



# ACTIVIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

SEPTIEMBRE 2016 | NÚMERO 19



**PUBLICACIÓN  
CÁMARA CHILENA DE LA  
CONSTRUCCIÓN A.G.  
GERENCIA DE ESTUDIOS**

**GERENTE DE ESTUDIOS**

Sr. Javier Hurtado

**ECONOMISTA JEFE**

Sra. Marcela Ruiz-Tagle

**EDITOR / ECONOMISTA**

Sr. Fco. Javier Lozano

**ANALISTA ESTADÍSTICO**

Sr. Orlando Robles

**ASISTENTE EJECUTIVA**

Sra. Carolina Hermosilla

**CONSULTAS Y SUGERENCIAS**

orobles@cchc.cl

**OFICINAS GENERALES**

Marchant Pereira 10, Piso 3, Providencia  
Fono 223 763 300, Fax 225 805 101  
[www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

Prohibida la reproducción total o parcial  
del contenido de este informe

<b>04</b>	<b>Fundamentos del sector</b>
<b>06</b>	<b>Resultados de septiembre 2016</b>
07	Unidades vendidas
13	Oferta y meses para agotar oferta
16	Proyectos en desarrollo
	- Composición del estado de proyectos
	- Inicio de obras
	- Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde septiembre 2013
20	Índice de precios
21	Distribución de ventas según valor
22	Distribución de ventas según tamaño
22	Distribución de ventas según estado de obra
23	Distribución de ventas por comuna
<b>24</b>	<b>Resultados del tercer trimestre de 2016</b>
<b>37</b>	<b>Marco regulatorio que afecta al sector inmobiliario</b>
<b>39</b>	<b>Permisos de edificación de obras nuevas de 2.000 m<sup>2</sup> o más aprobados en la Región Metropolitana en agosto de 2016</b>
<b>40</b>	<b>Anexo: Definiciones de precio y superficie</b>

# CONTENIDO

# FUNDAMENTOS DEL SECTOR

Los fundamentos del sector han exhibido, durante el año en curso, una evolución marcadamente regresiva, de manera que continuaron con el deterioro observado durante el año anterior. Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se han mantenido en valores mínimos de diez años, gracias al impulso monetario del Banco Central desde 2013. Esta situación se mantendrá en lo que resta del año y buena parte del siguiente, en la medida en que la autoridad monetaria no altere la tasa de referencia. Por otro lado, las colocaciones de vivienda siguen desacelerando su expansión anual, hasta 12,6% en términos nominales, mientras que según número de operaciones apenas avanzan a 3% anual. En cuanto a los indicadores de riesgo del segmento hipotecario, estos se han mantenido estables en niveles mínimos de cinco años. Junto a ello, durante el tercer trimestre se mantuvo la restricción crediticia en el segmento hipotecario, de acuerdo a la Encuesta sobre Créditos Bancarios del Banco Central, lo cual se debió fundamentalmente al mayor riesgo de los clientes y a cambios normativos.

El mercado laboral también conserva una evolución negativa, a pesar de haber creado empleo lentamente por diecisiete meses consecutivos. De esta manera, la tasa de desempleo oficial llegó a 7,2% en la Re-



gión Metropolitana, uno de sus valores más elevados desde 2011. Cabe destacar que, en lo más reciente, se ha acrecentado la destrucción neta de empleo en la categoría de asalariados, mientras que el crecimiento de la ocupación se concentró en empleos por cuenta propia. Esto se ha visto acompañado de una desaceleración en el avance nominal de las remuneraciones.

Respecto a la confianza de los consumidores, el índice IPEC-Adimark se ubicó en zona pesimista



por vigesimoctavo mes consecutivo, exhibiendo una leve mejoría en algunos de sus componentes de mediano y largo plazo. No obstante lo anterior, no se espera un cambio de tendencia en el indicador.

Por el lado de la oferta, la confianza empresarial sigue en zona pesimista, situación que se repite por treinta meses consecutivos. En el sector construcción, los empresarios mostraron expectativas negativas en los últimos 40 meses. Junto a ello, todavía persisten pre-

siones por el lado de los costos, lo cual se ve reflejado en los aumentos de los índices de remuneraciones y costo de mano de obra del sector, en torno a 5% anual en términos nominales.

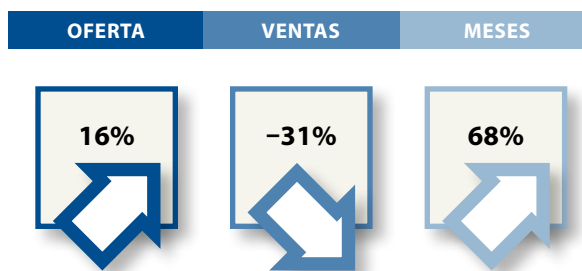
En resumen, superadas ya los tres primeros cuartos del año se mantiene el deterioro de los principales fundamentos del sector. Ello, unido a la entrada en vigor del IVA para vivienda, está teniendo como efecto una disminución en el ritmo de comercialización de viviendas nuevas.

# RESULTADOS DE SEPTIEMBRE 2016

La venta de viviendas registró en septiembre su noveno descenso anual consecutivo, tras haber acumulado once meses seguidos de avance durante 2015. De esta manera, la comercialización disminuyó 31% con respecto a un año atrás. Este resultado se explica por la menor comercialización de departamentos (-36%) y de casas (-8%). No obstante, en el margen la serie desestacionalizada de ventas mostró su segundo avance consecutivo, de 6,5% con respecto al mes anterior, debido, principalmente, a la expansión de 22% en casas.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió un aumento anual de 16%, mientras que en el margen la variación fue de 1%. Con ello la oferta acumula 23 meses consecutivos presentando cifras positivas. Así, en septiembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago se ubicó en 55.164 unidades, superando de esta forma su nivel de equilibrio de largo plazo (estimado en 41.000 viviendas) por vigesimotercer mes consecutivo.

La velocidad de ventas, por su parte, aumentó en términos anuales (68%), mientras que disminuyó con respecto al mes anterior (-5%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 21,6, todavía muy por sobre el promedio de 13 meses del año previo.



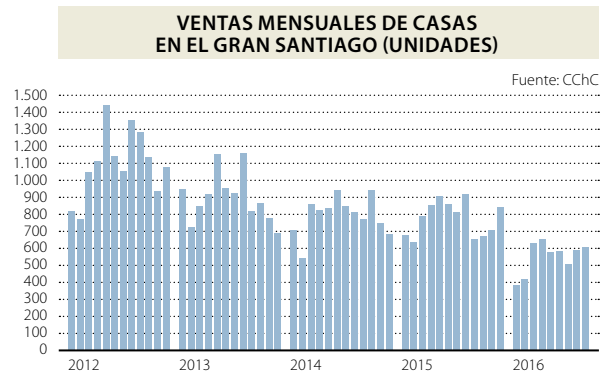
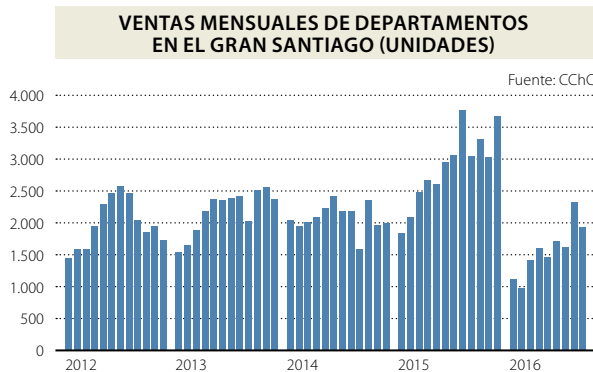
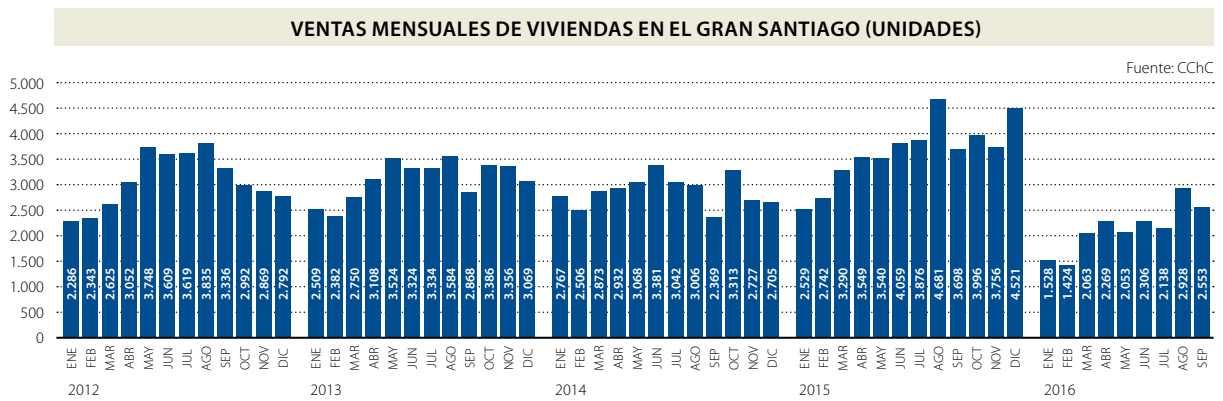
SEPTIEMBRE 2016			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Septiembre 2015	47.442	3.698	12,8
Septiembre 2016	55.164	2.553	21,6
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	47.404	1.948	24,3
Casas	7.760	605	12,8
Total	55.164	2.553	21,6

\*Meses necesarios para agotar la oferta actual Fuente CChC

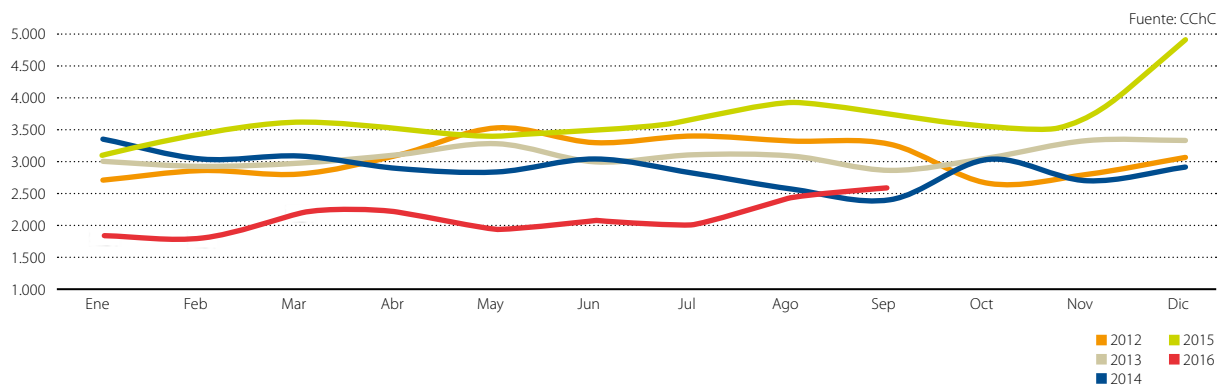
## UNIDADES VENDIDAS

Los resultados de septiembre continúan dando cuenta de una demanda por vivienda muy débil en lo que va del año, lo cual es resultado del deterioro de los principales fundamentos del sector, así como también de la entrada en vigor del IVA a vivienda durante este año. De esta manera, durante el tercer cuarto del año la demanda por vivienda exhibió su peor desempeño desde 2010.

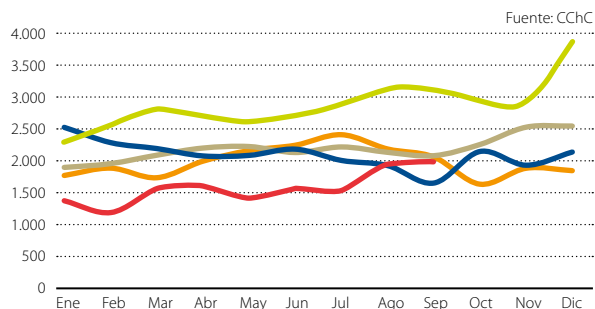
Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un descenso de 36% en comparación con 2015. En el mercado de casas, de igual forma, las ventas mostraron una caída de 8% en términos anuales. En ambos casos, las cifras de ventas de septiembre se ubican entre las más reducidas para dicho mes desde 2010.



### VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



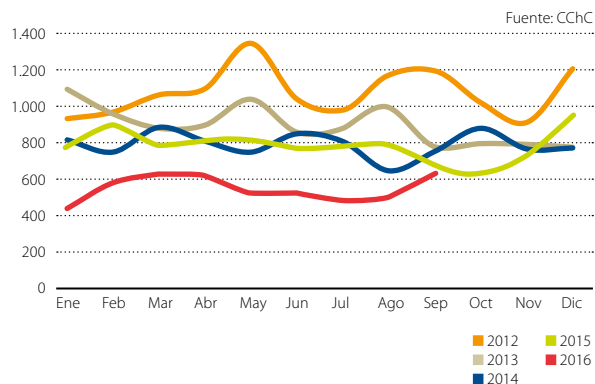
### VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



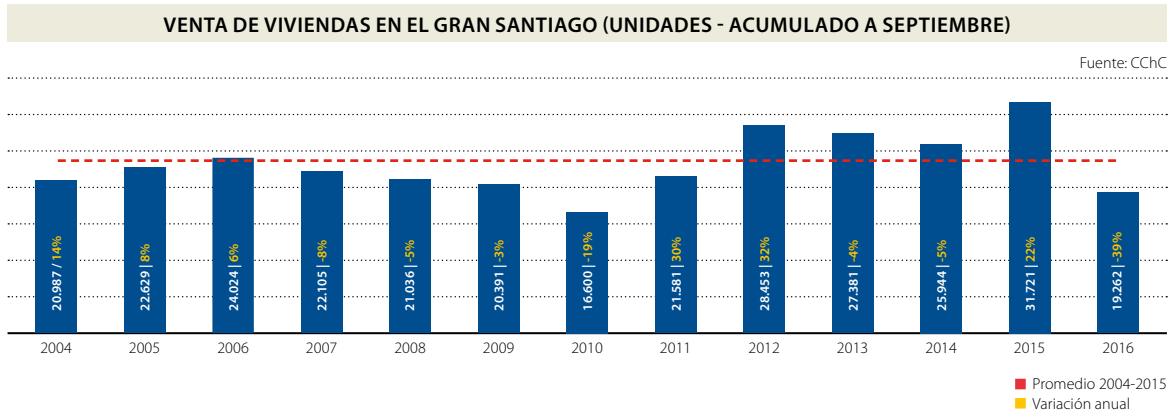
La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas se alineó con las cifras de 2014, tras una significativa mejora desde junio. En departamentos la serie de ventas se ubicó muy próxima a los registros de 2012 y 2013, mientras que en casas las ventas se mantienen por debajo del nivel de años anteriores.

De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre 2.000 y 2.500 unidades mensuales en lo que resta del año. De esta manera, la cifra de ventas anual alcanzaría a 25.000 unidades.

### VENTAS MENSUALES DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)

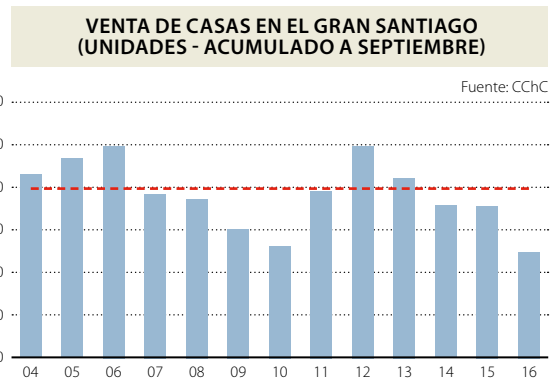
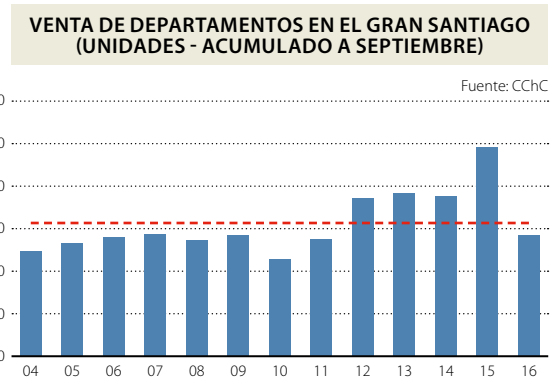




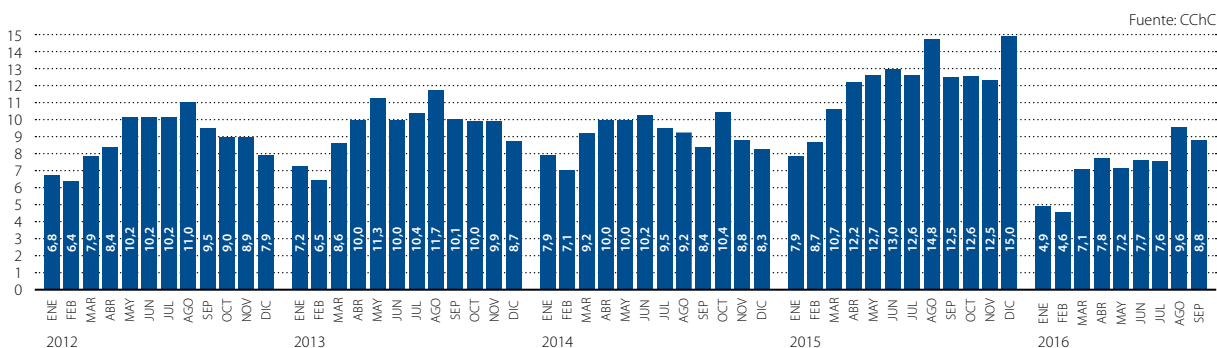


La venta de viviendas acumulada a septiembre registra descensos de 39% con respecto a 2015 y de 18% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, en los nueve meses transcurridos en el presente año se ha evidenciado un significativo freno a la demanda por vivienda.

