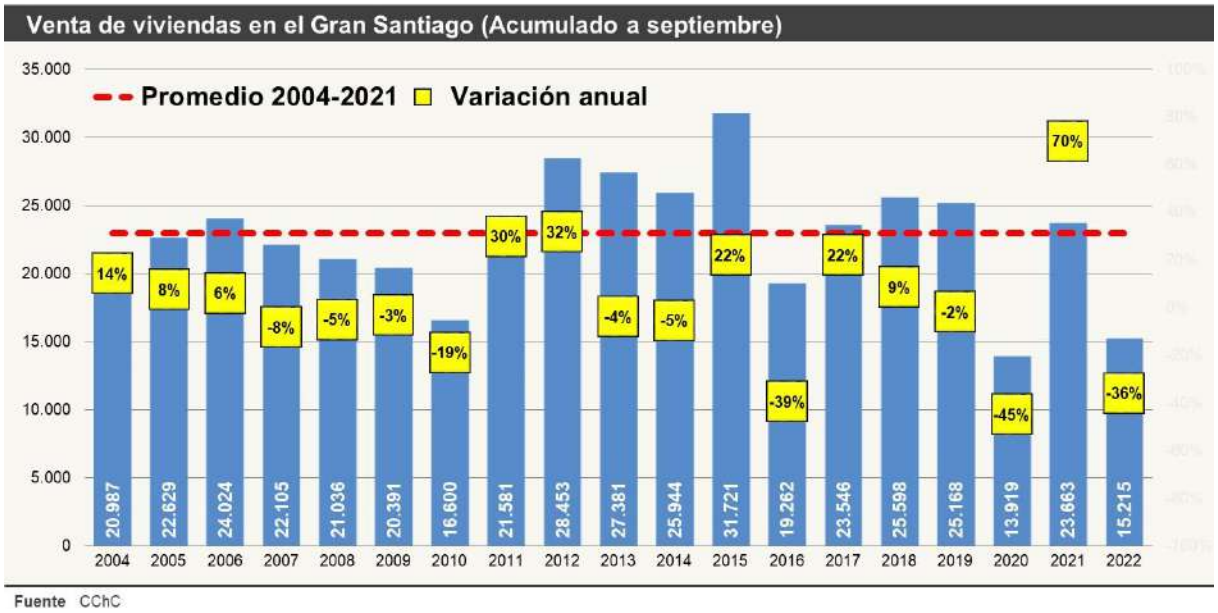
De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará en torno a 1.500 unidades mensuales en lo que resta del año, de tal manera que la cifra de ventas del presente año exhibirá un nivel propio de años críticos para el sector.



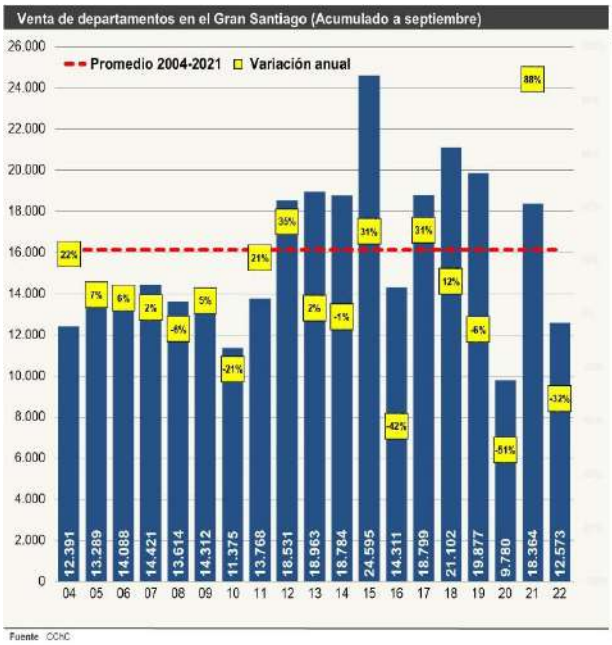


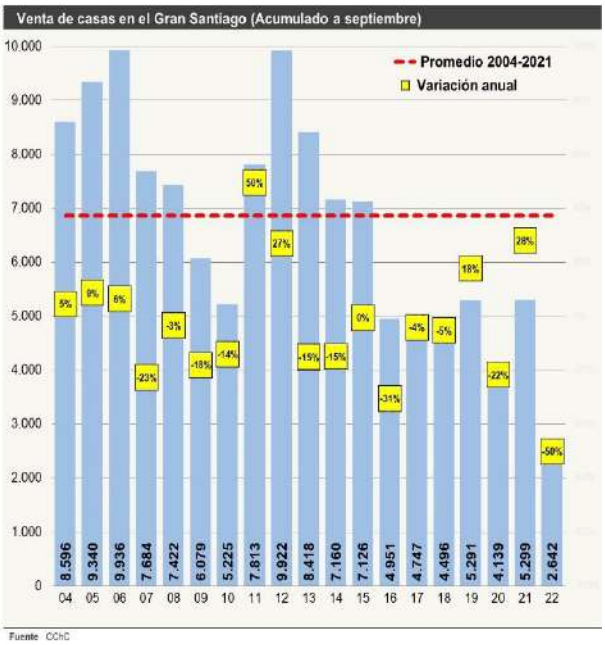


Por su parte, la venta de viviendas acumulada a septiembre registra rezagos de 35,7% respecto de 2021 y de 33,8% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el año 2022 comienza su segunda mitad con niveles de venta típicos de otros años críticos para el sector.



Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 31,5% inferior a su símil de 2021 y se ubica 22% por debajo de su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta ventas 50,1% inferiores al año previo y 62% por debajo de su promedio histórico.



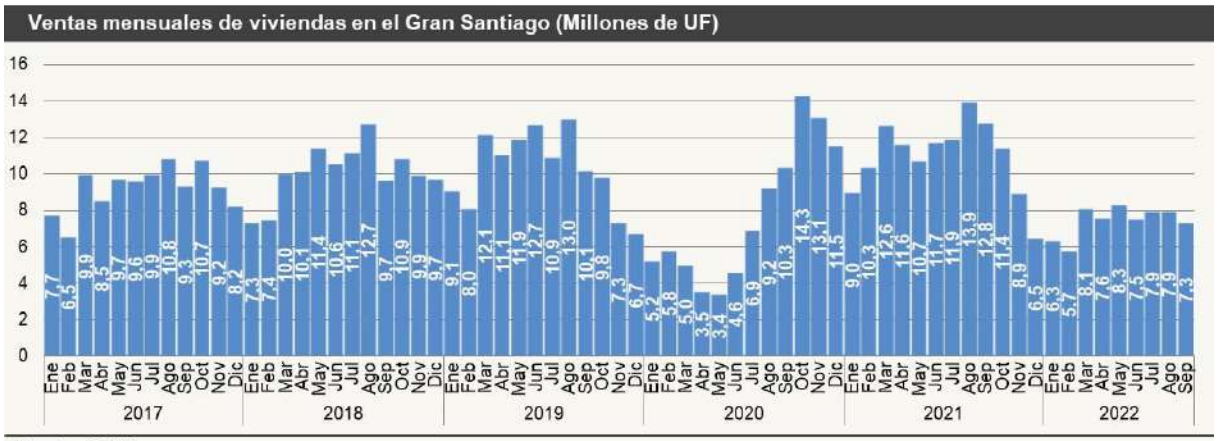


El valor de ventas registró una disminución de 42,6% en septiembre. Esta variación fue similar a la observada en cantidad vendida, por lo que el efecto precio fue irrelevante (0,9%) tras cuatro meses con efectos precio negativos. Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un descenso de 34%, mientras que en casas se apreció un rezago de 61,4%. El efecto precio fue similar en departamentos (5,7%) y en casas (5,3%).

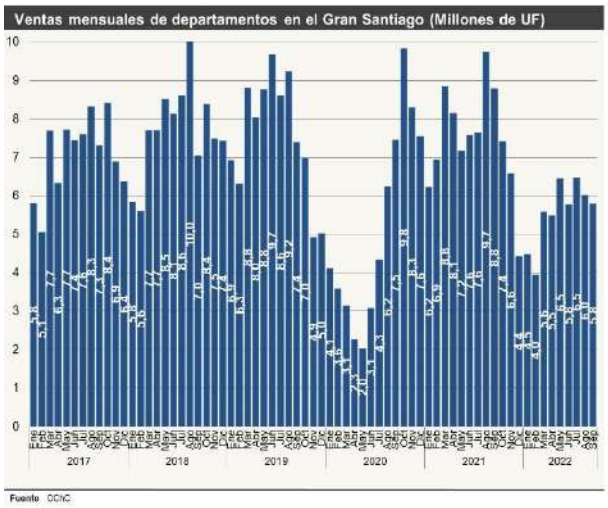
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	**Deptos.**	**Casas**	**Total**
Septiembre 2021	8,78	3,97	**12,75**
Septiembre 2022	5,79	1,53	**7,33**
Variación anual	**-34,0%**	**-61,4%**	**-42,6%**

Fuente CChC

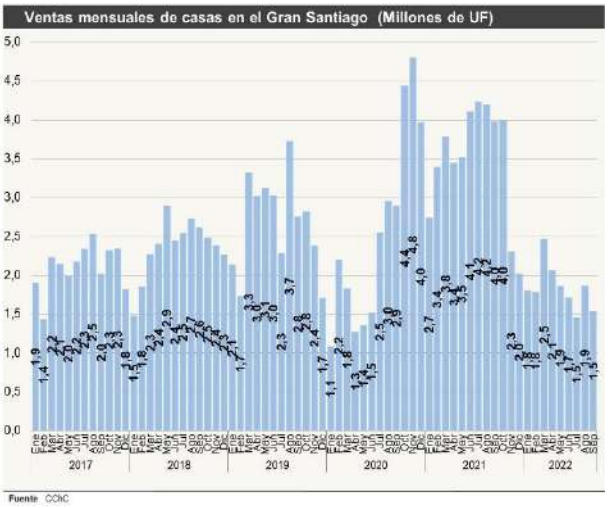
El valor de las ventas superó los 7 millones de UF en septiembre, nuevamente una de las cifras de negocio más reducidas desde los peores meses de pandemia y con fuerte rezago respecto de su respectivo promedio histórico. Esto se debió a la desaceleración de la demanda tanto por departamentos como por casas, con precios promedio que han tendido a estabilizarse.