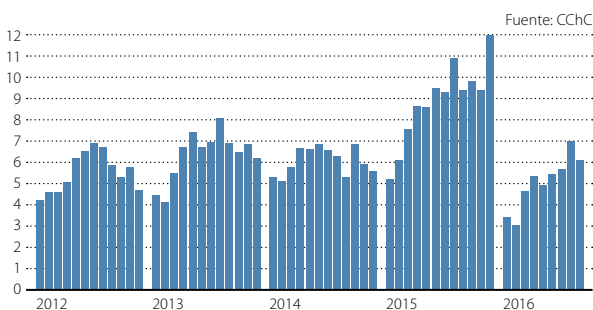
Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 42% inferior a 2015 y 9% menor que su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 31% inferiores al registro del año previo y 37% por debajo de su promedio histórico.



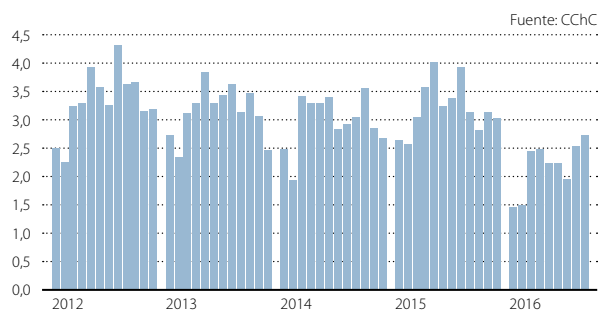
### VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (MILLONES DE UF)



### VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS (MILLONES DE UF)



### VENTAS MENSUALES DE CASAS (MILLONES DE UF)



#### VENTAS EN MILLONES DE UF

Periodo	Deptos.	Casas	Total
Septiembre 2015	9,37	3,11	12,48
Septiembre 2016	6,10	2,70	8,80
Variación anual	-34,9%	-13,0%	-29,4%

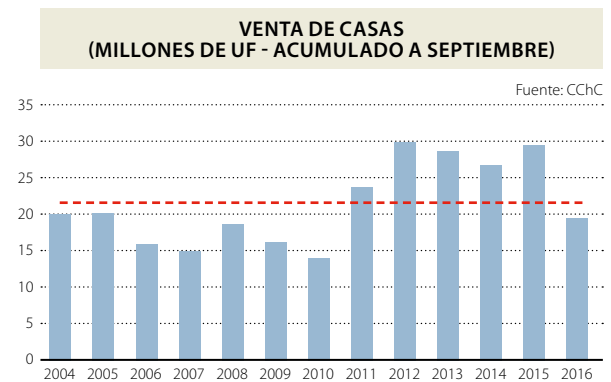
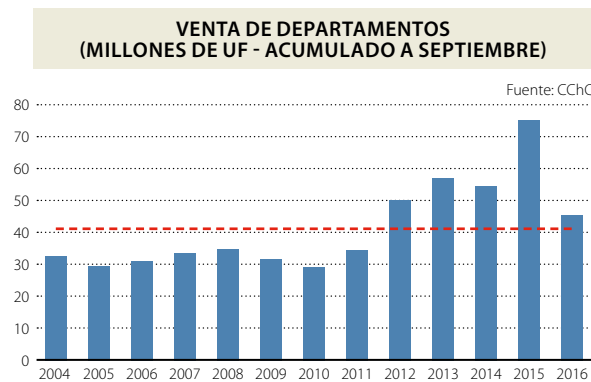
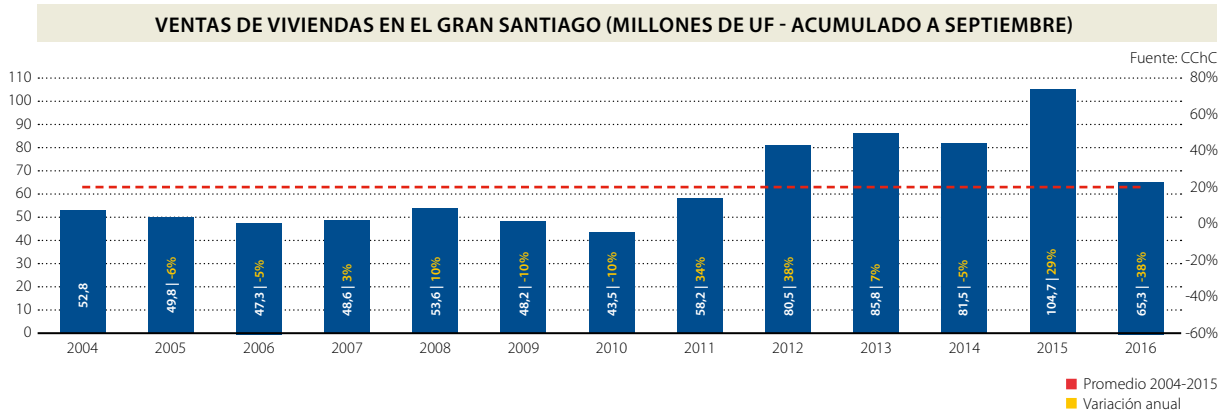
Fuente CChC

El valor de las ventas registró un retroceso anual de 29% en septiembre, alcanzando a casi 9 millones de UF. Esta variación fue similar a la observada en la cantidad vendida, con lo cual el efecto precio fue nulo. Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un descenso de 35%, mien-

tras que el de casas exhibió un rezago de 13%. En el primer caso no existió efecto precio significativo en septiembre, mientras que en el mercado de casas el efecto precio fue negativo (-5%).

El valor de las ventas alcanzó a 8,8 millones de UF en septiembre, significativamente inferior a las cifras observadas durante el año previo. Esto se debió principalmente a la menor demanda por vivienda observada durante el tercer trimestre.

El valor acumulado a septiembre de la venta de viviendas es 38% inferior a su símil de 2015 y está alineado con su promedio de los últimos doce años.



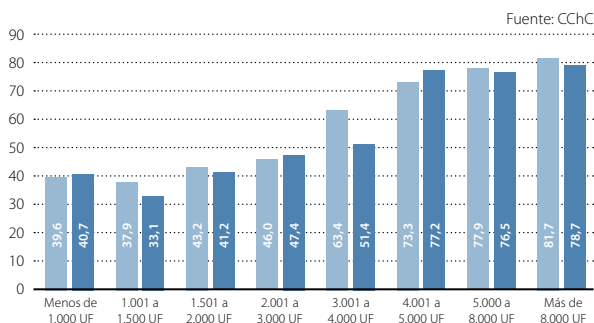
Tanto en el mercado de departamentos como en el de casas se observan rezagos en comparación con el año previo (-39% y -34% respectivamente), pero no así con respecto del promedio histórico. En este último caso, es el mercado de departamentos el que presenta un avance de 11% en comparación con su promedio histórico, mientras que el mercado de casas conserva un rezago de 9%.

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que en lo que va del año se ha reducido drásticamente el valor de la comercialización de viviendas, lo cual es coherente con la menor demanda observada en el tercer trimestre.

PRECIOS UF/M <sup>2</sup> DE VENTA		
Periodo	Deptos.	Casas
Septiembre 2015	44,9	37,9
Septiembre 2016	45,6	36,2
Variación anual	1,6%	-4,4%

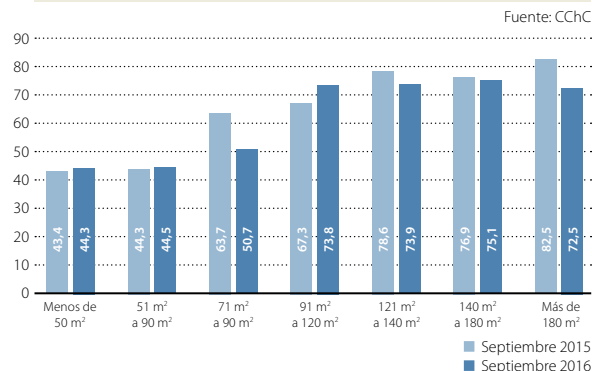
Fuente CChC

La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 45,6 UF por metro cuadrado en septiembre, lo cual es 1,6% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 36,2 UF/m<sup>2</sup>, 4,4% menos que un año atrás.

**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE DEPARTAMENTOS  
(POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)**


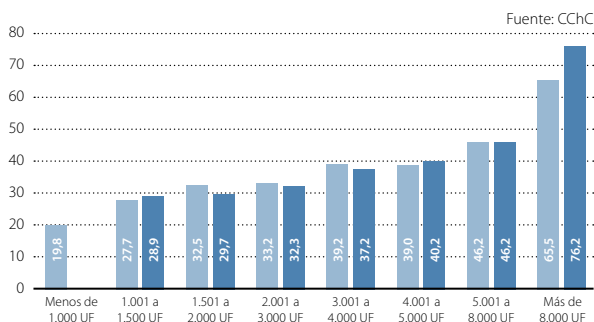
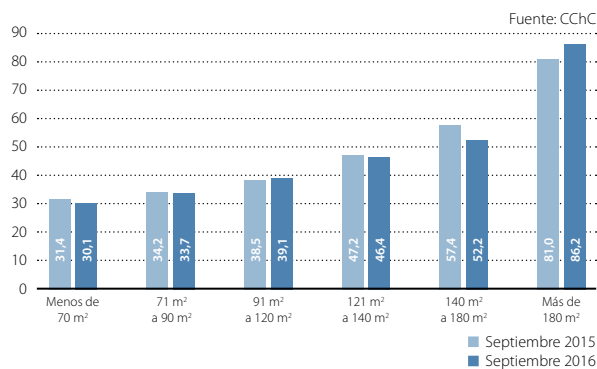
Con respecto al precio de venta de los departamentos, las alzas se concentraron en tramos intermedios, destacando los segmentos "2.000 a 3.000 UF" (3%) y "4.000 a 5.000 UF" (5%). Por el contrario, las caídas más significativas ocurrieron en los tramos "3.000 a 4.000 UF" (-19%) y "1.000 a 1.500 UF" (-13%).

Según superficie, destacó únicamente el alza en el tramo "90 a 120 m<sup>2</sup>" (10%), mientras que segmentos de menor tamaño no exhibieron variación significativa. Por otro lado, los descensos más notorios se observaron en los tramos "70 a 90 m<sup>2</sup>" (-20%) y "Más de 180 m<sup>2</sup>" (-12%).

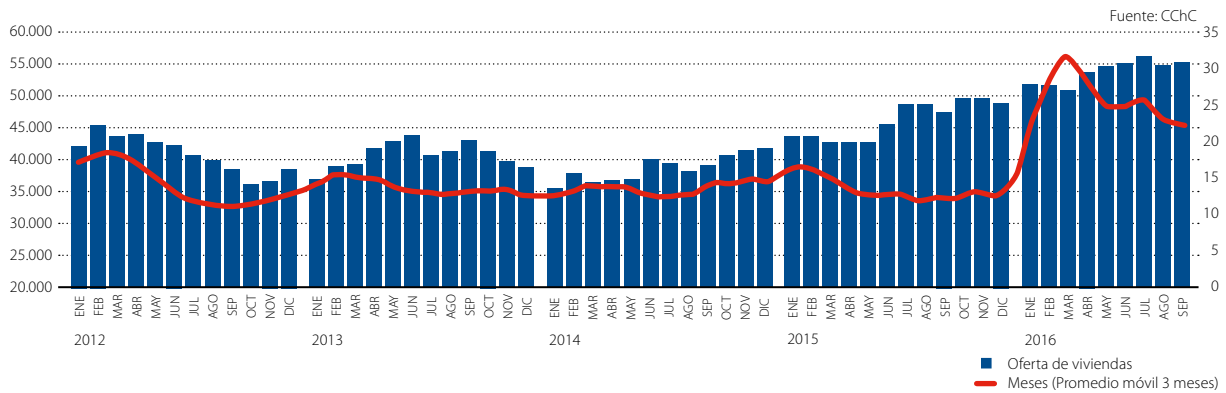
**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE DEPARTAMENTOS  
(POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**


En el mercado de casas, con respecto a doce meses atrás, las alzas más relevantes ocurrieron en los tramos "1.000 a 1.500 UF" (4%), "4.000 a 5.000 UF" (2%) y "Más de 8.000 UF" (16%). Los tramos restantes registraron variaciones nulas o negativas.

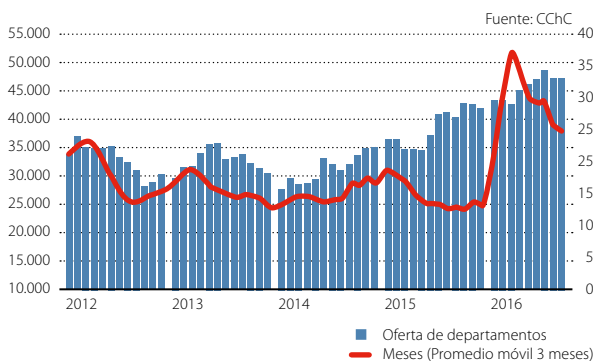
Según tramos de superficie, la única alza anual ocurrió en el tramo "Más de 180 m<sup>2</sup>" (6%). El resto de tramos exhibieron variaciones anuales nulas, con la excepción de los segmentos "Menos de 70 m<sup>2</sup>" (-4%) y "140 a 180 m<sup>2</sup>" (-9%) que presentaron menor nivel de precio que el año previo.

**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE CASAS  
(POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)**

**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE CASAS  
(POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**


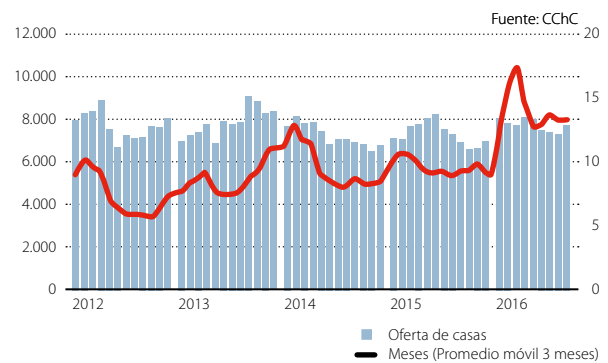
**OFERTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**



**OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**



**OFERTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**



**OFERTA Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**

En septiembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 16% con respecto a doce meses atrás. Esto estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (17%) y de casas (13%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 55.164 unidades. De éstas, 86% son departamentos y 14% casas.

La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 21,6 meses para agotar la oferta durante septiembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 24,3 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 12,8 meses.

Con respecto a doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentaron 68%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un incremento de 82%, mientras que en casas el aumento fue de 23%.

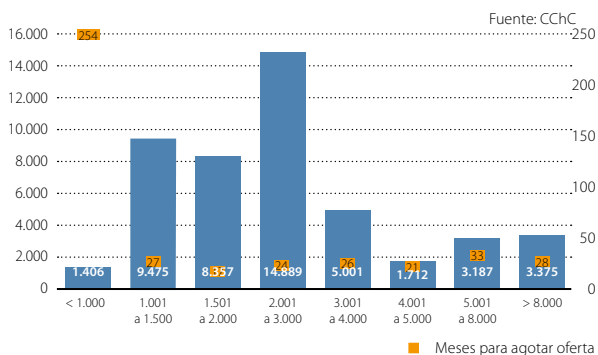
Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que 69% se concentra en el rango 1.000 a 3.000 UF. Destaca un mayor peso relativo de unidades de valor intermedio (de 2.000 UF a 4.000 UF), que ganaron tres puntos de participación. Según superficie, 57% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m<sup>2</sup>, cifra similar al promedio del último año.

En el mercado de casas se observa que 39% de la oferta está concentrada en el rango 1.000 a 3.000 UF, doce puntos menos que en el último año. Destaca mayor participación de unidades de más valor

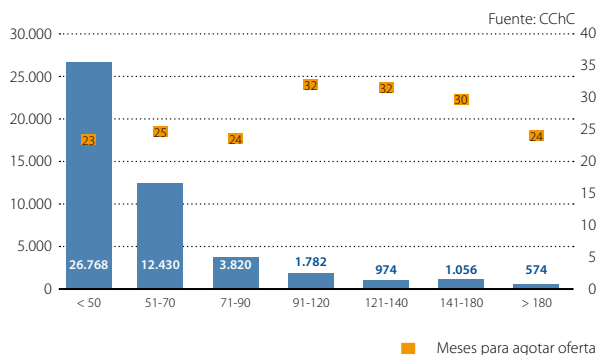
(4.000 a 8.000 UF) que ganaron catorce puntos de participación. Por tramos de superficie, se observa que 39% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m<sup>2</sup>, esto es trece puntos menos que en el último año. Tramo "120 a 140 m<sup>2</sup>" fue el que más aumentó su participación en el último año.

Respecto a la distribución de la oferta por comunas, en el mercado de departamentos la mayor concentración se encuentra en Estación Central (20%), seguida por Ñuñoa (15%) y Santiago (14%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en Ñuñoa, Estación Central y La Florida. Por su parte,

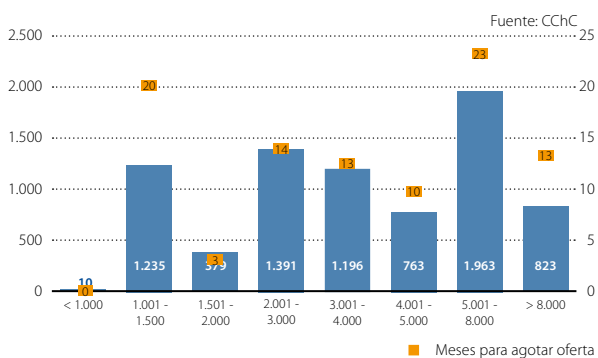
**OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE PRECIO EN UF)**



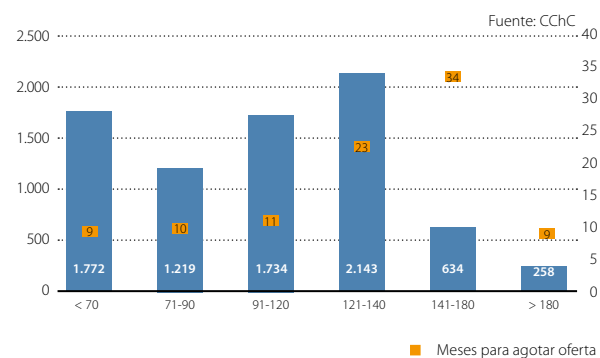
**OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**



**OFERTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE PRECIO EN UF)**



**OFERTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**



MERCADO DE DEPARTAMENTOS						
Comuna	Septiembre 2016		Septiembre 2015		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Nuñoa / La Reina	6.924	36	2.955	8	4.201	28
Providencia	1.160	20	972	8	999	19
Las Condes	2.868	24	2.351	18	2.146	17
Lo Barnechea	1.359	83	1.000	41	532	24
Vitacura	918	18	1.515	14	815	22
Macul	2.054	12	2.731	14	1.789	41
Santiago Centro	6.420	24	8.915	20	10.433	21
San Miguel	5.037	17	3.544	13	2.455	22
La Cisterna / San Bernardo / Puente Alto	1.310	9	924	16	1.204	25
Independencia	2.845	24	2.946	13	1.970	27
Huechuraba / Quilicura / Lampa / Colina	300	18	363	12	394	17
Recoleta	264	0	270	0	752	25
La Florida / San Joaquín / Peñalolén	3.780	24	2.844	8	2.441	23
Estación Central	9.359	50	5.636	12	3.145	37
Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	2.806	20	3.591	15	2.050	24

Fuente CChC

las contracciones más importantes se registraron en Santiago, Vitacura y Quinta Normal.

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en San Bernardo y Buin

(30%), Lampa (15%) y Colina (14%). Respecto a los avances en doce meses, destacaron Colina y Huechuraba, mientras que las comunas que perdieron más participación en el último año fueron Puente Alto y la agrupación de Lampa.

MERCADO DE CASAS						
Comuna	Septiembre 2016		Septiembre 2015		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén / La Florida	435	14	314	10	549	10
Puente Alto	448	4	775	9	1.020	8
Padre Hurtado / Peñaflo / Talagante	530	11	385	10	375	9
Maipú / Pudahuel / Cerrillos	816	16	718	7	1.192	11
Lampa / Quilicura / Renca	913	10	902	7	1.359	10
Lo Barnechea / Las Condes / Vitacura	328	8	410	13	327	15
Huechuraba	321	16	146	19	424	16
Colina	1.718	27	962	10	844	13
San Bernardo / Buin	2.250	15	2.269	17	1.377	23

Fuente CChC

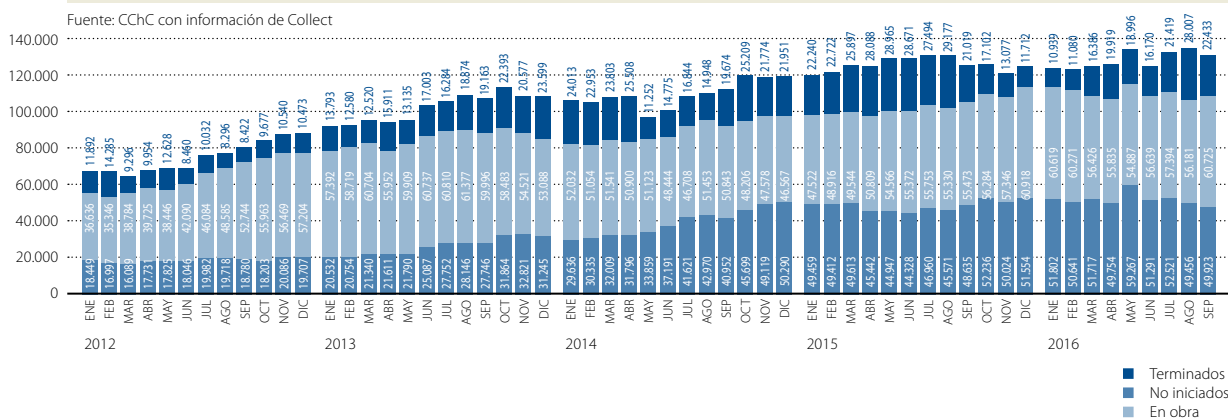
## PROYECTOS EN DESARROLLO<sup>1</sup>

### Composición del estado de proyectos

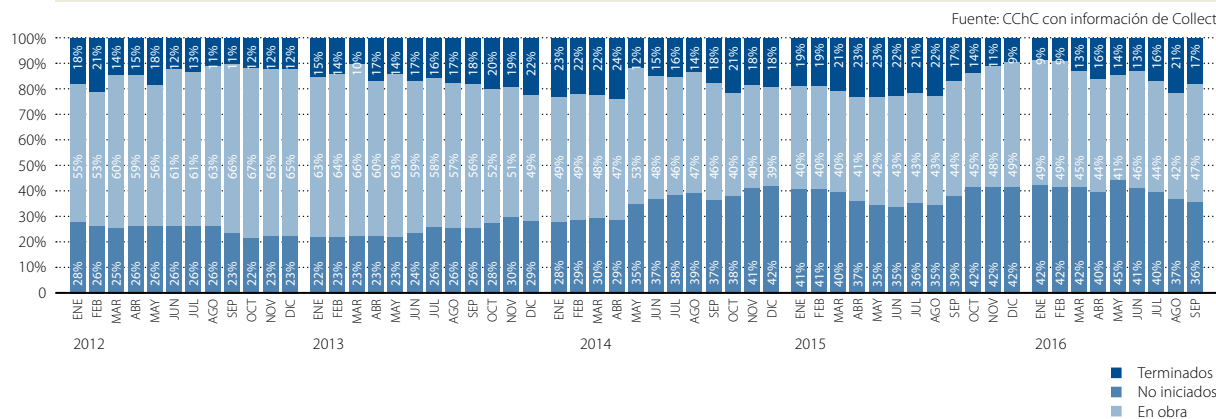
El número de viviendas en desarrollo registró un incremento de 4% respecto a doce meses atrás. Proyectos en obra y terminados exhibieron avances anuales de 10% y 7% respectivamente. Por el contrario, proyectos no iniciados registró una caída de 4%.

En términos porcentuales, las viviendas en obra aumentaron su participación a 47%, dos puntos más que un año atrás. Por su parte, viviendas no iniciadas han reducido progresivamente su participación hasta 36%, su menor nivel en un año, mientras que el peso relativo de proyectos terminados fue de solo 17%, sin cambios con respecto a doce meses atrás.

### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADOS)



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.

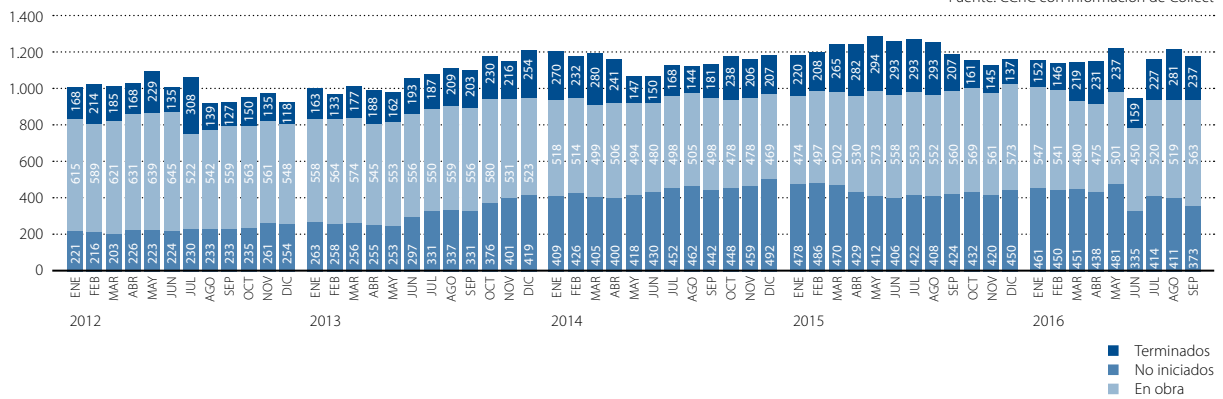


El número de proyectos en desarrollo exhibió una caída de 2% con respecto a doce meses atrás. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando mayor número de unidades. Los proyectos no iniciados registraron una caída de 12%, mientras que los terminados aumentaron en 14%. Proyectos en obra, por otra parte, no registraron cambios significativos con respecto al año anterior.

En términos porcentuales, 48% de los proyectos se encuentran en estado de obra, lo cual supone solo un punto más que un año atrás. Los proyectos no iniciados redujeron su participación a 32%. Por otro lado, los proyectos terminados registraron una participación de 20%, tres puntos más que el año anterior.

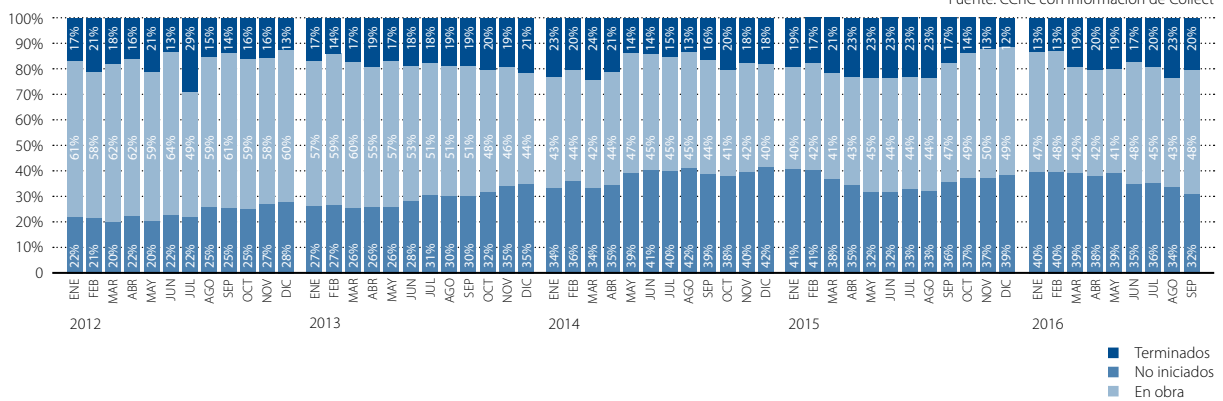
### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



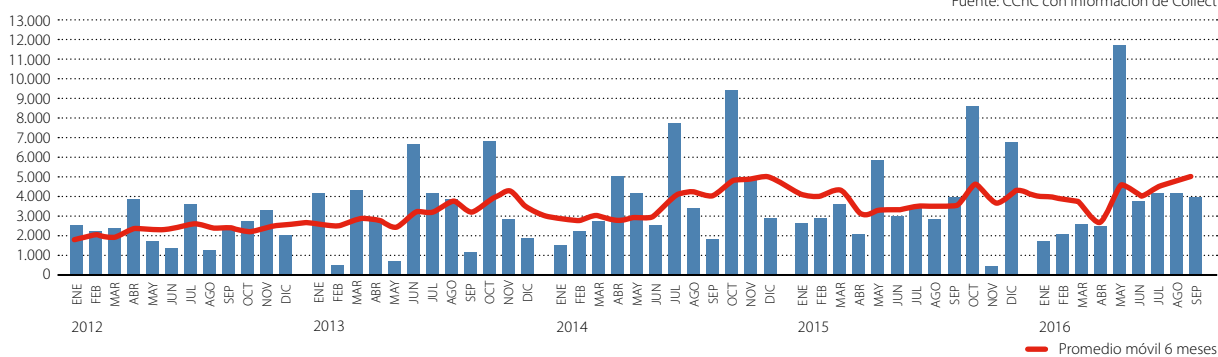
### Inicio de obras

En septiembre el inicio de viviendas registró un descenso de 3% en doce meses, mientras que el promedio móvil en seis meses se incrementó 40% en el mismo lapso de tiempo. Por tipo de vivienda,

predominaron departamentos frente a casas. Los inicios de casas se concentraron en La Reina, Colina y Lampa, mientras que los inicios de departamentos predominaron en Estación Central, San Miguel, Ñuñoa y San Joaquín.

INICIOS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

Fuente: CChC con información de Collect

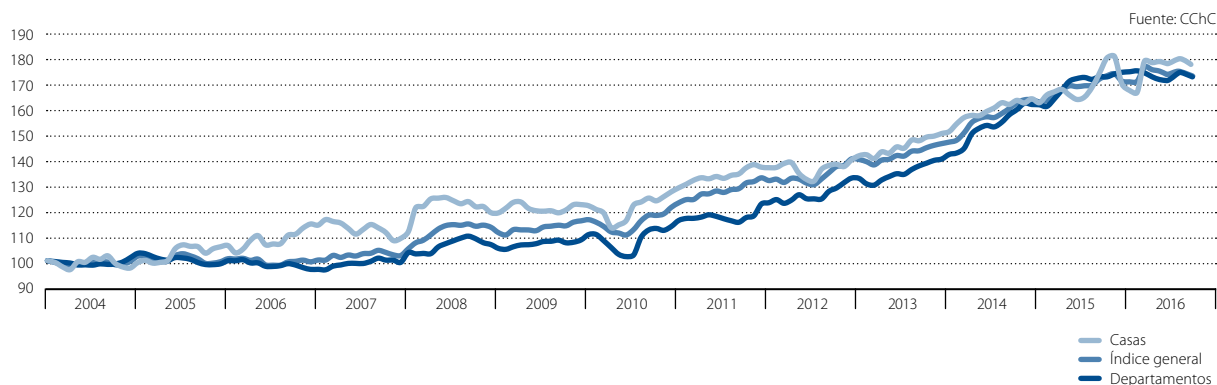


**Distribución de proyectos que no han iniciado  
construcción desde septiembre 2013**



Proyectos	Cerrillos	Colina	Conchalí	Estación Central	Huechuraba	Independencia	La Cisterna	La Florida	La Reina	Lampa	Las Condes	Lo Barnechea	Macul	Maipú	Nuñoa	Peñalolén	Providencia	Pudahuel	Puente Alto	Quilicura	Quinta Normal	San Bernardo	San Joaquín	San Miguel	Santiago	Vitacura	Total
Casas	0	16	0	0	6	0	0	5	8	3	8	6	0	0	0	5	0	1	5	1	0	0	0	0	0	4	68
Departamentos	1	2	2	15	6	3	1	8	3	0	16	14	5	3	31	6	10	0	2	1	6	2	1	34	21	8	201

Fuente: CChC con información de Collect

**ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (TRIMESTRES MÓVILES). BASE 2004=100**

**ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)<sup>2</sup>**

En el trimestre móvil julio-septiembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) disminuyó 0,5% con respecto al periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios alcanzó a 1,5%, lo que supone una desaceleración con respecto al mes anterior. A diferencia de meses anteriores, el alza de precios de casas fue superior al de departamentos.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil julio-septiembre 2016. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	173,2	-0,6%	-0,6%	0,4%
Casas	178,2	-0,6%	5,3%	2,5%
Índice general	174,1	-0,5%	2,0%	1,5%

Fuente: CChC

Los precios para las casas han aumentado 78,2% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 73,2% desde igual fecha.

**ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS (IRPD)  
EN EL GRAN SANTIAGO**

Trimestre móvil julio-septiembre 2016. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	170,3	-0,7%	-1,6%	1,6%
2. Nor poniente	170,1	0,4%	6,8%	7,2%
3. Nor oriente	181,4	-0,7%	-0,9%	0,3%
4. Sur	166,4	-1,5%	-2,2%	-3,1%
Índice departamentos	173,2	-0,6%	-0,6%	0,4%

Fuente: CChC

En el mercado de departamentos, únicamente la zona Nor-Poniente exhibió variación intermensual positiva en septiembre. De esta manera, su alza anual alcanzó a 7,2%, similar al registro del mes previo. Por el

<sup>2</sup> 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>).

contrario, Santiago y las zonas Nor-Oriente y Sur exhibieron descensos en el margen, acumulando así alzas anuales casi nulas o negativas.

En el mercado de casas, las zonas Nor-Poniente y Nor-Oriente exhibieron mayor nivel de precios con respecto al periodo anterior. En términos anuales, dichas zonas desaceleraron el alza de sus precios en comparación con lo observado en agosto. La zona Sur, por el contrario, exhibió menor nivel de precios que el mes previo, al mismo tiempo que desaceleró el alza anual de sus precios.