Fuente CChC



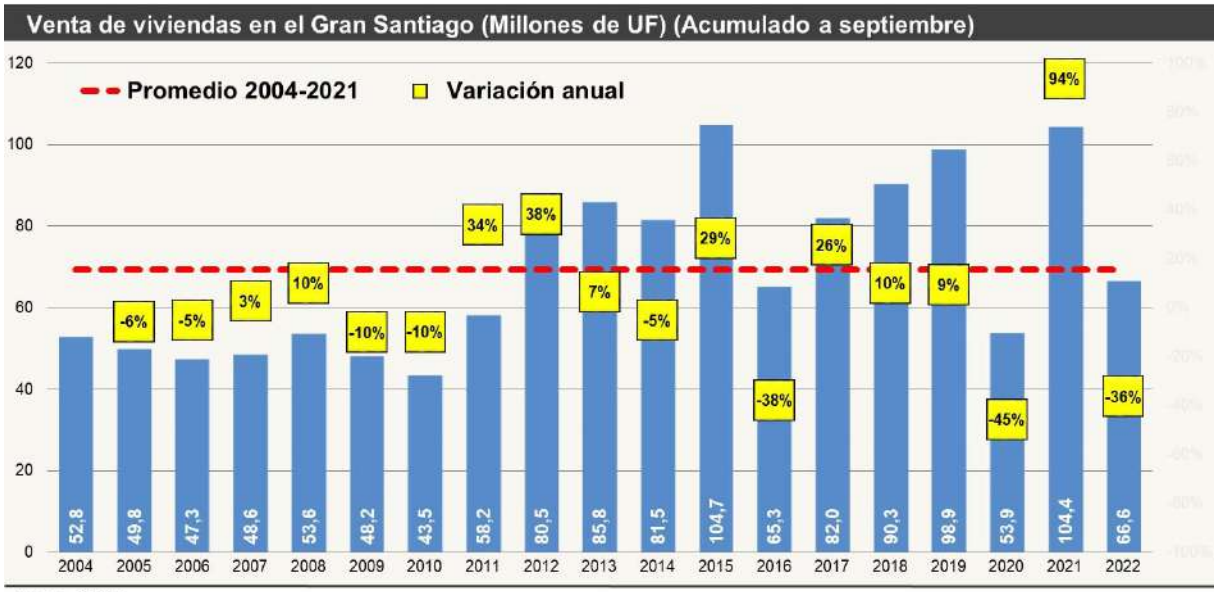
Fuente CChC

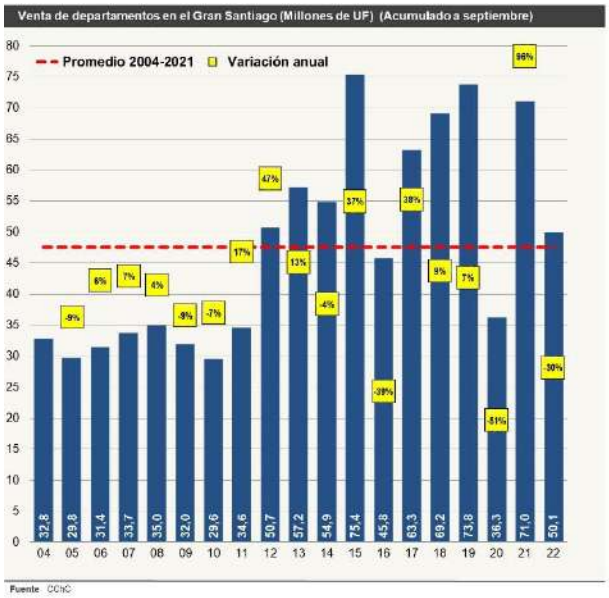


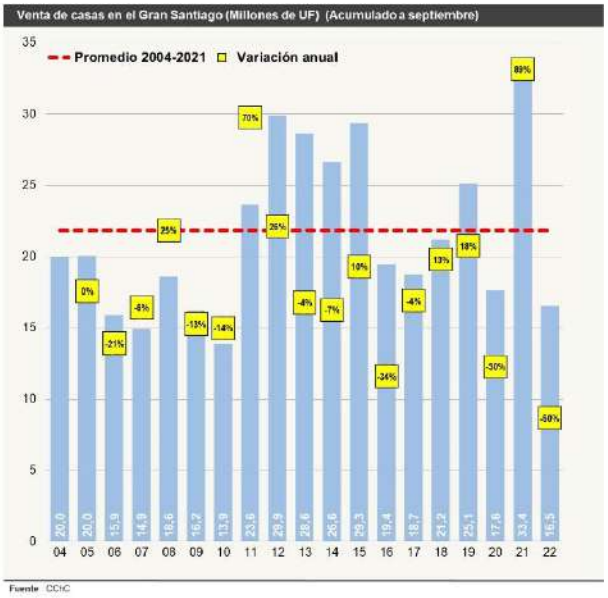
Fuente CChC

El valor acumulado a septiembre de la venta de viviendas es 36,2% inferior a su símil de 2021 y se ubica 4% por debajo de su promedio de los últimos 18 años. En el mercado de departamentos se observa un significativo rezago en comparación con el año previo (-29,6%), pero con avance respecto del promedio histórico (5%), mientras que el mercado de casas presenta un descenso de 50,4% en la comparación anual, alcanzando un nivel todavía inferior a su promedio histórico.

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que el inicio del segundo semestre del año está siendo similar a otros años de mal desempeño sectorial. El principal factor explicativo es la significativa caída en el ritmo de ventas, a lo que se une un efecto precio que apenas ha sido relevante en lo que va del año (-1%).







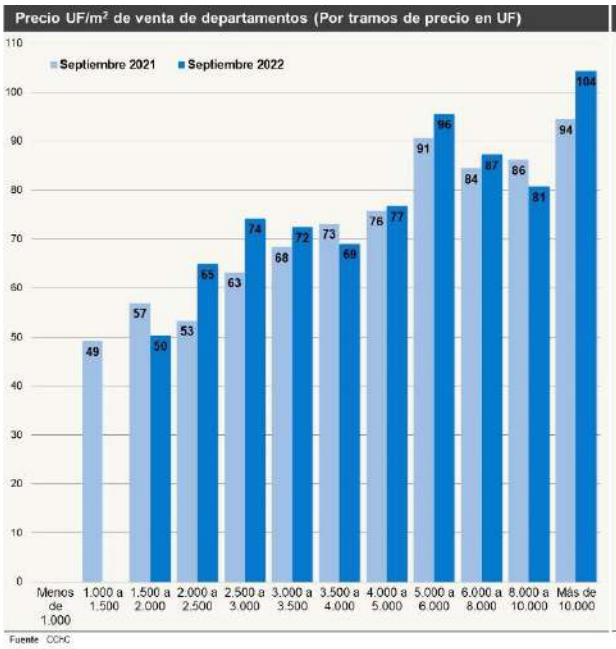
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 72,6 UF por metro cuadrado en septiembre, 7,6% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 61,7 UF/m², 6,4% superior al registro de un año atrás. En ambos casos se trata de los precios más elevados desde que se tiene registro.

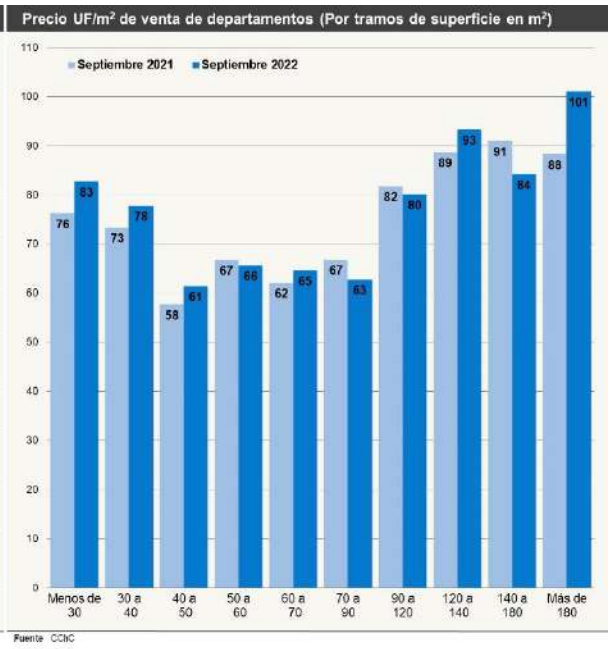
PRECIOS UF/M² DE VENTA		
Período	**Deptos.**	**Casas**
Septiembre 2021	67,4	58,0
Septiembre 2022	72,6	61,7
Variación anual	**7,6%**	**6,4%**

Fuente CChC

Con respecto al precio de venta de los departamentos, se registran alzas anuales significativas en los segmentos de valor intermedio: “2.000 a 2.500 UF” (22%), “2.500 a 3.000 UF” (17%) y “3.000 a 3.500 UF” (6%). Por el contrario, segmentos de valores superiores exhibieron alzas poco relevantes y, en algunos casos, disminución de precios.