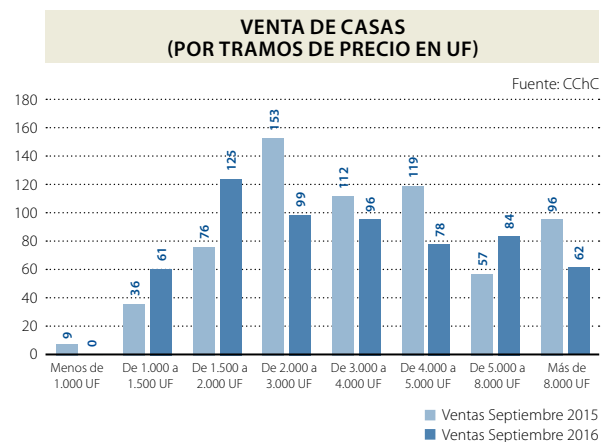
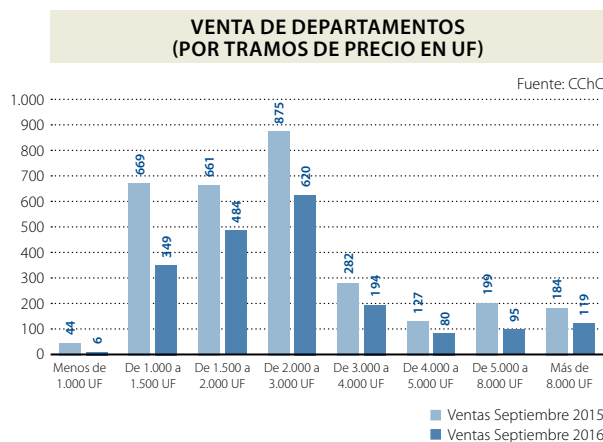
ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS (IRPC) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil julio-septiembre 2016. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	186,6	1,1%	12,8%	6,1%
3. Nor oriente	164,0	0,5%	-1,0%	0,6%
4. Sur	182,2	-1,4%	5,9%	1,3%
Índice casas	178,2	-0,6%	5,3%	2,5%

Fuente: CChC

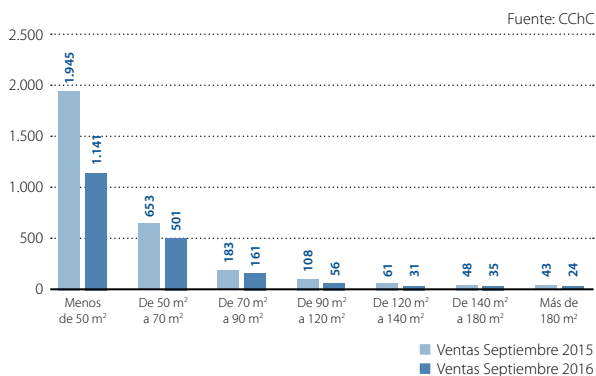
## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN VALOR

La venta de departamentos registró descensos en todos los tramos de precio, destacando la caída de las unidades de menor valor: "Menos de 1.000 UF" (-88%) y "1.000 a 1.500 UF" (-48%). Entre segmentos intermedios y de mayor valor los descensos en las ventas oscilaron entre -27% y -52%.

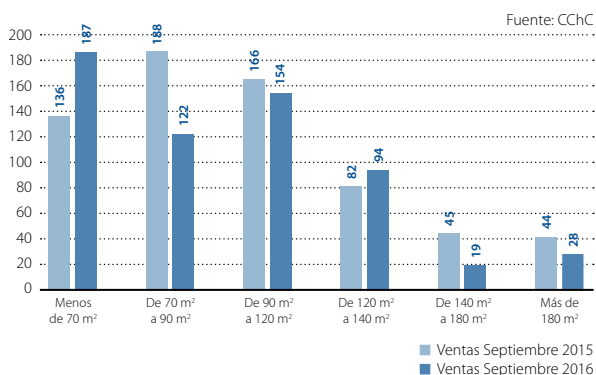
En el mercado de casas los resultados fueron mixtos. Los tramos de precio "1.000 a 1.500 UF" y "1.500 a 2.000 UF" exhibieron mayor nivel de ventas que un año atrás: 67% y 63% respectivamente. Análogamente, el segmento "5.000 a 8.000 UF" incrementó sus unidades vendidas en 46%. El resto de tramos mostró una evolución regresiva, al vender menos unidades que en su símil de 2015. Las caídas más significativas se observaron en los segmentos "2.000 a 3.000 UF" y "4.000 a 5.000 UF".



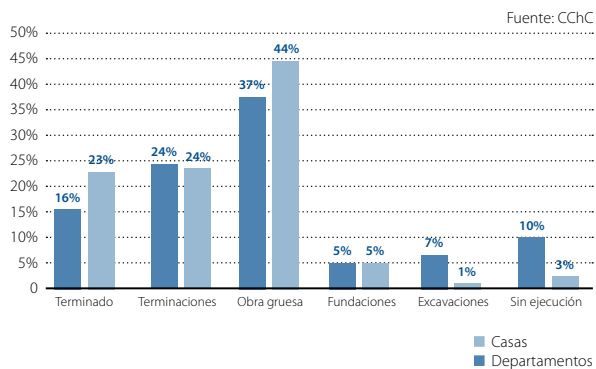
### VENTA DE DEPARTAMENTOS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)



### VENTA DE CASAS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)



### VENTA DE VIVIENDAS (POR ESTADO DE OBRA)



## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN TAMAÑO

Según superficie, en el mercado de departamentos todos los tramos exhibieron menor nivel de ventas con respecto a un año atrás. En septiembre destacaron los descensos en los tramos de mayor tamaño: "90 a 120 m<sup>2</sup>" (-48%), "120 a 140 m<sup>2</sup>" (-50%) y "Más de 180 m<sup>2</sup>" (-44%). Resto de tramos exhibieron variaciones negativas entre -12% y -41%.

En el mercado de casas únicamente los tramos de superficie "Menos de 70 m<sup>2</sup>" y "120 a 140 m<sup>2</sup>" exhibieron avances en la comparación anual. Los tramos con mayor deterioro en septiembre fueron "140 a 180 m<sup>2</sup>" (-58%) y "Más de 180 m<sup>2</sup>" (-32%).

## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN ESTADO DE OBRA

La venta de viviendas según estado de obra mostró durante septiembre resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, la venta de unidades terminadas redujo su participación en la demanda, mientras que las etapas iniciales de obra concentran 22% de la demanda. En el mercado de casas aumentó el peso relativo del producto terminado y más próximo a terminación, mientras que se redujo la participación de etapas iniciales de obra en la demanda, lo cual es coherente con la maduración de la oferta.



## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS POR COMUNA

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 14%, lo que supone un punto porcentual menos que en el último año. Macul, San Miguel, La Cisterna y Macul fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario, Estación Central, Independencia y Ñuñoa perdieron varios puntos de participación.

En el mercado de casas, destaca el avance conseguido por Puente Alto, San Bernardo, Huechuraba y Padre Hurtado. Por el contrario, Maipú, Lampa y Colina vieron reducido su peso relativo en la demanda, al perder entre cuatro y siete puntos porcentuales de participación en el último año.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2016 (MERCADO DE DEPARTAMENTOS)					
Septiembre 2015			Septiembre 2016		
Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	Comuna	Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	
9,2%	44,9	San Miguel	15,2%	41,7	
14,9%	53,5	Santiago Centro	14,0%	50,8	
16,1%	41,6	Estación Central	9,8%	44,6	
11,7%	74,1	Ñuñoa / La Reina	9,2%	72,4	
6,5%	46,3	Macul	9,1%	46,3	
11,3%	44,9	La Florida / San Joaquín / Peñalolén	8,2%	46,3	
1,9%	32,7	La Cisterna / San Bernardo / Puente Alto	7,8%	29,0	
7,7%	29,3	Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	7,5%	36,7	
4,2%	86,4	Las Condes	6,4%	85,5	
7,3%	40,0	Independencia	5,7%	39,3	
3,9%	79,3	Providencia	2,7%	74,3	
3,5%	83,3	Vitacura	2,6%	76,7	
1,0%	44,1	Huechuraba	0,9%	42,7	
0,8%	90,4	Lo Barnechea	0,9%	90,1	
0,0%	0,0	Recoleta	0,0%	0,0	

Fuente CChC

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2016 (MERCADO DE CASAS)					
Septiembre 2015			Septiembre 2016		
Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	Comuna	Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	
20,4%	33,5	San Bernardo / Buin	25,7%	30,3	
13,0%	38,2	Puente Alto	17,5%	36,4	
20,3%	33,6	Lampa / Quilicura / Renca	16,2%	32,7	
14,2%	57,4	Colina	10,7%	48,3	
15,1%	39,6	Maipú / Pudahuel / Cerrillos	7,5%	39,0	
4,9%	83,7	Lo Barnechea / Las Condes / Vitacura	6,9%	86,2	
6,1%	31,3	Padre Hurtado / Peñaflor / Talagante	6,6%	34,4	
4,8%	50,0	Peñalolén / La Florida	5,4%	45,6	
1,2%	46,4	Huechuraba	3,4%	48,2	

Fuente CChC

# RESULTADOS TERCER TRIMESTRE 2016

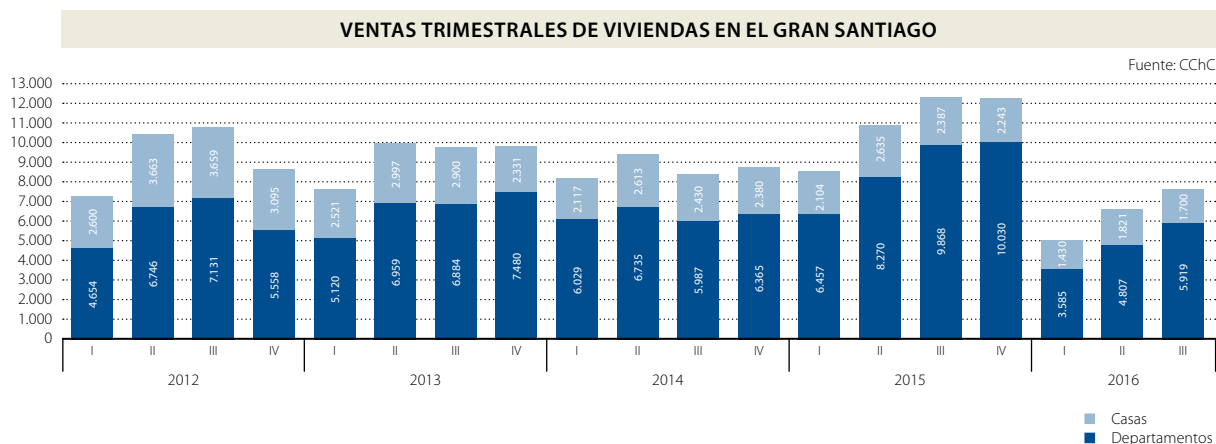
Durante el tercer trimestre de 2016 la venta de viviendas registró un descenso de 38% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de julio, agosto y septiembre se comercializaron 7.619 viviendas: 5.919 departamentos y 1.700 casas. La venta de departamentos durante el tercer cuarto del año exhibió un descenso anual de 40%, mientras que la comercialización de casas se redujo 29%.

Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un aumento de 15% con respecto al mismo

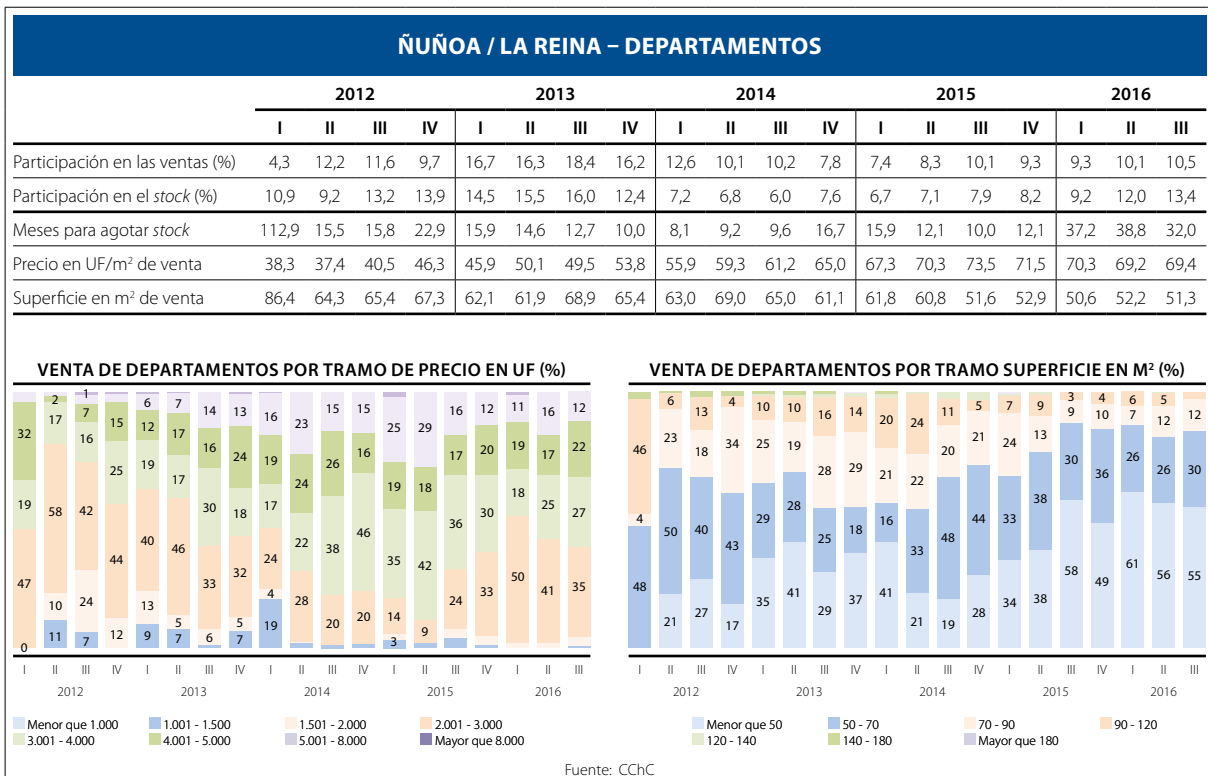
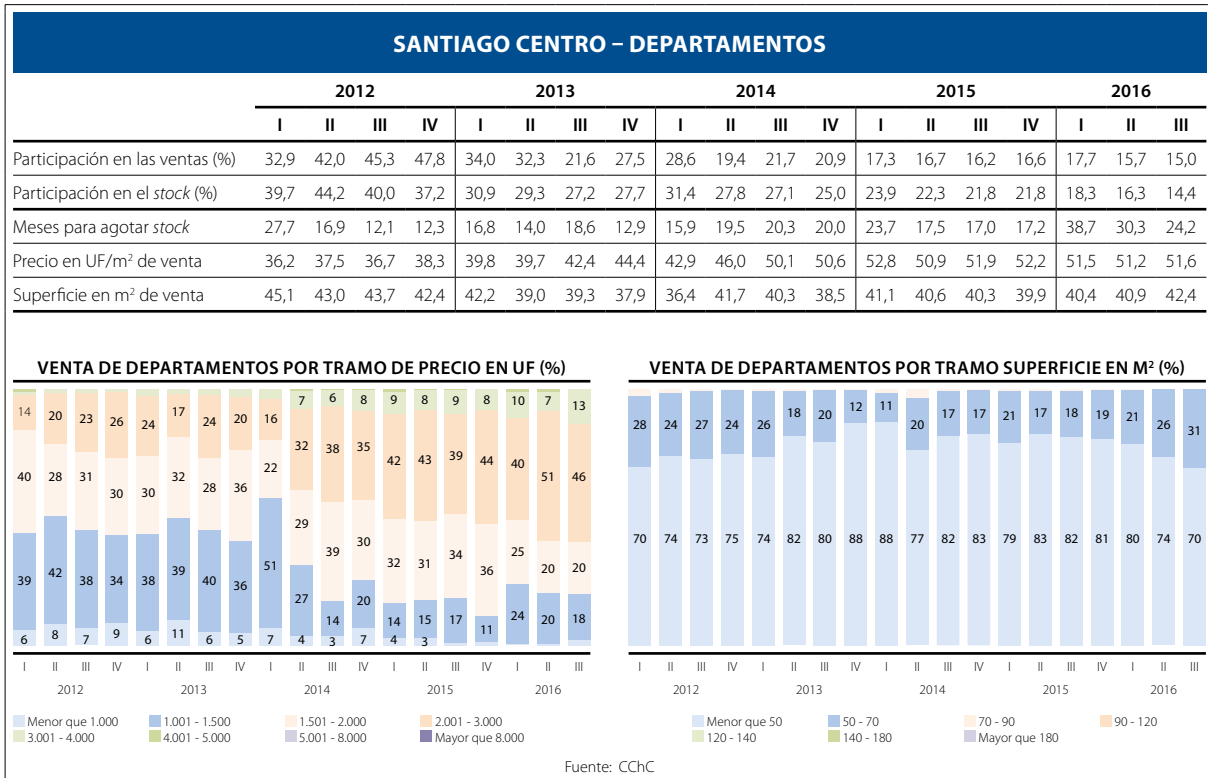
trimestre de 2015. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un avance de 17% en departamentos y de 4% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 21,8 meses durante el tercer trimestre del año: 24,3 para departamentos y 13,2 para casas.

A continuación se presentan estadísticas trimestrales para las comunas y agrupaciones del Gran Santiago.



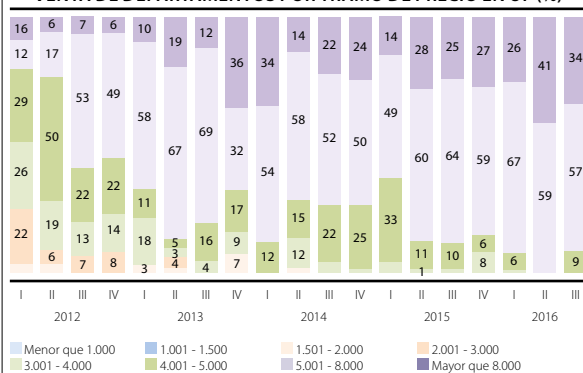




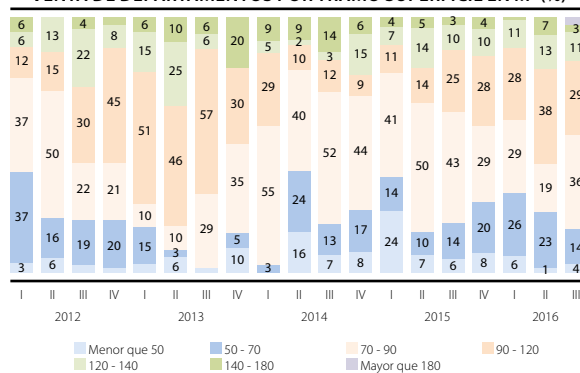
### PROVIDENCIA – DEPARTAMENTOS

	2012				2013				2014				2015				2016		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	2,5	3,0	4,2	6,0	3,3	3,4	2,1	1,9	2,3	5,7	3,7	3,7	5,2	5,1	3,6	3,5	2,5	2,8	2,9
Participación en el stock (%)	1,9	2,8	4,8	5,0	2,4	1,6	1,2	2,7	1,9	3,9	4,4	3,5	3,5	3,3	2,3	2,4	2,4	2,3	2,4
Meses para agotar stock	18,9	15,0	15,8	13,3	14,4	7,6	9,0	18,5	15,5	10,6	19,4	16,6	11,5	8,6	7,9	8,7	39,4	23,8	20,1
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	47,5	53,5	55,7	57,5	60,4	61,6	65,6	71,1	79,4	83,9	78,6	82,5	84,3	82,5	80,5	80,2	84,3	84,8	80,8
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	84,0	86,0	97,7	91,8	100,5	106,5	101,8	95,5	96,2	77,9	87,4	85,1	75,7	89,2	87,2	88,1	86,2	96,5	93,9

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)

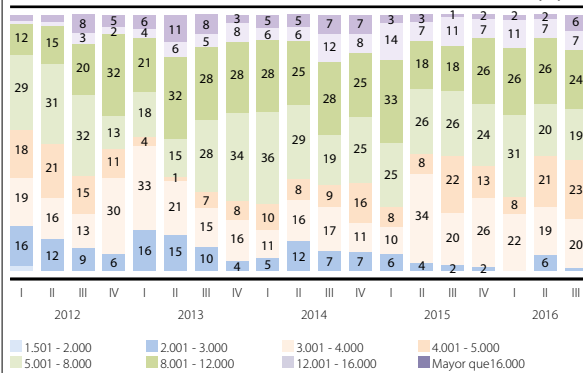


Fuente: CChC

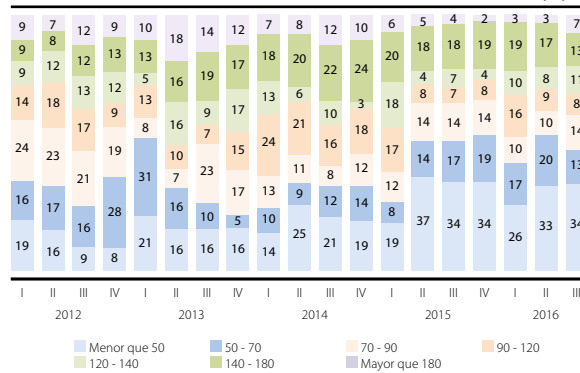
### LAS CONDES – DEPARTAMENTOS

	2012				2013				2014				2015				2016		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	13,6	9,3	6,7	8,1	6,1	7,1	5,7	5,0	6,2	6,8	6,4	5,1	4,3	8,0	5,1	6,4	6,0	6,3	6,3
Participación en el stock (%)	6,5	6,2	6,1	6,1	7,1	6,0	6,8	8,4	8,8	7,6	6,5	5,5	6,6	7,5	6,0	6,3	5,8	5,8	5,8
Meses para agotar stock	11,8	10,5	12,5	12,1	21,3	13,1	18,5	21,4	20,6	15,3	16,7	18,4	25,8	12,2	15,1	13,3	37,6	26,9	22,8
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	57,3	61,3	62,9	62,2	62,8	63,7	65,7	67,7	70,4	71,1	74,1	72,7	78,2	87,3	84,3	87,7	82,3	81,0	86,3
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	98,9	100,1	116,5	109,8	100,7	128,4	119,0	115,3	110,9	105,0	116,1	113,1	108,3	87,0	86,5	86,7	98,8	91,4	105,4

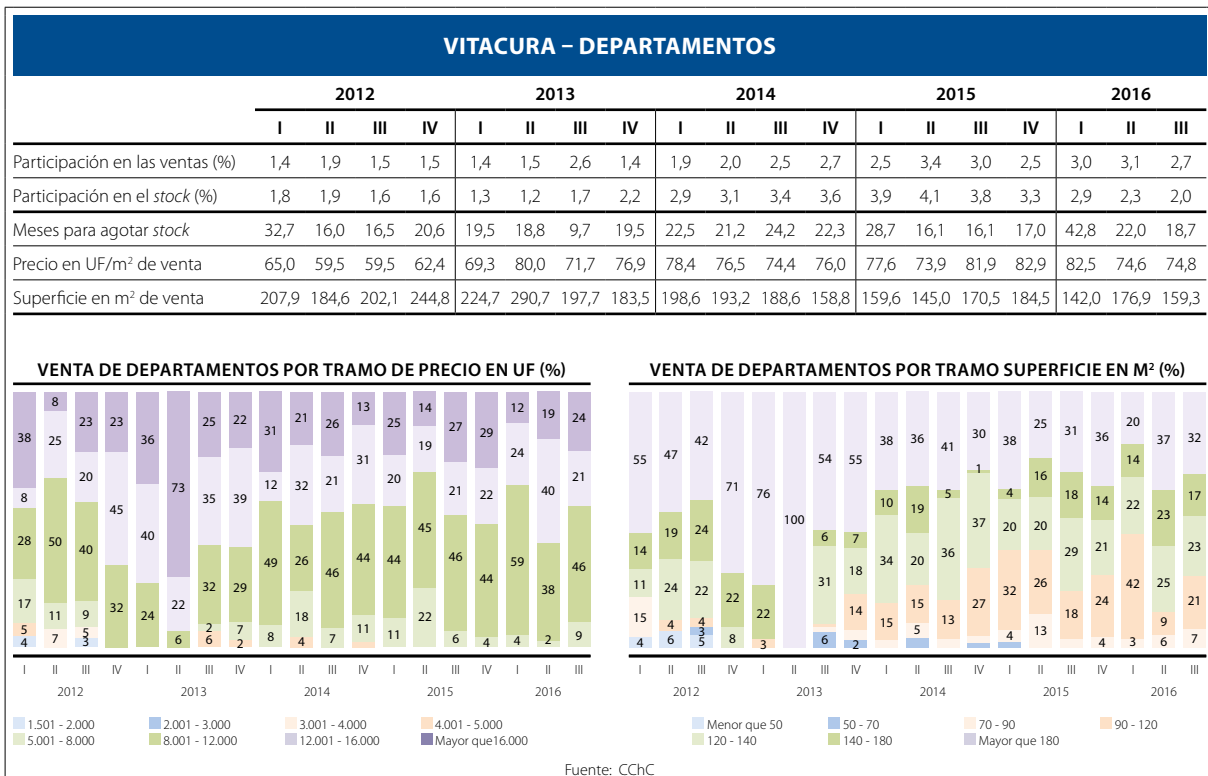
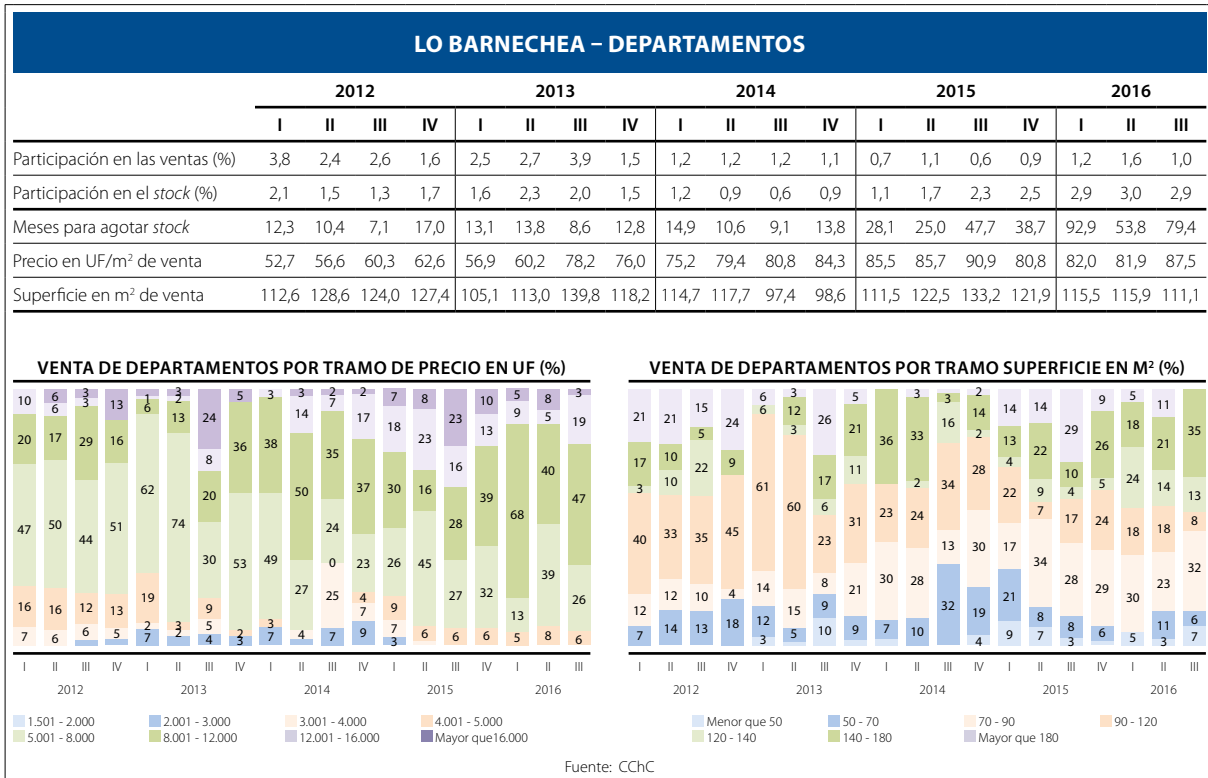
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



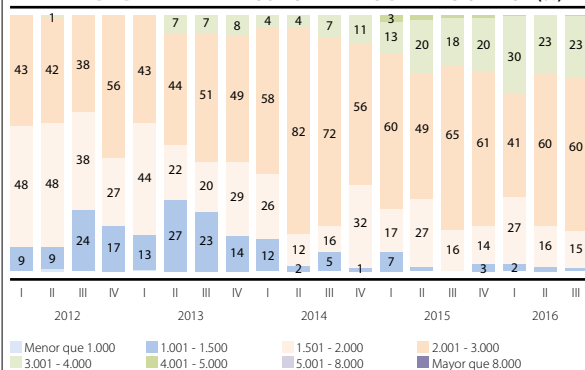
Fuente: CChC



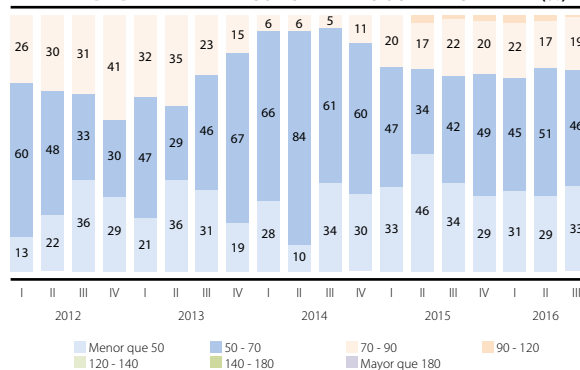
### MACUL – DEPARTAMENTOS

	2012				2013				2014				2015				2016		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	3,5	3,3	5,6	3,2	3,9	2,8	4,7	3,8	3,1	4,0	4,1	4,2	4,7	6,6	5,5	8,6	9,8	9,7	8,3
Participación en el stock (%)	5,6	5,7	5,7	5,2	5,3	4,4	4,6	4,2	3,2	2,7	2,5	6,8	5,8	5,5	6,3	5,5	6,1	5,3	4,8
Meses para agotar stock	41,9	28,2	14,3	26,1	25,1	28,7	15,6	14,9	14,8	9,4	10,2	28,4	21,7	10,8	14,6	8,2	24,0	16,4	14,6
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	32,5	32,0	32,2	33,7	32,6	33,0	34,2	38,5	42,0	42,8	45,8	41,9	41,4	44,7	46,2	45,3	45,8	45,9	46,5
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	61,7	62,3	58,6	61,1	62,0	58,1	56,1	56,0	52,5	56,3	52,7	55,7	56,5	55,6	57,8	58,0	56,8	57,4	56,5

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)

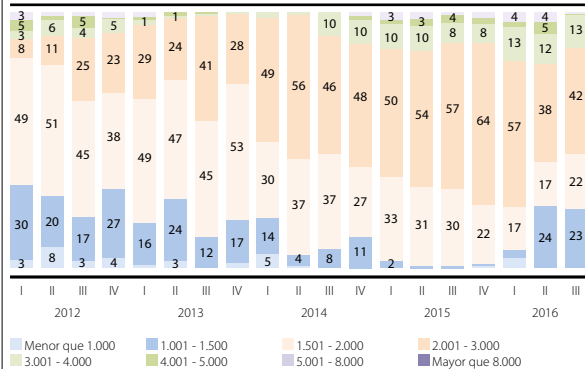


Fuente: CChC

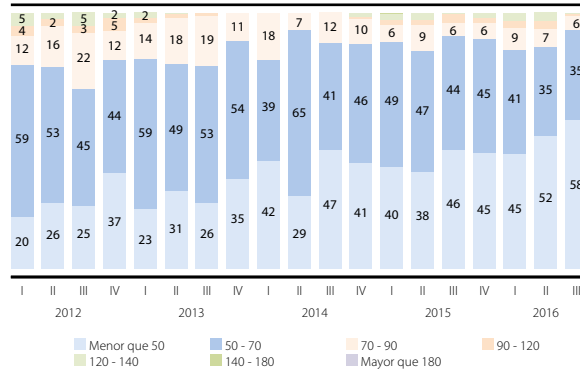
### SAN MIGUEL – DEPARTAMENTOS

	2012				2013				2014				2015				2016		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	5,0	5,1	5,9	5,4	6,8	5,7	4,7	5,1	6,4	7,8	10,9	12,2	12,8	13,1	11,2	10,2	10,9	12,6	13,8
Participación en el stock (%)	6,4	6,9	7,8	6,9	6,4	4,1	4,6	5,3	9,5	10,6	10,4	10,3	11,4	9,7	9,0	9,1	9,4	10,4	10,5
Meses para agotar stock	30,8	21,7	18,5	20,9	19,7	11,6	14,7	13,7	21,0	18,6	15,6	14,3	15,3	9,7	10,3	11,7	33,1	24,8	18,9
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	28,9	29,5	32,2	32,7	34,4	30,6	34,7	34,8	39,8	37,4	39,6	41,0	41,5	42,8	44,6	45,6	47,5	44,0	42,9
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	63,3	60,2	63,4	57,6	58,4	56,9	59,1	53,5	53,6	55,6	53,7	55,6	58,2	58,4	53,9	54,3	54,6	56,0	51,2