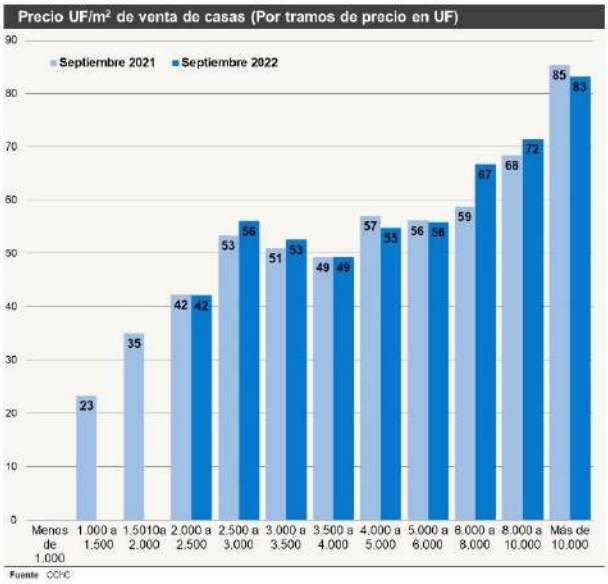
Según superficie, se observan alzas significativas en los tramos de menor metraje: “Menos de 30 m²” (9%), “30 a 40 m²” (6%) y “40 a 50 m²” (7%). Por el contrario, las disminuciones más relevantes ocurrieron entre segmentos de superficies más amplias: “70 a 90 m²”, “90 a 120 m²” y “140 a 180 m²”.

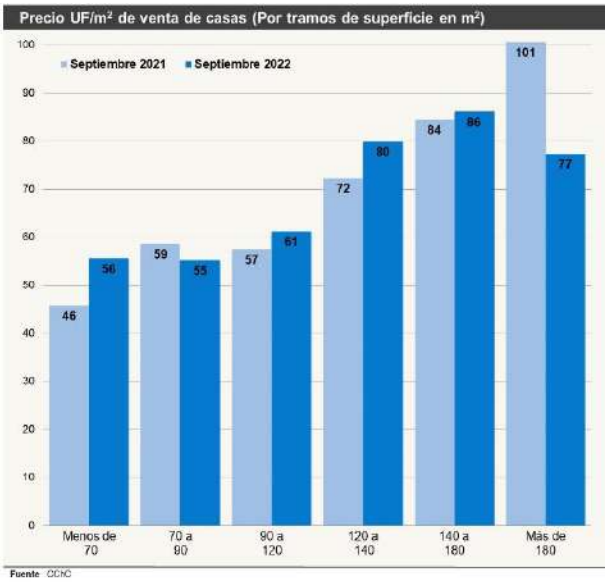




En el mercado de casas, las alzas más relevantes se concentraron entre segmentos de valor intermedio y superior: “2.500 a 3.000 UF” (5%), “6.000 a 8.000 UF” (14%) y “8.000 a 10.000 UF” (5%). Por el contrario, las caídas de precio más relevantes ocurrieron en unidades más económicas.

Según tramos de superficie, las alzas anuales fueron significativas en los segmentos “Menos de 70 m²” (21%), “90 a 120 m²” (7%) y “120 a 140 m²” (11%).

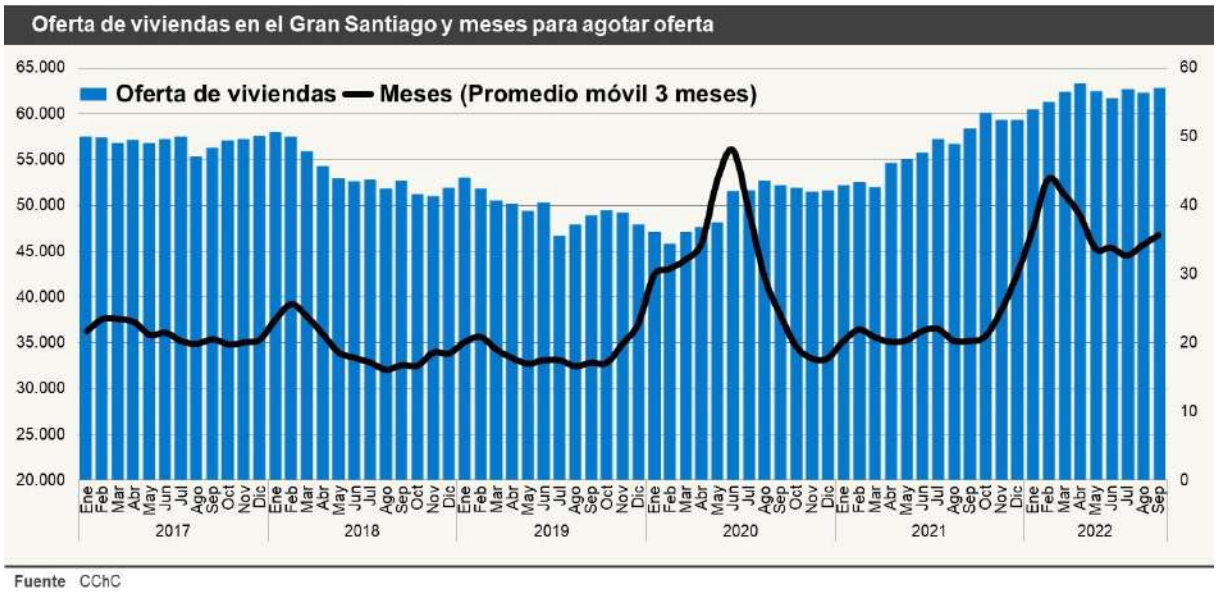




2. Oferta y meses para agotar oferta

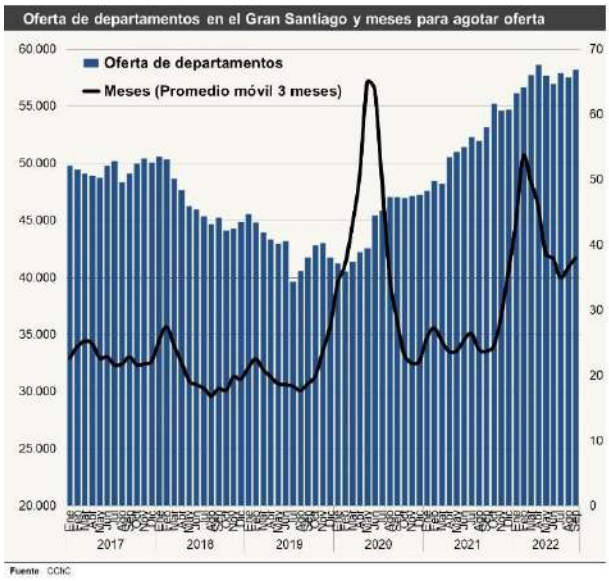
En septiembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 7,6% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (9,4%), frente a un ajuste a la baja en la disponibilidad de casas (-10,7%).

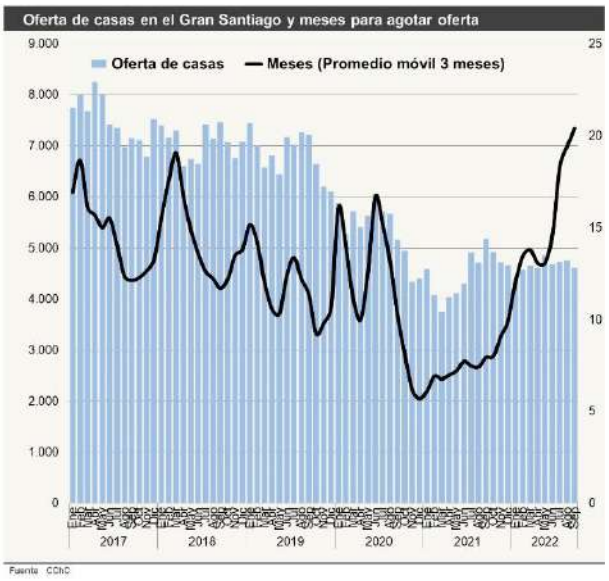
De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 62.848 unidades. De éstas, 93% son departamentos y 7% casas.



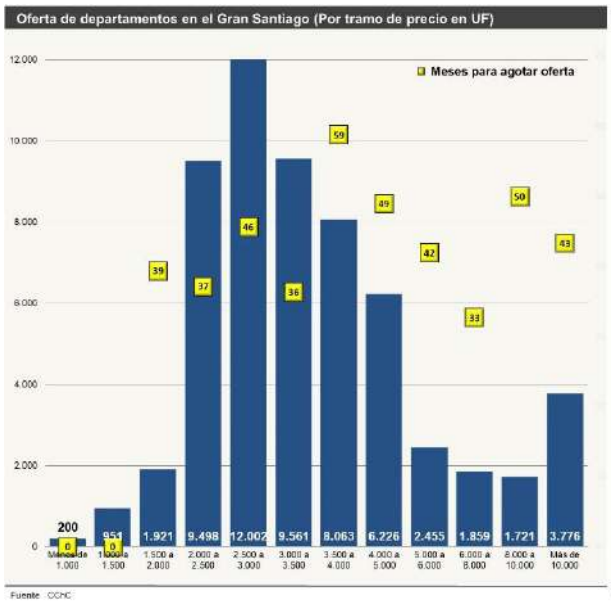
La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 40,7 meses para agotar la oferta durante septiembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 43,7 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 21,9 meses.