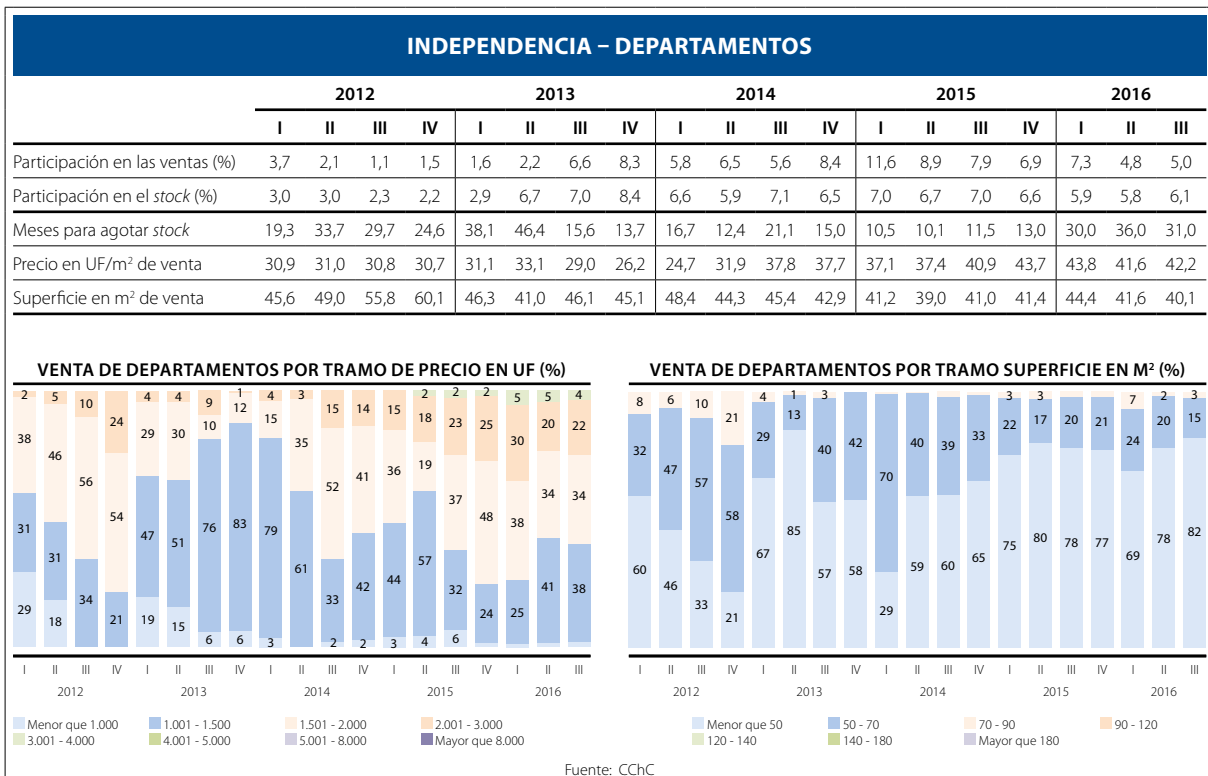
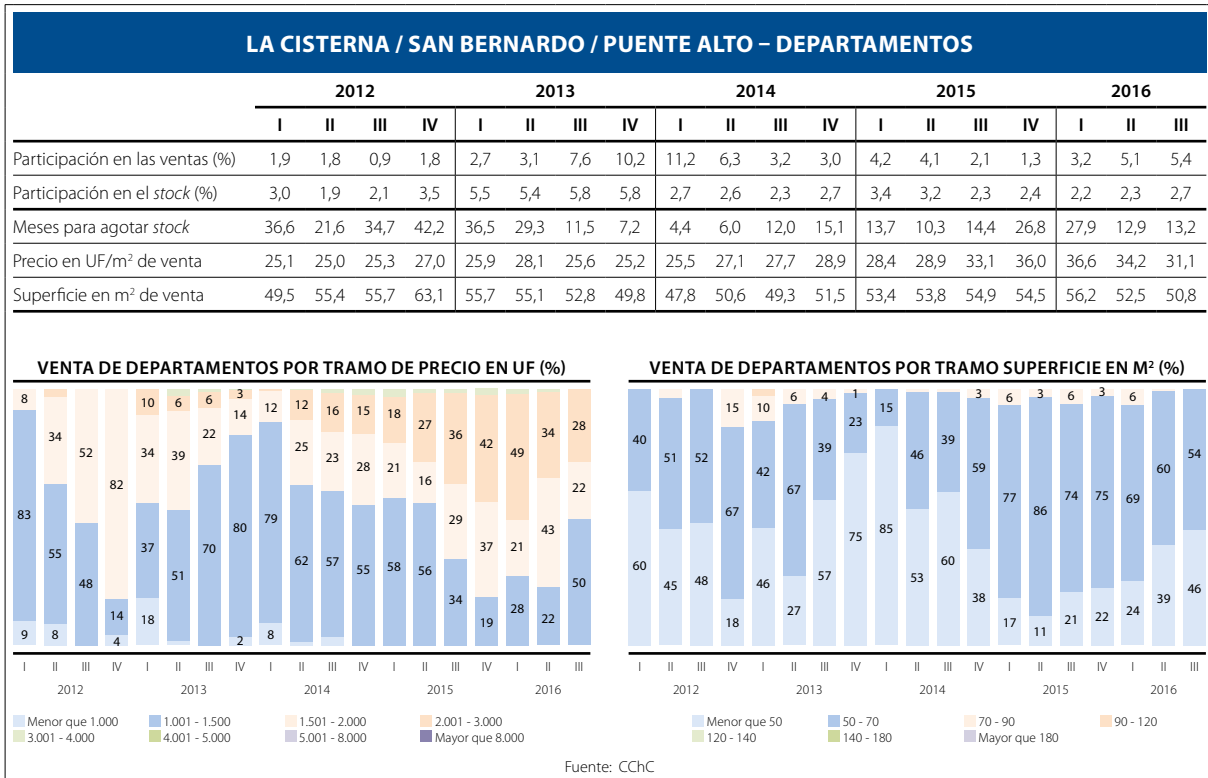
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



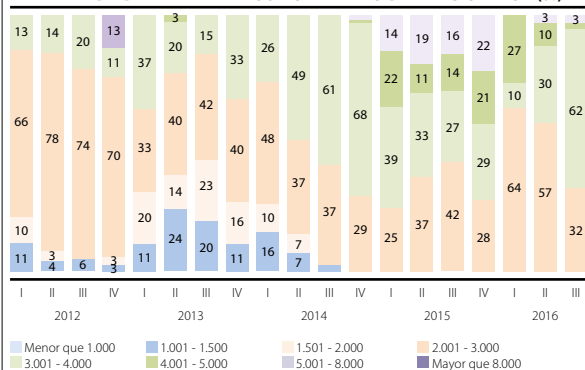
Fuente: CChC



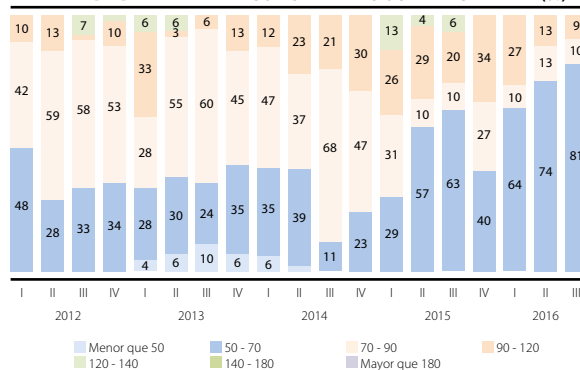
### HUECHURABA – DEPARTAMENTOS

	2012				2013				2014				2015				2016		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	2,3	1,6	1,3	1,9	3,0	1,6	1,3	1,6	2,1	1,6	1,7	1,6	2,3	1,6	1,2	1,1	0,8	0,9	0,7
Participación en el stock (%)	1,9	1,3	1,2	2,2	2,7	1,8	1,4	1,0	1,0	1,1	0,8	1,6	1,8	1,3	0,9	0,8	0,8	0,7	0,6
Meses para agotar stock	22,2	13,0	13,7	18,8	16,6	17,5	19,4	8,5	7,4	10,3	7,8	16,9	14,3	10,8	10,9	9,1	41,2	22,3	72,8
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	30,6	32,1	33,6	33,8	32,1	32,7	34,4	36,4	37,0	37,1	36,8	40,0	43,0	43,6	44,9	44,7	43,3	43,3	44,9
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	73,2	78,0	77,9	76,4	80,4	72,5	70,1	72,5	72,3	78,9	84,2	82,2	86,9	81,4	78,7	83,2	78,1	72,6	69,6

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)

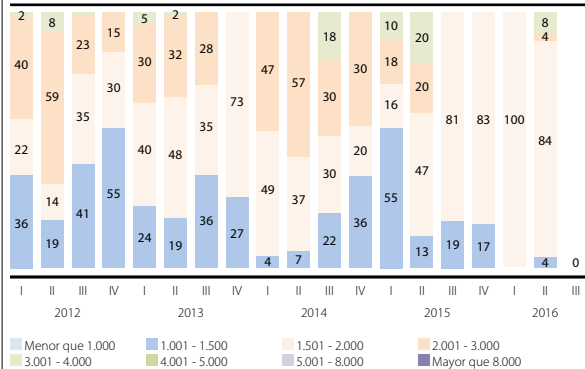


Fuente: CChC

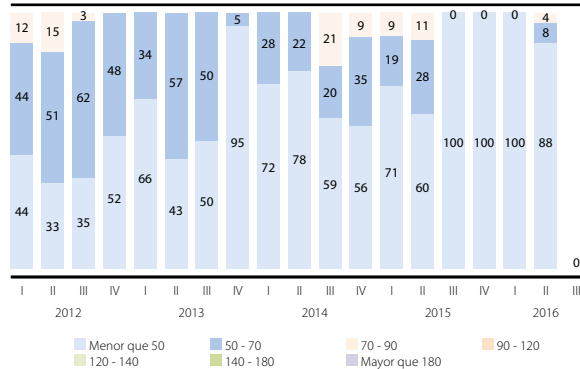
### RECOLETA – DEPARTAMENTOS

	2012				2013				2014				2015				2016		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	4,3	2,3	0,9	1,3	3,2	1,5	0,8	0,7	1,4	1,3	1,8	1,7	1,3	1,0	0,3	0,4	0,4	1,1	0,0
Participación en el stock (%)	2,0	1,6	1,7	1,7	3,4	2,4	2,4	2,3	1,8	1,4	1,1	0,8	1,0	0,9	0,7	0,7	0,8	0,6	0,6
Meses para agotar stock	10,8	12,9	29,4	20,8	20,2	40,9	42,3	66,3	17,6	14,9	10,5	8,9	47,2	13,0	12,2	29,1	36,0	5,7	0,0
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	35,8	41,4	31,3	33,6	43,1	37,5	37,1	42,9	38,5	43,7	37,4	33,2	32,5	37,4	22,6	35,1	23,9	37,1	0,0
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	52,8	55,1	53,5	49,0	47,1	51,3	48,1	38,1	48,6	46,2	56,2	55,8	53,6	55,2	32,4	48,6	32,4	50,8	0,0

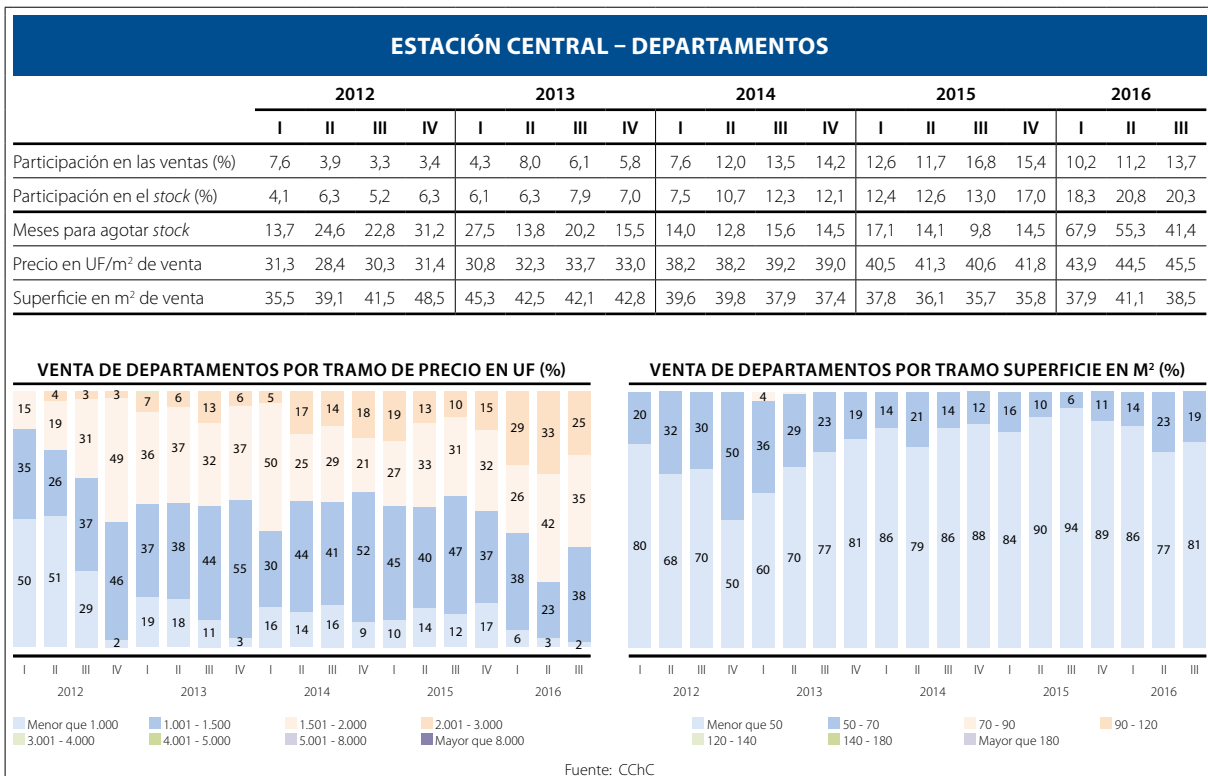
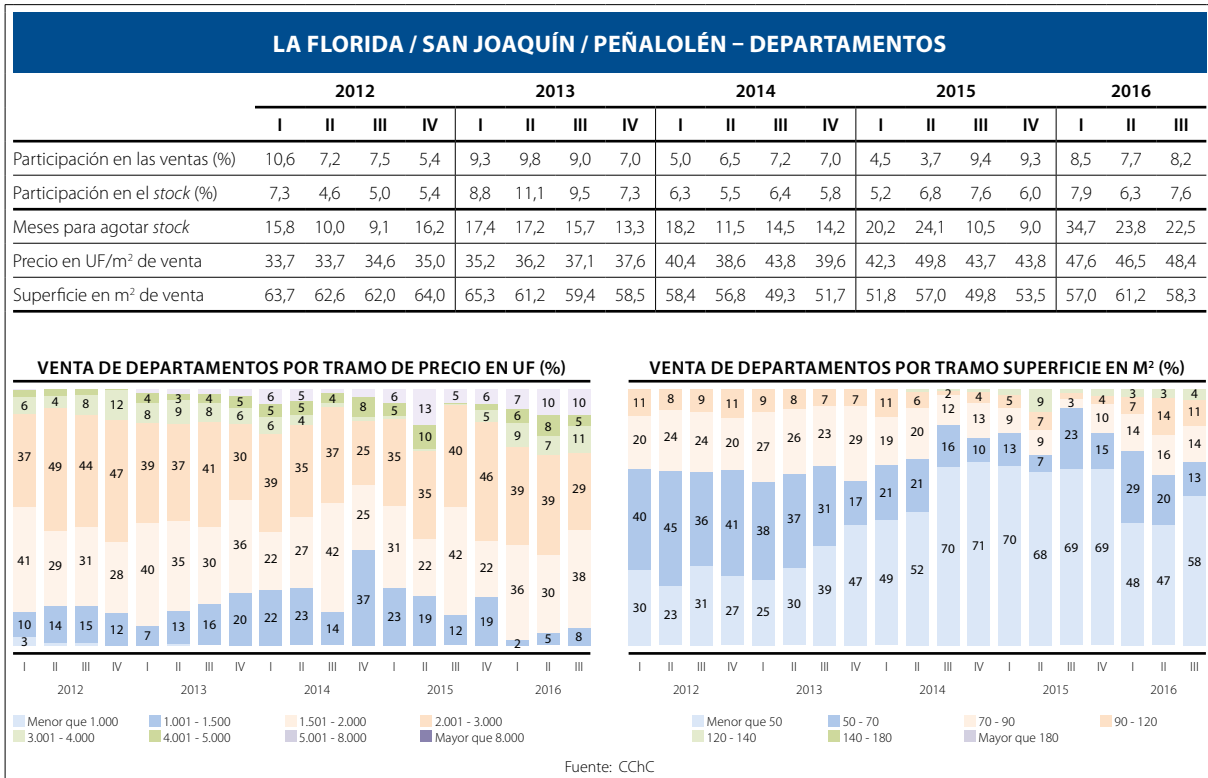
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