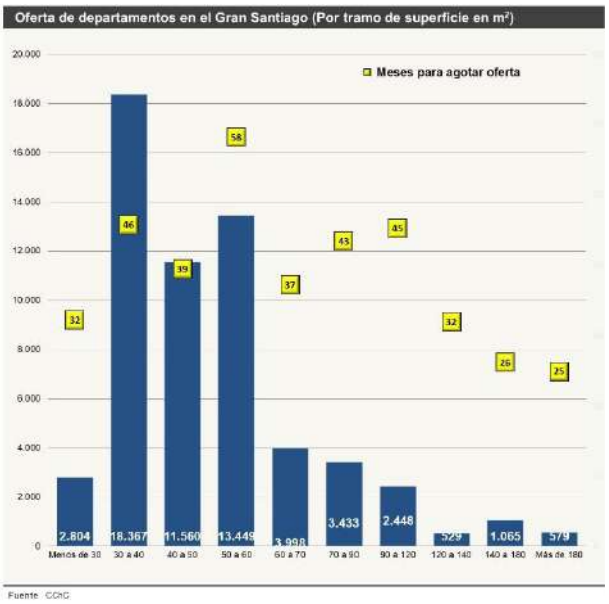
Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentaron 89%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un alza anual de 75,4%, mientras que en casas se observó un incremento de 143,7% respecto de un año atrás.



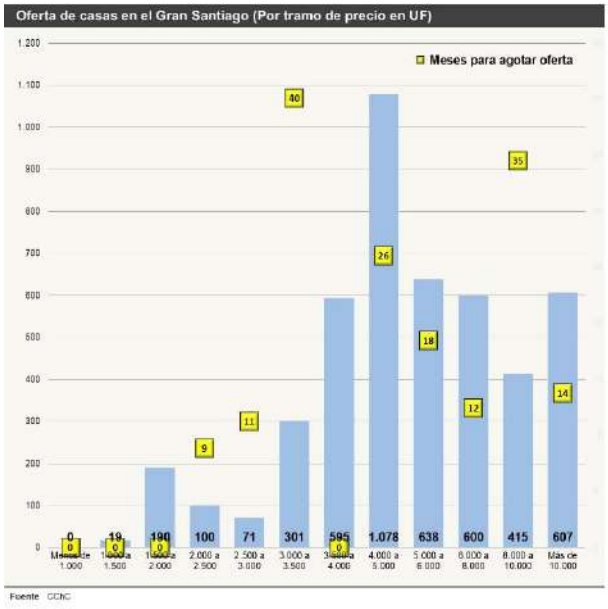


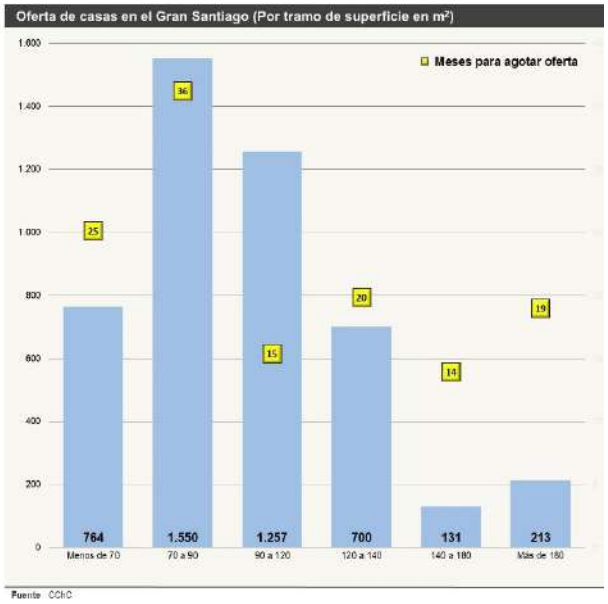
Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que dos tercios se concentra en tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF). Destaca un mayor peso relativo de unidades en estos segmentos intermedios, en detrimento de departamentos más económicos. Según superficie, 56% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m², cifra similar al promedio del último año.





En el mercado de casas se observa que solo 23% 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 valores superiores (4.000 a 10.000 UF). Por tramos de superficie, se observa que 50% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², superior en tres 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 (17%) y Ñuñoa (16%), seguidas por La Florida (13%) y Macul (8%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en La Florida y Macul. Las contracciones más importantes se registraron en Ñuñoa, Santiago y Estación Central.

Mercado de departamentos	Septiembre 2022		Septiembre 2021		Promedio histórico	
Comuna	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	9.500	54	10.100	28	5.550	31
La Reina/Peñalolén	622	31	843	26	739	36
Providencia	1.839	38	1.584	22	1.194	26
Las Condes	2.924	60	2.208	38	2.164	28
Lo Barnechea	1.011	39	1.120	47	950	38
Vitacura	1.552	36	1.736	27	1.145	32
Macul	4.767	38	2.828	18	2.199	35
Santiago Centro	9.616	43	9.454	30	8.839	28
San Miguel	1.510	27	2.008	34	3.174	26
La Cisterna	2.465	39	3.367	22	1.412	27
Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buin	3.380	129	2.686	57	1.286	31
Independencia	2.027	27	1.286	10	1.822	28
Huechuraba/Quilicura/Lampa	3.353	52	2.899	26	1.419	31
La Florida	7.352	33	5.101	25	2.648	23
Estación Central	3.452	71	3.926	24	4.843	44
Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	2.862	44	2.073	11	2.002	22

Fuente CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en Colina y Lampa/Quilicura (22% ambas) y San Bernardo/Buín (19%). Con respecto a los avances en doce meses, destacan las agrupaciones de Lampa y Colina, mientras que Padre Hurtado y la agrupación de San Bernardo y Buin fueron las que perdieron más participación en el último año.

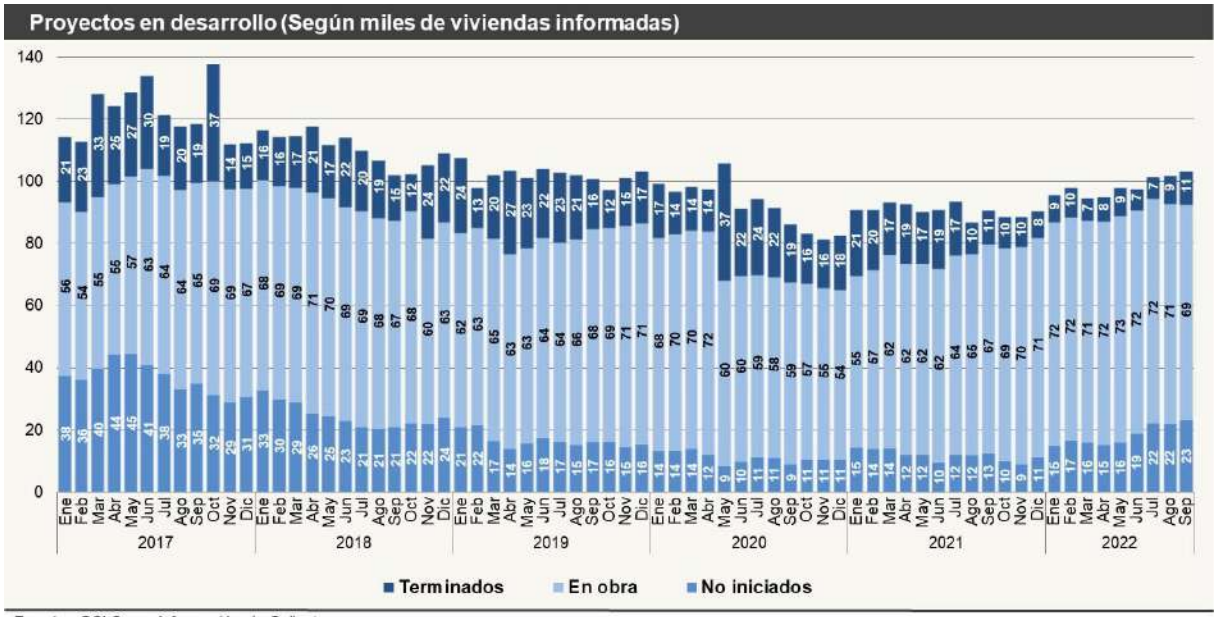
Mercado de casas	Septiembre 2022		Septiembre 2021		Promedio histórico	
Comuna	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	154	15	165	13	384	12
Puente Alto	735	27	726	10	758	9
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	431	11	620	10	456	12
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	262	60	246	16	766	15
Lampa/Quilicura	1.010	31	575	7	1.172	10
Lo Barnechea/Las Condes	94	52	170	4	284	17
Huechuraba	39	18	71	10	257	17
Colina	1.015	16	997	7	1.116	17
San Bernardo/Buín	875	28	1.599	11	1.491	18

Fuente CChC

3. Proyectos en desarrollo[1]

I. Composición del estado de proyectos

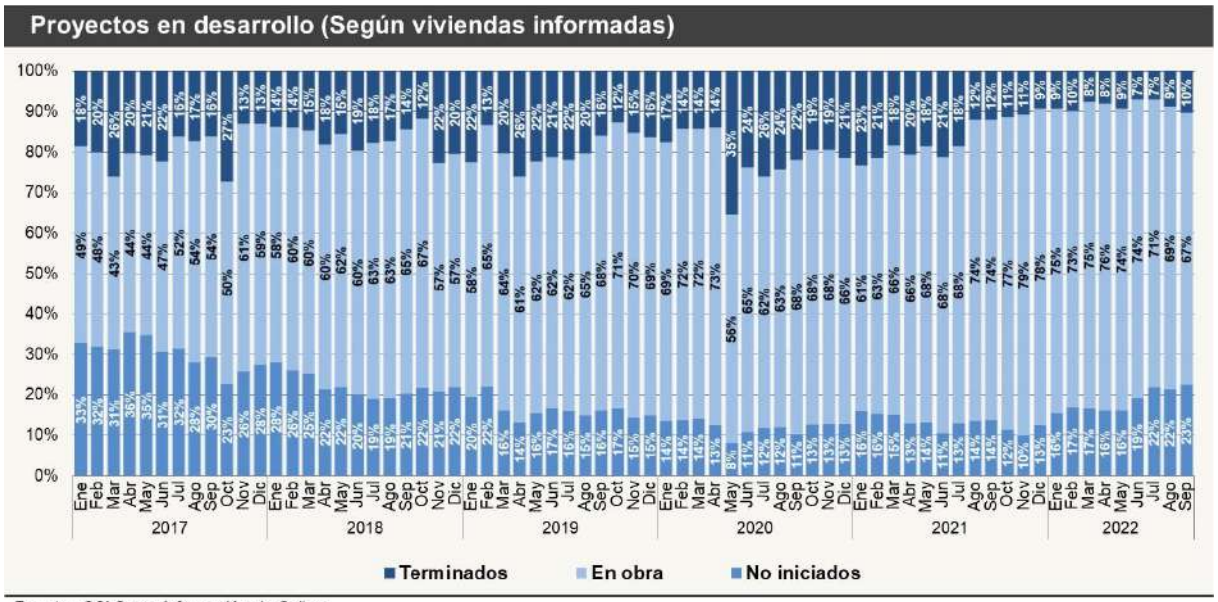
El número de viviendas en desarrollo registró un incremento de 14% respecto de doce meses atrás. Proyectos terminados exhibieron un descenso anual de 2%, mientras que proyectos no iniciados aumentaron 83%. Por su parte, proyectos en obra exhiben un avance de solo 3%.



Fuente CChC con información de Collect

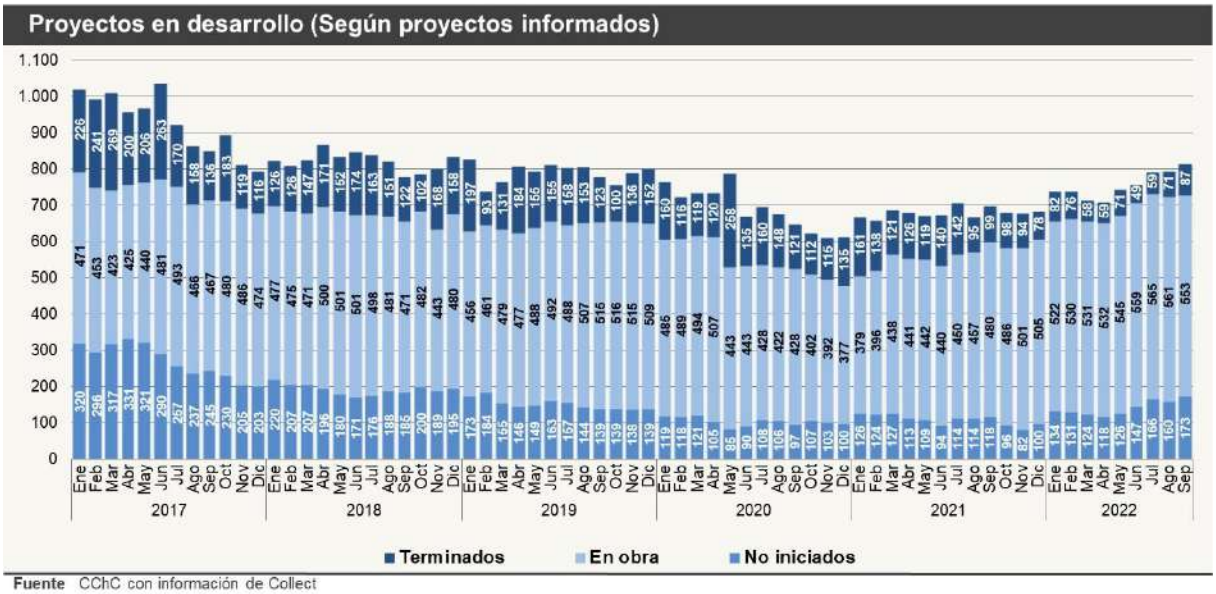
[1]Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, 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 67%, inferior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas terminadas disminuyen su participación hasta 10%, mientras que el peso relativo de proyectos no iniciados alcanzó a 23%, superior al promedio del último año.



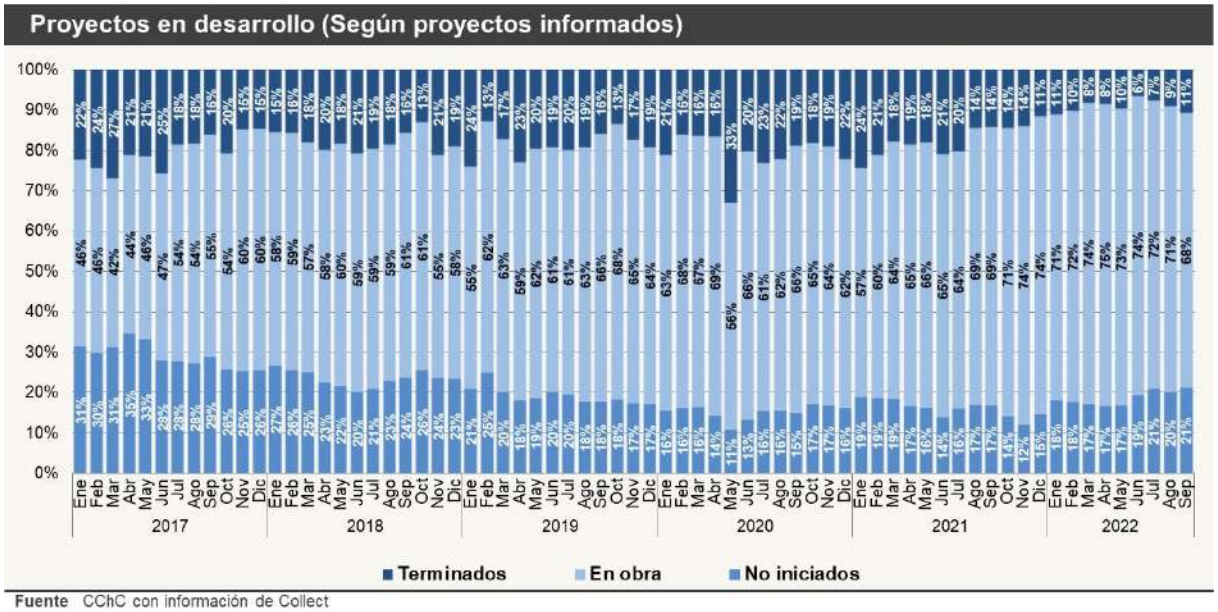
Fuente CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibió un avance de 17% respecto de doce meses atrás. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando menos cantidad de unidades en comparación con los meses precedentes. Proyectos terminados disminuyen significativamente en el último año (-12%). Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un avance de 15% respecto del año anterior.



Fuente CChC con información de Collect

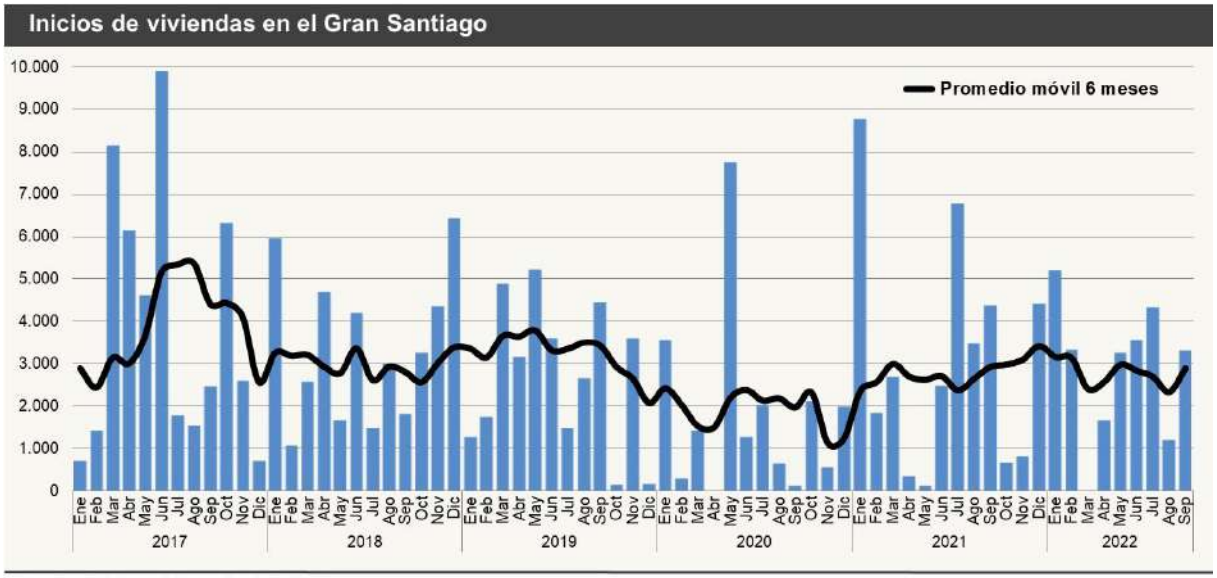
En términos porcentuales, 68% de los proyectos se encuentran en estado de obra, inferior al promedio del último año. Los proyectos no iniciados mantienen participación de 21%. Por otro lado, los proyectos terminados reducen su peso relativo a 11%.