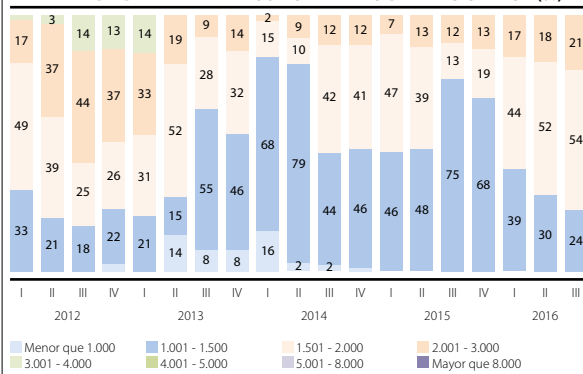
Fuente: CChC



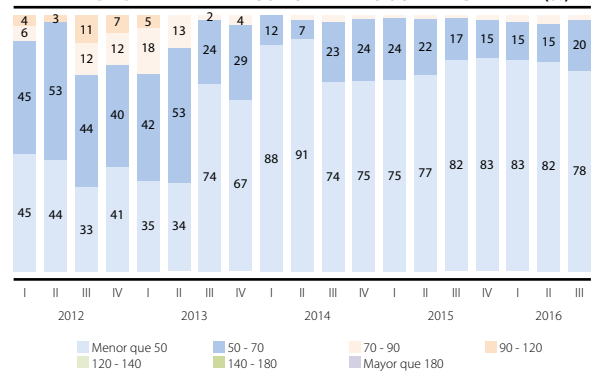
### QUINTA NORMAL / MAIPÚ / CERRILLOS / PUDAHUEL – DEPARTAMENTOS

	2012				2013				2014				2015				2016		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	2,7	1,9	1,5	1,5	1,2	2,0	4,8	4,0	4,6	9,0	6,5	6,4	8,7	6,9	6,9	7,5	9,1	7,2	6,6
Participación en el stock (%)	3,8	3,0	1,7	1,2	1,0	1,9	1,9	3,8	8,3	9,5	9,2	7,4	6,4	7,2	9,0	7,4	6,8	6,2	5,9
Meses para agotar stock	42,2	59,0	18,6	13,2	26,3	14,7	6,6	11,8	28,5	14,5	23,6	19,2	12,8	13,9	17,0	12,8	32,7	25,3	22,5
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	33,7	35,9	36,0	37,3	37,8	31,3	28,2	29,2	26,5	27,0	30,4	30,6	30,3	31,1	29,5	30,6	32,7	33,5	35,1
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	53,0	52,2	58,5	55,2	56,8	50,5	43,6	46,5	43,1	48,1	49,2	49,2	49,6	48,8	48,1	47,8	47,7	47,6	47,3

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)

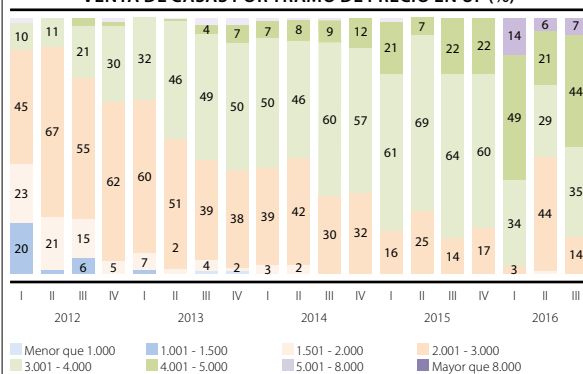


Fuente: CChC

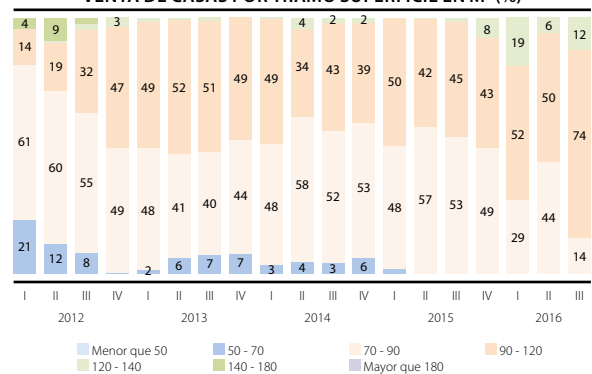
### MAIPÚ / PUDAHUEL / CERRILLOS – CASAS

	2012				2013				2014				2015				2016		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	19,9	14,9	15,2	15,4	15,6	14,2	10,9	10,8	14,9	13,3	13,4	14,3	14,4	12,3	14,1	9,2	5,6	8,7	9,9
Participación en el stock (%)	17,5	7,9	12,7	15,1	12,4	10,4	12,4	16,5	17,7	18,2	17,5	14,5	13,1	11,6	11,1	12,3	11,7	12,0	11,2
Meses para agotar stock	9,0	3,6	5,2	7,7	7,0	5,6	12,4	17,7	14,6	11,8	11,3	9,0	9,6	8,8	7,4	13,1	36,6	19,8	15,5
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	27,1	29,1	28,8	28,4	29,3	32,2	33,4	35,0	36,4	36,6	37,1	36,5	38,6	36,8	41,2	39,8	41,1	36,2	38,9
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	79,1	83,9	88,6	94,8	94,6	92,7	91,6	91,6	90,6	89,0	90,9	90,3	95,0	89,3	90,5	92,5	102,3	96,1	101,7

VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)

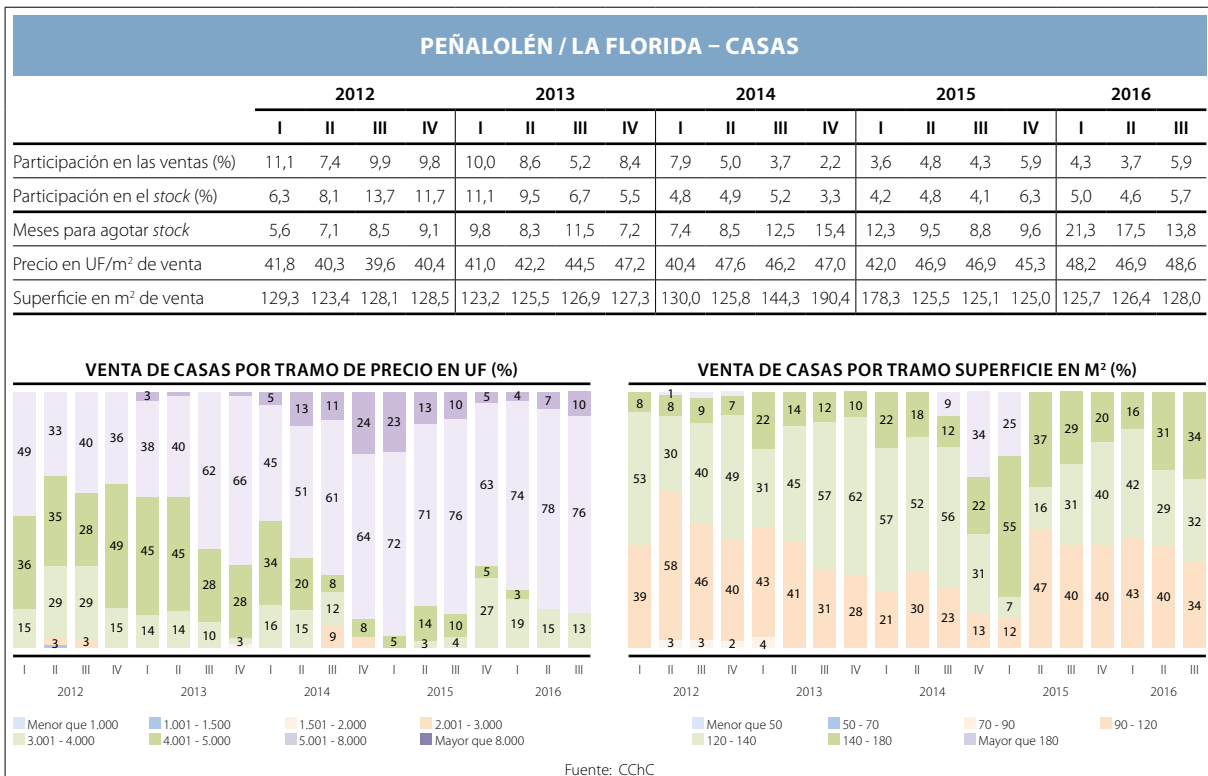
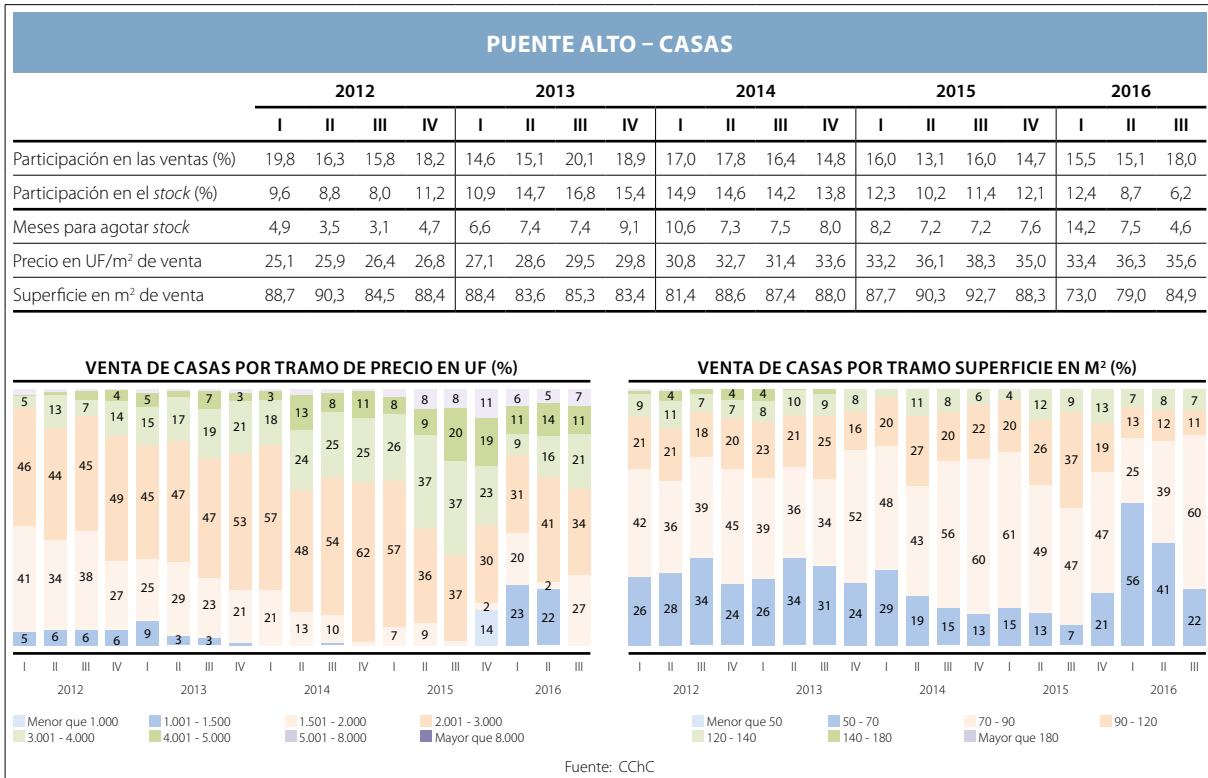


VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



Fuente: CChC

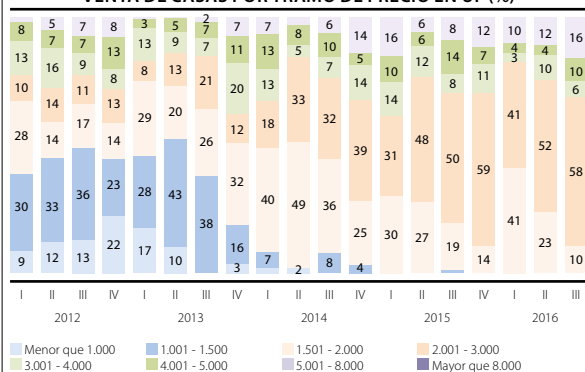




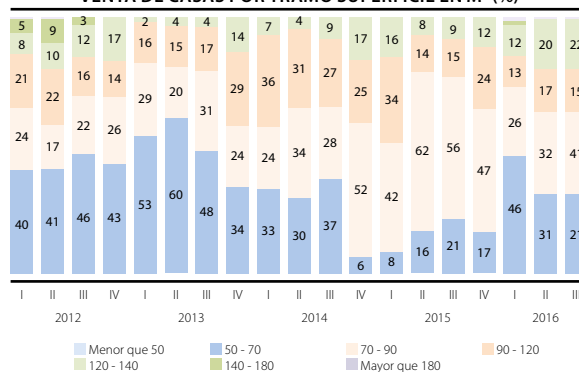
### PADRE HURTADO / PEÑAFLOL / TALAGANTE – CASAS

	2012				2013				2014				2015				2016		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	7,0	8,9	5,8	6,8	9,1	8,3	5,9	5,8	5,7	4,0	5,1	5,7	4,2	5,4	6,7	6,0	7,9	7,5	8,4
Participación en el stock (%)	6,1	9,4	7,6	6,8	7,9	7,7	6,3	5,0	4,6	4,0	3,8	2,9	2,7	3,0	5,4	5,9	6,1	8,8	7,8
Meses para agotar stock	9,0	6,9	8,2	8,4	7,8	7,3	9,4	9,5	10,5	8,6	6,9	4,4	7,5	5,3	7,5	9,0	15,3	15,8	12,4
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	25,2	27,0	24,9	26,8	24,2	24,1	24,0	27,5	27,1	25,1	27,5	27,7	30,8	30,9	31,4	31,9	31,7	32,8	33,1
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	79,1	80,1	78,2	80,2	69,5	69,1	74,8	87,1	86,3	85,8	84,2	92,7	95,3	83,9	84,2	86,9	81,9	85,5	91,0

VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)

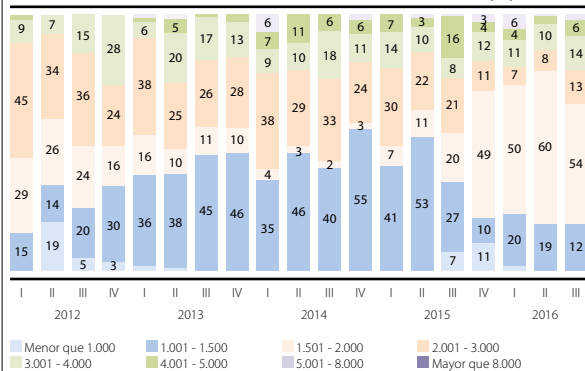


Fuente: CChC

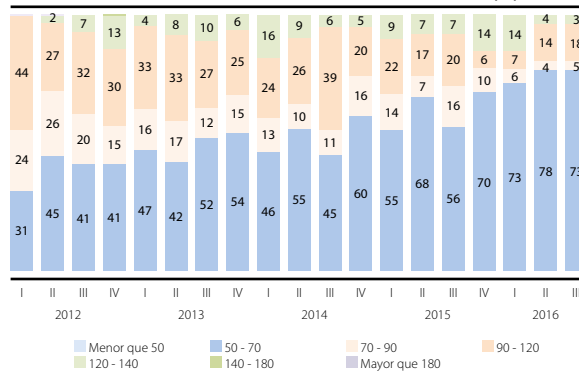
### LAMPA / QUILICURA / RENCA – CASAS

	2012				2013				2014				2015				2016		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	15,0	20,3	19,8	20,3	17,0	17,6	18,4	17,2	19,5	23,4	21,7	23,5	23,6	21,8	18,2	28,8	25,2	23,7	19,1
Participación en el stock (%)	18,3	24,9	24,1	19,6	17,3	16,0	17,7	16,5	15,2	12,0	12,2	14,9	10,3	13,5	13,5	14,8	15,0	14,7	13,5
Meses para agotar stock	12,1	8,2	7,6	7,5	10,1	7,4	8,4	10,9	10,2	4,8	5,0	5,5	4,6	6,2	6,8	4,7	10,6	8,1	9,4
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	25,5	22,8	25,4	25,9	24,7	26,4	24,6	24,1	27,7	27,1	25,9	25,1	27,7	26,7	30,7	29,7	30,0	30,0	32,3
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	75,3	76,9	81,5	84,0	76,5	80,6	76,8	74,4	81,8	76,6	81,3	71,0	75,1	70,3	73,5	70,6	69,6	65,4	66,5

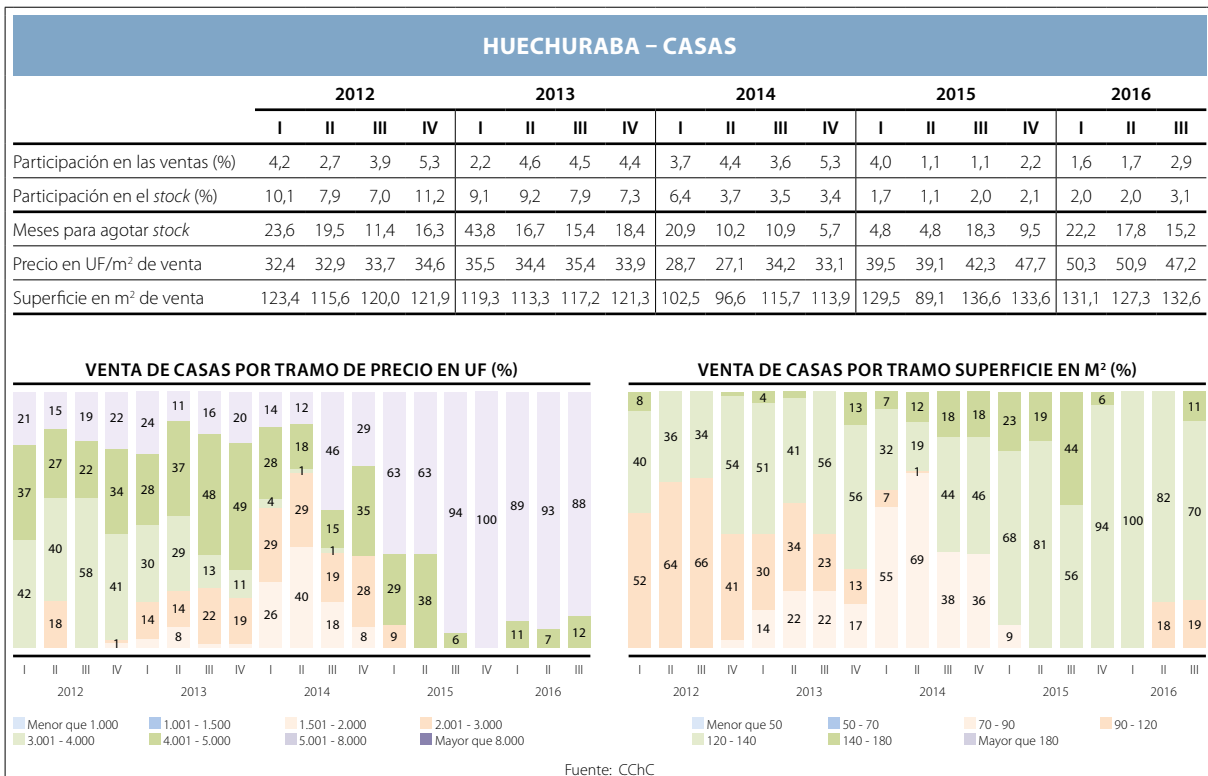
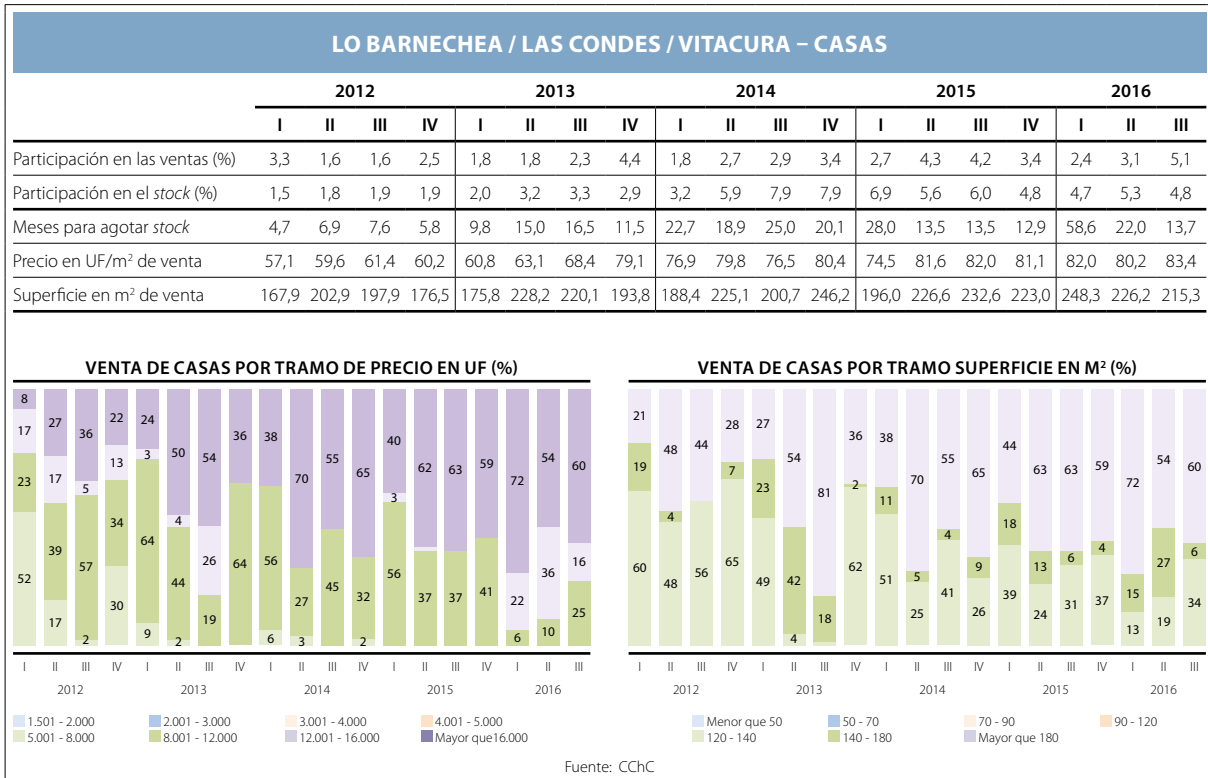
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)

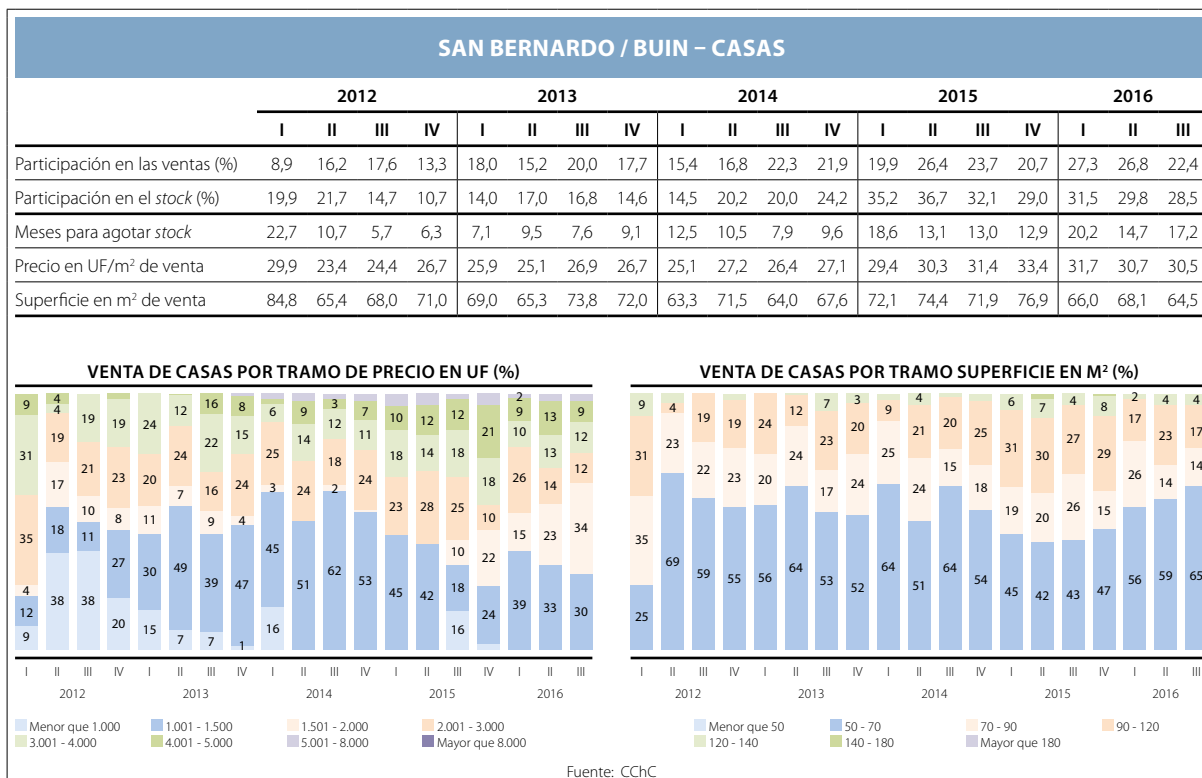
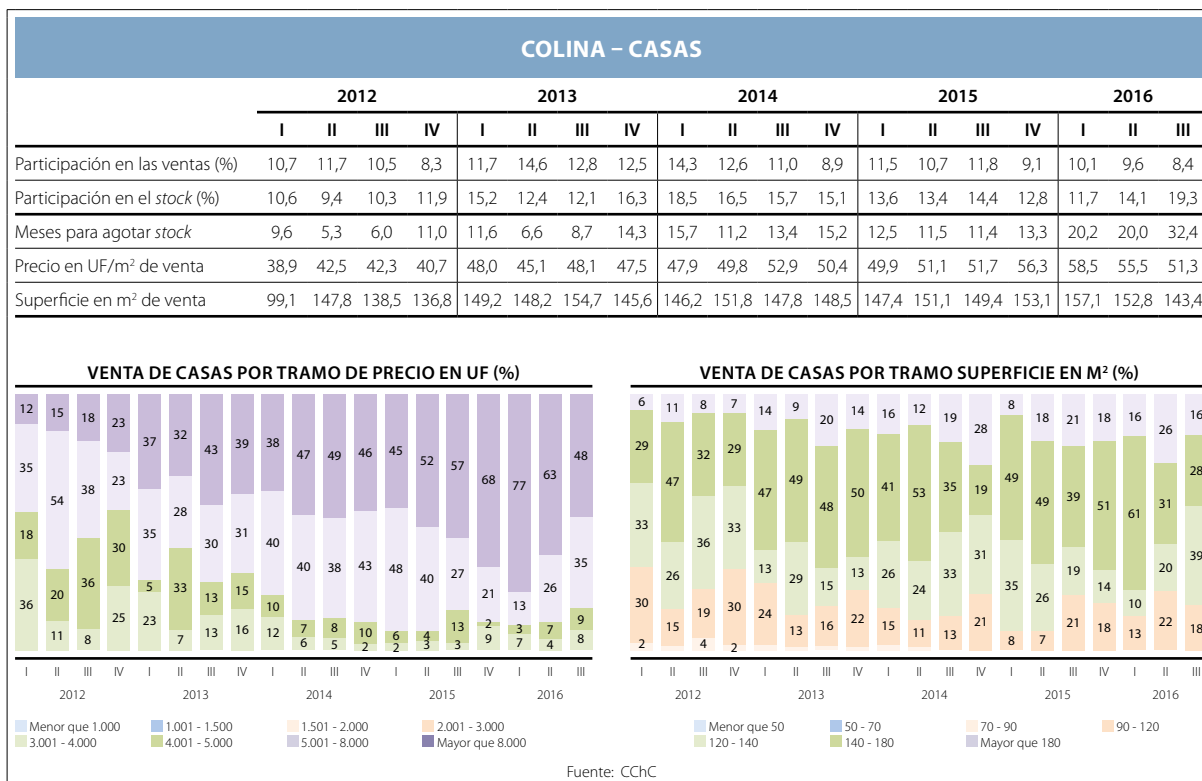


VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



Fuente: CChC





# MARCO REGULATORIO

## QUE AFECTA AL SECTOR INMOBILIARIO

A continuación se resumen los principales cambios normativos propuestos o en trámite que afectan a la actividad del sector inmobiliario:

- **Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 298.** Se deja sin efecto Circular Ord. N°0254, de 8 de abril de 2011, DDU 247. Por tanto, no corresponde aplicar la "Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, Planes Reguladores Comunes y planes Seccionales".
- **Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 299.** Plazo para la entrega de permisos de subdivisiones, loteos y divisiones afectas, una vez pagados los derechos municipales.
- **Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 300.** Modifica Circular Ord. N°0397 de 23 de julio de 2014, DDU 271, referida a las autorizaciones de modificación y rectificación de deslindes. Complementa Circular Ord. N°1022 de 03 de diciembre de 2007, DDU Específica N°95/2007, en lo que respecta a la modificación de deslindes de predios en los que se emplaza un proyecto acogido a conjunto armónico.
- **Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 301.** Ingreso en línea del formulario único de estadísticas de edificación.
- **Circular Específica del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 08/2015.** Aplicación inciso final artículo 126 y artículo 131 de la LGUC, monto no superior al 10% del valor del derecho municipal que se consigna al ingreso de solicitud de anteproyecto o permiso por unidades repetidas. Complementa Circular Específica N° 04/2008. Reemplaza la Circular Específica N° 07/2015.
- **Circular General DDU N° 319.** Permisos, aprobaciones y recepciones; edificación; variaciones menores proyecto, recepción definitiva.
- **Proyecto de Ley: Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones y leyes complementarias, para establecer un sistema de aportes al espacio público aplicable a los proyectos de**

*construcción*. Boletín 8493-14. El proyecto se encuentra en etapa de promulgación y publicación.

- *Proyecto de Ley: Modifica la Ley N° 17.288 de monumentos nacionales*. Boletín 9237-04. El proyecto de ley no ha sido considerado en tabla, por lo que no tendrá avances. El proyecto no tiene urgencia.
- *Proyecto de Ley: Modifica el Código de procedimiento civil, con el objeto de declarar inembargables las viviendas sociales*. Boletín 9706-14. El proyecto de ley no ha sido considerado en tabla, por lo que no tendrá avances.
- *Proyecto de Ley: Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de regular la instalación de centros comerciales y supermercados en áreas urbanas*. Boletín 9296-14. El proyecto de ley no ha sido considerado en tabla, por lo que no tendrá avances. El proyecto tiene urgencia Suma.
- *Proyecto de Ley sobre transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano*. Boletín 10163-14. El proyecto se encuentra en tabla de la Comisión para el día 11-10-16 con el objeto de dar curso al acuerdo de proceder a votar en esta sesión el proyecto de ley. El proyecto tiene urgencia Suma.
- *Modifica DFL N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, para establecer obligación de dotar viviendas sociales con sistemas de eficiencia energética*. Boletín N° 9578-14. El proyecto se encuentra en Primer Trámite Constitucional, en la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano, de la Cámara de Diputados. El proyecto no está considerado en Tabla, por lo que no tendrá avances. El proyecto no tiene urgencia.
- *Modifica DFL N° 458 de 1975, estableciendo cobertura obligatoria de seguros, para garantizar la calidad de la construcción*. Boletín N° 7651-14. El proyecto no está considerado en Tabla, por lo que no tendrá avances. El proyecto es sin urgencia.

# PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS

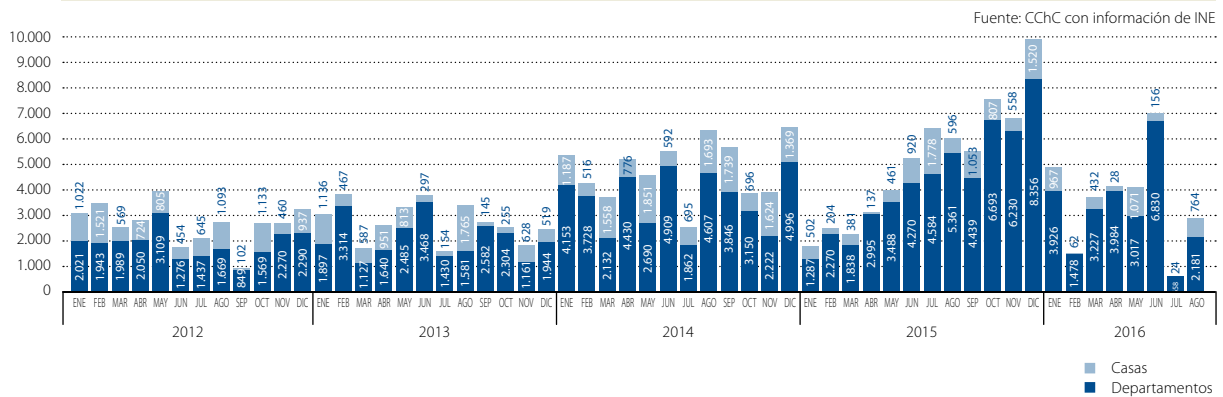
DE 2.000 M<sup>2</sup> O MÁS APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DURANTE AGOSTO DE 2016

Durante el mes de agosto se aprobó un total de 21 permisos de construcción de viviendas (de más de 2.000 m<sup>2</sup>) en la Región Metropolitana: siete de casas y 14 de departamentos.

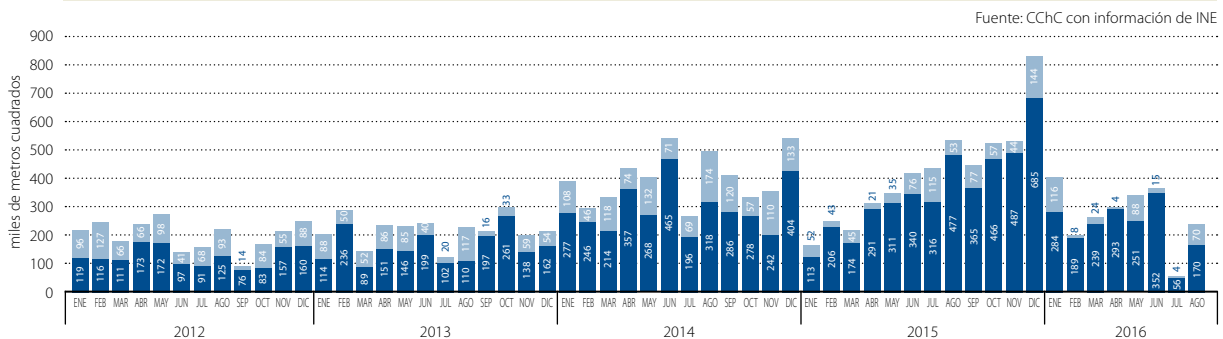
En departamentos, estos 14 permisos aprobados supusieron un total de 2.181 unidades y 170 mil

metros cuadrados a construir en diez comunas de la Región Metropolitana, entre las cuales destacan Santiago, Estación Central y Ñuñoa. En casas, los siete permisos aprobados corresponden a un total de 764 unidades y 70 mil metros cuadrados a construir en cuatro comunas, destacando Colina y Peñalolén.

NÚMERO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR (SEGÚN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 2.000 M<sup>2</sup>)



SUPERFICIE A CONSTRUIR (SEGÚN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 2.000 M<sup>2</sup>)





## 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<sup>2</sup>.** 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<sup>2</sup>.** Corresponde a la división entre el precio de venta en UF (sin contar estacionamientos ni bodegas) y la superficie en m<sup>2</sup> (tal como se definió anteriormente, total de superficie cerrada más mitad de superficie abierta).







Prohibida la reproducción total o parcial  
del contenido de este informe