Fuente CChC con información de Collect

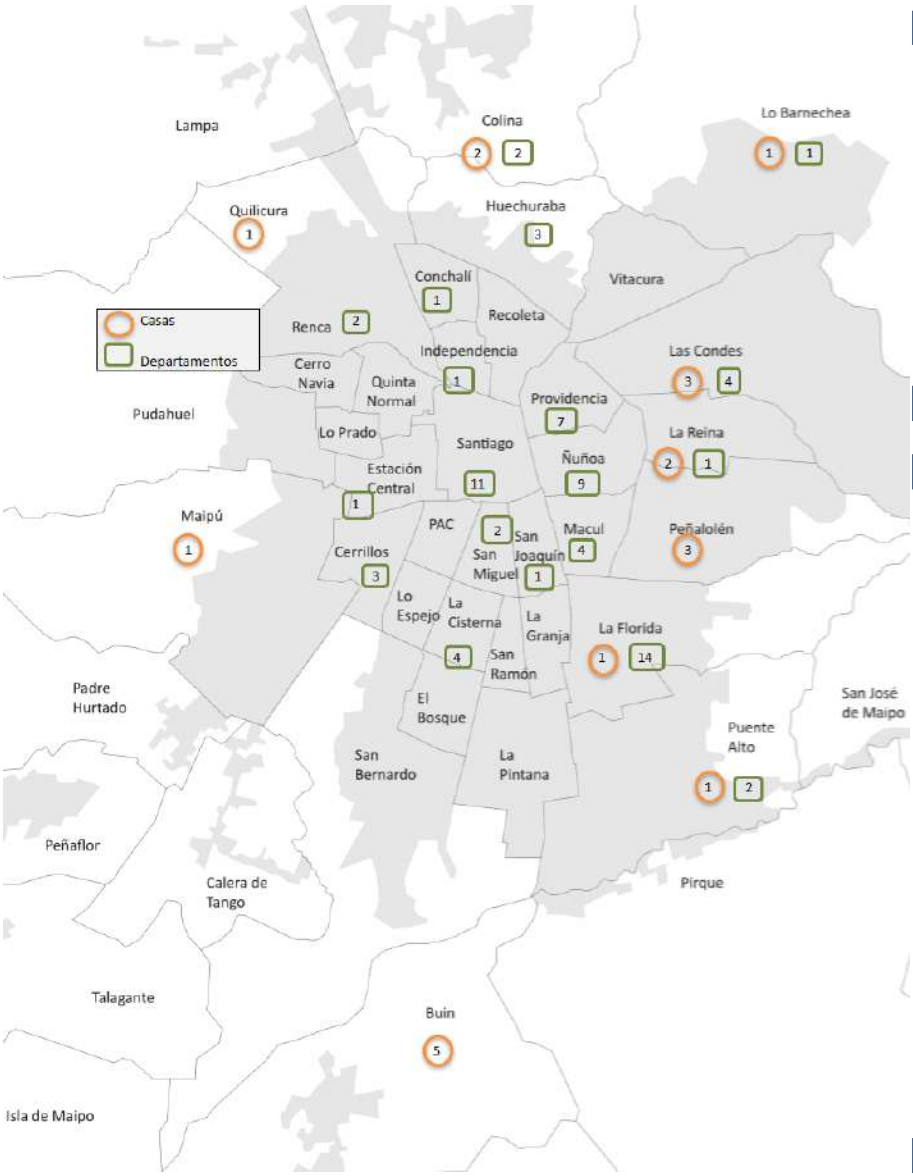
II. Inicio de obras

En septiembre el inicio de viviendas registró un descenso anual de 1% en su promedio móvil de seis meses, confirmando una tendencia a la baja desde que comenzó el año. La mayor parte (82%) de estos inicios corresponden a departamentos, ubicados principalmente en Santiago, Ñuñoa y La Cisterna. El inicio de casas se concentró Padre Hurtado, Buin y Colina.



Fuente CChC con información de Collect

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



Casas	Proyectos
Buin	5
Colina	2
La Florida	1
La Reina	2
Las Condes	3
Lo Barnechea	1
Maipú	1
Peñalolén	3
Puente Alto	1
Quilicura	1
Total	20

Departamentos	Proyectos
Cerrillos	3
Colina	2
Conchalí	1
Estación Central	1
Huechuraba	3
Independencia	1
La Cisterna	4
La Florida	14
La Reina	1
Las Condes	4
Lo Barnechea	1
Macul	4
Ñuñoa	9
Providencia	7
Puente Alto	2
Renca	2
San Joaquín	1
San Miguel	2
Santiago	11
Total	73

Fuente: CChC con información de Adimark.

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

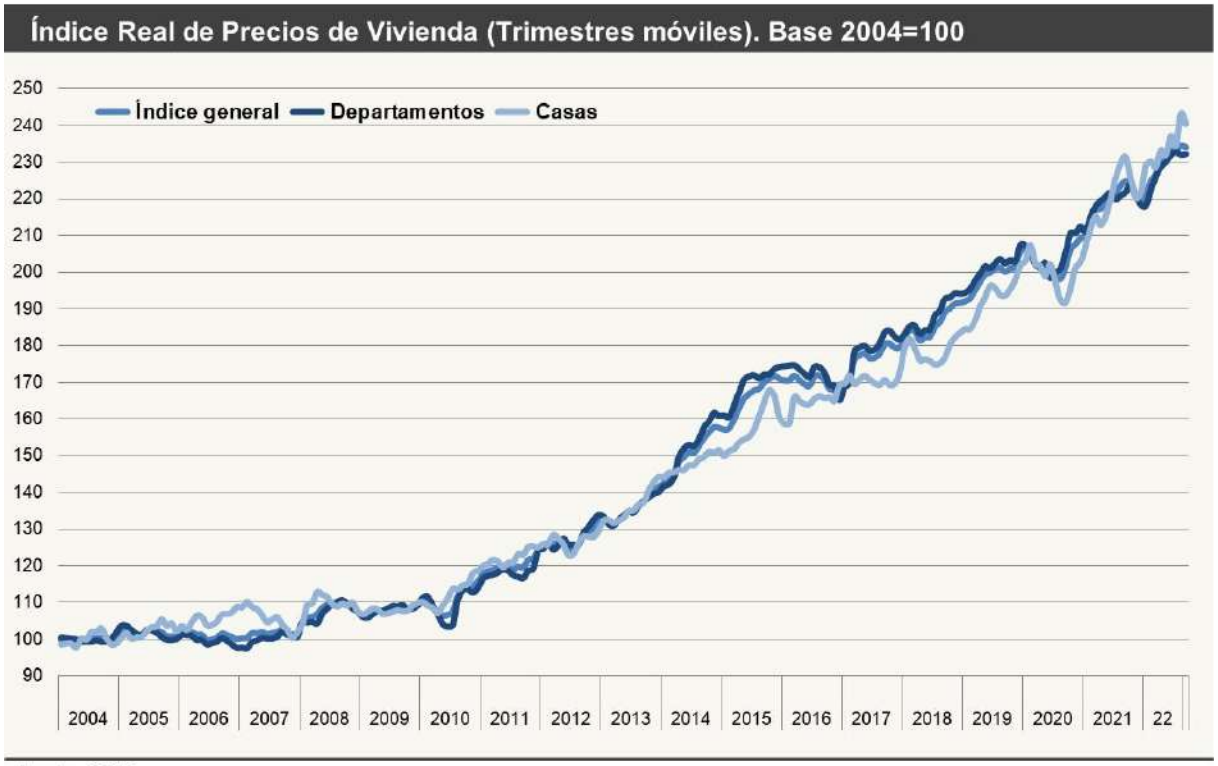
En el trimestre móvil julio-septiembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró un descenso de 0,2% respecto del periodo anterior, tras dos variaciones poco significativas en trimestres móviles previos. Por su parte, en términos anuales el alza de precios se mantuvo estable respecto de periodos anteriores, alcanzando a 4,1%. En departamentos los precios registran un alza anual de 4,7%, mientras que en el mercado de casas el crecimiento de los precios alcanzó a 3,9%. En ambos casos una dinámica estable respecto de los trimestres móviles anteriores.

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

Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	232,1	0,1%	6,2%	4,7%
Casas	240,4	-1,1%	8,4%	3,9%
Índice general	234,2	-0,2%	6,6%	4,1%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 140,4% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 132,1% desde igual fecha.



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 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 Santiago Centro y la zona Nor-Oriente han moderado el crecimiento de sus precios desde que comenzó el año. Por su parte, en las zonas Nor-Poniente y Sur la dinámica de precios ha tendido a ser más acelerada en el trimestre móvil más reciente, tras haber exhibido una significativa moderación al inicio del año. 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 julio-septiembre 2022. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	250,4	0,6%	2,4%	-0,2%
2. Nor poniente	229,5	-0,4%	10,2%	5,0%
3. Nor oriente	205,0	0,0%	0,3%	1,9%
4. Sur	261,8	1,3%	11,5%	7,3%
Índice departamentos	232,1	0,1%	6,2%	4,7%

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 tendieron 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 4,9% 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 4,4% en septiembre, con una fuerte desaceleración respecto del año anterior. Por último, la zona Nor-Oriente desacelera rápidamente el alza de sus precios, alcanzando un incremento anual de 3,3% en septiembre. En este caso, la débil demanda por este producto está provocando una estabilización del valor de las propiedades.

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

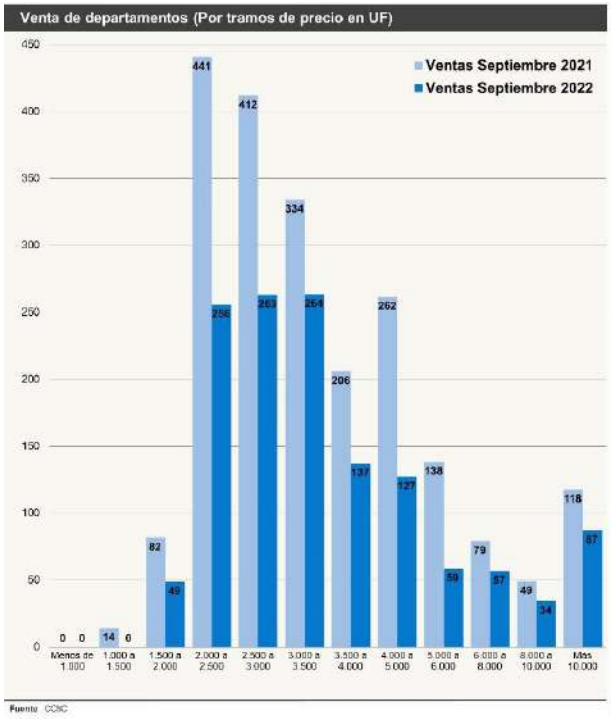
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	256,7	-1,2%	12,2%	4,9%
3. Nor oriente	202,0	-1,5%	2,5%	3,3%
4. Sur	284,7	1,1%	9,5%	4,4%
Índice casas	240,4	-1,1%	8,4%	3,9%

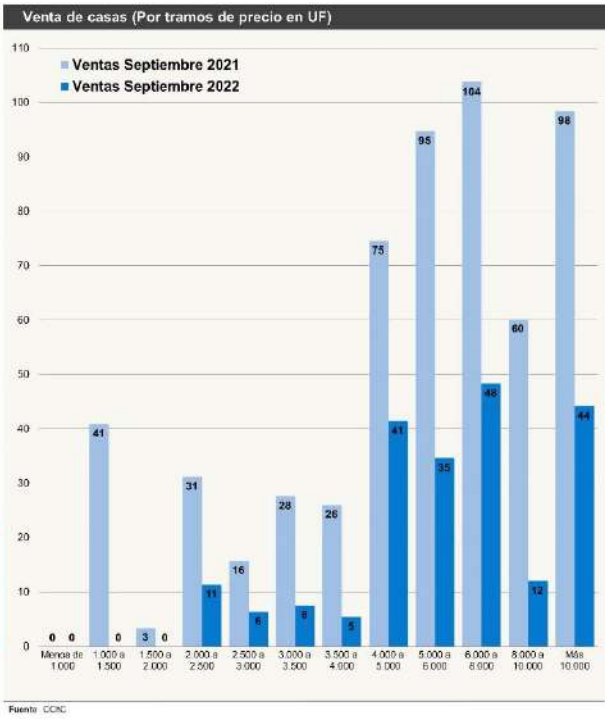
Fuente CChC

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 de menor valor: "1.500 a 2.000 UF" (-40%), "2.000 a 2.500 UF" (-42%) y "2.500 a 3.000 UF" (-36%). Tramos de mayor valor exhibieron igualmente menor nivel de comercialización, con significativas contracciones respecto del año anterior: "4.000 a 5.000 UF" (-51%) y "5.000 a 6.000 UF" (-58%).

En el mercado de casas, análogamente, todos los segmentos de valor han exhibido menor nivel de ventas en la comparación anual, destacando tramos intermedios con caídas entre -60% y -79% y tramos superiores con disminuciones en el rango -55% a -80%. Segmentos de menor valor (hasta 3.000 UF) apenas registraron ventas en el mes de septiembre.

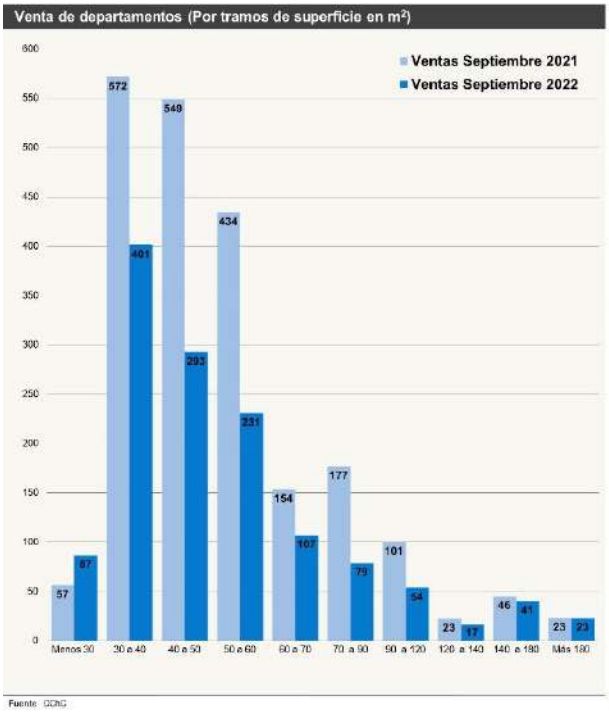


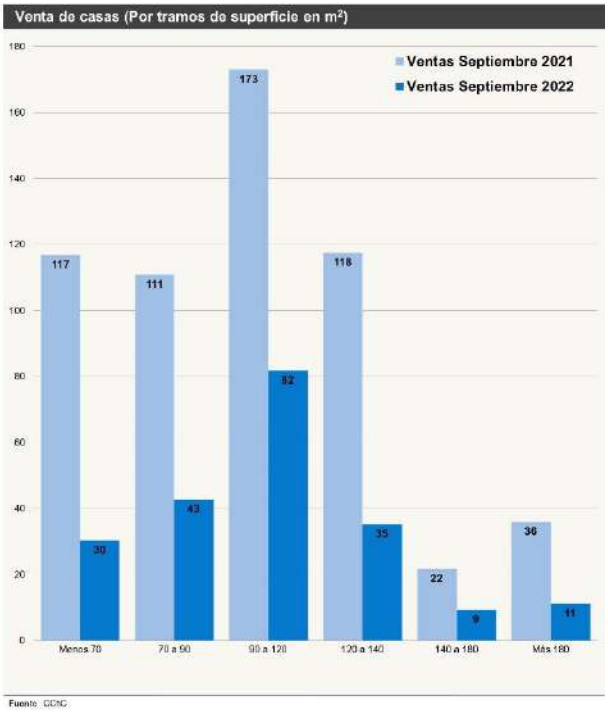


6. Distribución de ventas según tamaño

Según superficie, en departamentos los tramos con menor nivel de ventas en comparación con un año atrás son los de metraje inferior e intermedio: "30 a 40 m²" (-30%), "40 a 50 m²" (-47%) y "50 a 60 m²" (-47%). Unidades de mayor superficie presentan igualmente menores niveles de comercialización en comparación con el año anterior.

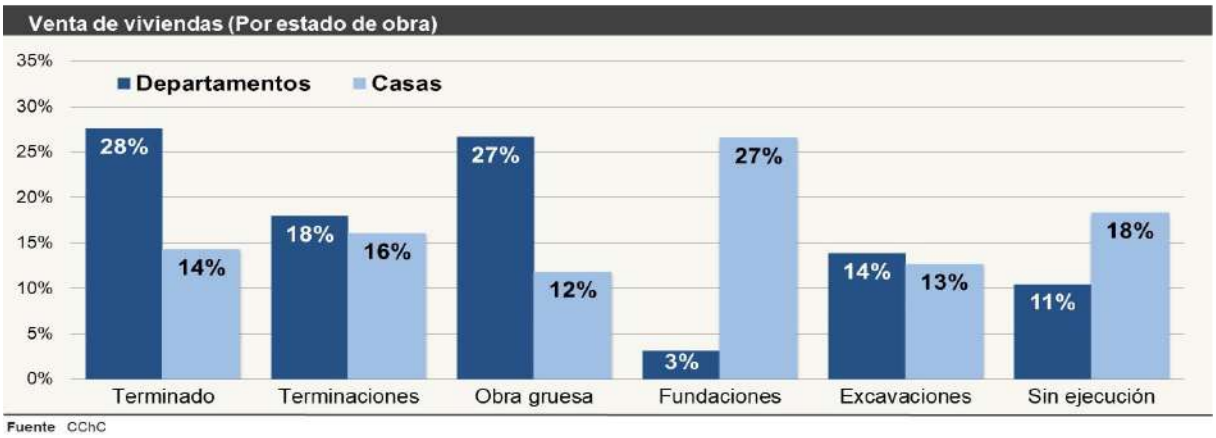
En el mercado de casas todos los tramos de superficie mantienen niveles de comercialización muy rezagados respecto el año anterior. Las principales disminuciones se dieron entre segmentos de metrajes inferiores e intermedios: "Menos de 70 m²" (-74%), "70 a 90 m²" (-61%) y "90 a 120 m²" (-53%).





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 el primer caso, las unidades terminadas y en terminaciones incrementan su participación hasta 46%; mientras que pierde importancia la venta en blanco. En el mercado de casas se mantiene un elevado peso relativo del producto terminado y de pronta entrega, al mismo tiempo que se reduce significativamente la venta de largo plazo.



8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 17%, superior al promedio del último año. Junto con La Florida y Macul son las comunas que registran mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario, Ñuñoa y el sector poniente de Estación Central y Quinta Normal perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2022

Mercado de departamentos				
Septiembre 2021			Septiembre 2022	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
9,7%	62,6	La Florida	16,9%	75,6
14,9%	74,0	Santiago Centro	16,7%	73,8
16,8%	82,1	Ñuñoa	13,3%	83,2
7,3%	67,7	Macul	9,4%	71,1
5,8%	75,7	Independencia	5,6%	71,5
8,8%	55,7	Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel/PAC/PH	4,9%	47,4
5,3%	74,5	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura	4,8%	64,3
7,2%	58,6	La Cisterna	4,7%	53,4
2,8%	71,9	San Miguel	4,2%	72,6
2,7%	117,0	Las Condes	3,7%	103,3
3,4%	93,1	Providencia	3,6%	98,3
7,6%	55,6	Estación Central	3,6%	59,6
3,0%	102,7	Vitacura	3,2%	109,6
2,2%	67,9	Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buin	2,0%	72,4
1,1%	91,6	Lo Barnechea	2,0%	91,6
1,5%	68,3	La Reina/Peñalolén	1,5%	69,9

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda se está concentrando de manera creciente en el sector norte de Lampa y Colina. En comparación con un año atrás, destaca el avance de estos dos sectores, coincidiendo con el ingreso de nueva oferta. Por el contrario, tanto el sector oriente como la agrupación de San Bernardo y Buin redujeron su participación.

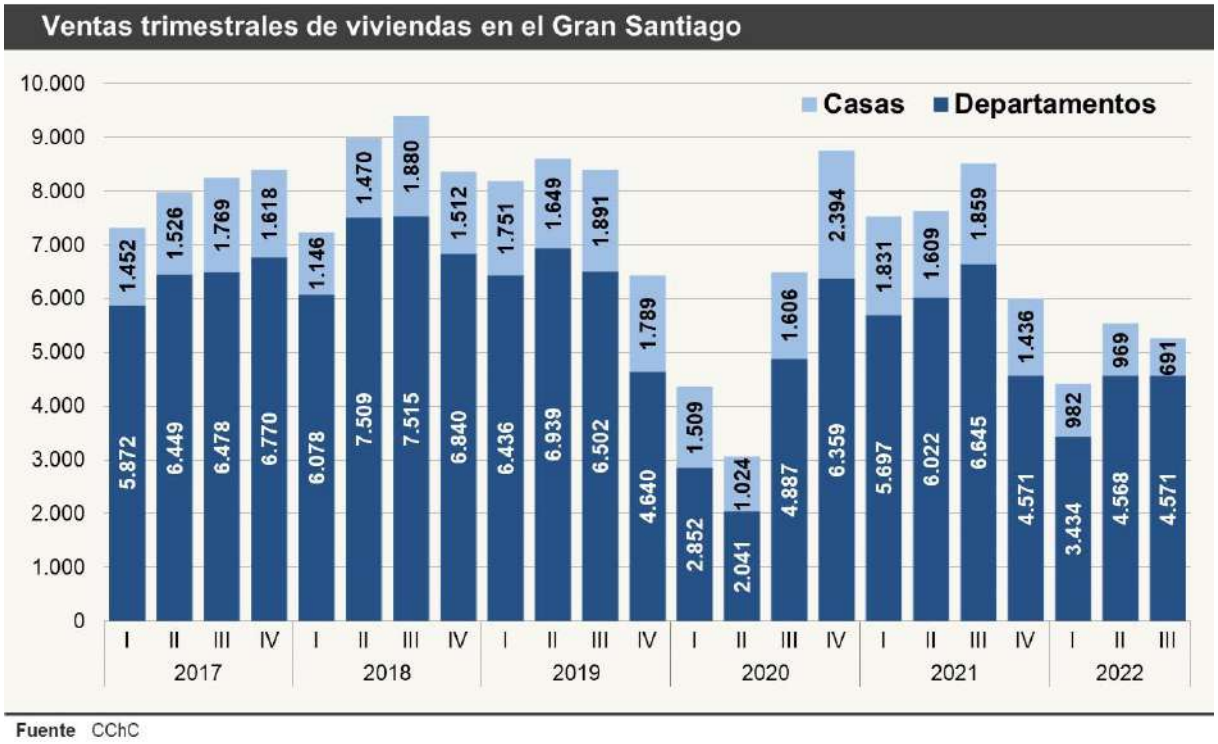
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2022

Mercado de casas				
Septiembre 2021			Septiembre 2022	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
23,9%	73,3	Colina	29,5%	77,2
11,2%	53,7	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	18,7%	55,9
14,6%	56,7	Lampa/Quilicura	15,2%	56,0
24,2%	55,4	San Bernardo/Buin	14,8%	61,7
13,0%	57,5	Puente Alto	12,9%	61,2
2,3%	85,7	Peñalolén/La Florida	4,9%	84,9
2,7%	47,3	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	2,1%	50,6
1,2%	73,5	Huechuraba	1,1%	59,3
6,8%	97,7	Lo Barnechea/Las Condes	0,9%	115,0

Fuente: CChC

C. Resultados del tercer trimestre de 2022

Durante el tercer trimestre de 2022 la venta de viviendas registró una disminución de 38% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de julio, agosto y septiembre se comercializaron 5.262 viviendas: 4.571 departamentos y 691 casas. La venta de departamentos durante el tercer trimestre del año exhibió un retroceso anual de 31%, mientras que la comercialización de casas disminuyó 63%.



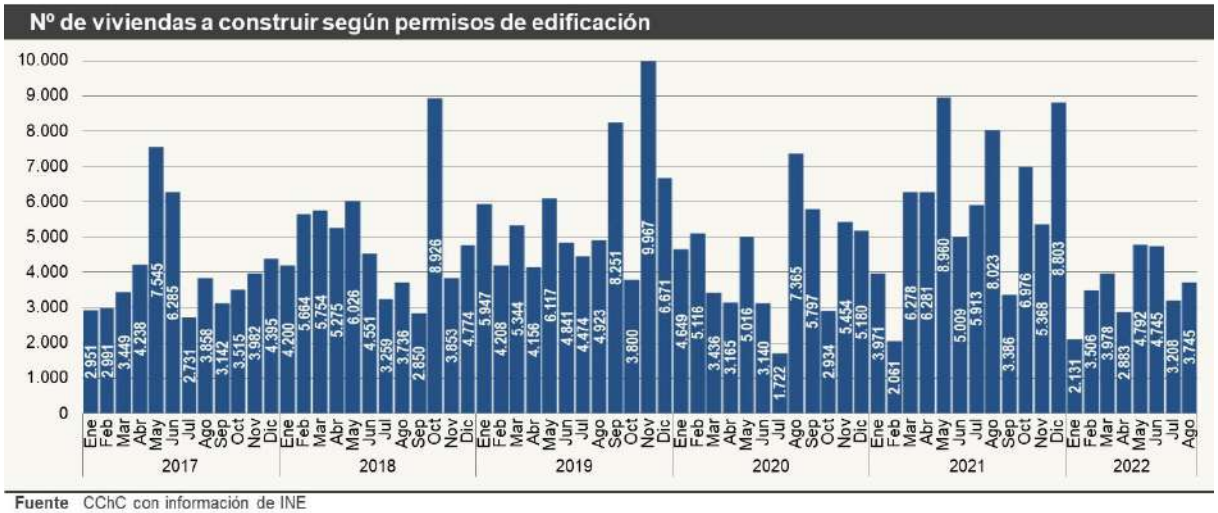
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un incremento de 9% respecto del mismo trimestre de 2021. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un avance de 10% en departamentos y un rezago de 5% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 35,7 meses durante el tercer trimestre del año: 38 para departamentos y 20,4 para casas.

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

Durante el mes de agosto se autorizó un total de 273.743 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 3.745 viviendas según se desprende de las estadísticas publicadas por el INE.

En términos comparativos, la superficie para edificar nuevas viviendas acumulada a agosto exhibe un rezago de 37% en comparación con el mismo periodo de 2021. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un descenso de 38% en comparación con 2021.



Fuente CChC con información de INE

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