



ACTIVIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

DICIEMBRE 2017 | NÚMERO 24



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

GERENTE DE ESTUDIOS

Sr. Javier Hurtado

EDITOR / ECONOMISTA

Sr. Fco. Javier Lozano

ANALISTA ESTADÍSTICO

Sr. Orlando Robles

APOYO ADMINISTRATIVO

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

Prohibida la reproducción total o parcial
del contenido de este informe

| | |
|-----------|---|
| 04 | Fundamentos del sector |
| 06 | Resultados de diciembre 2017 |
| 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 diciembre 2014 |
| 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 |
| 24 | Resultados del cuarto trimestre de 2017 |
| 37 | Marco regulatorio que afecta al sector inmobiliario |
| 39 | Permisos de edificación de obras nuevas de 2.000 m² o más aprobados en la Región Metropolitana en noviembre de 2017 |
| 40 | Anexo: Definiciones de precio y superficie |

CONTENIDO

FUNDAMENTOS DEL SECTOR

Los fundamentos del sector apenas han exhibido cambios relevantes frente al escenario de deterioro y desaceleración de la actividad económica imperante en los últimos dos años. De esta manera, no se espera una recuperación significativa en las variables clave para la demanda por vivienda en el mediano plazo. Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda siguen en valores mínimos de diez años, debido al impulso monetario del Banco Central. Por otro lado, los indicadores de riesgo del segmento hipotecario se han mantenido estables en niveles mínimos de cinco años. No obstante lo anterior, en el tercer trimestre se repitió la restricción crediticia en el segmento hipotecario, de acuerdo con la Encuesta sobre Créditos Bancarios del Banco Central, lo cual se debió fundamentalmente al mayor riesgo de los clientes y a cambios normativos. Esta estrechez en el acceso al crédito se mantendrá, con toda seguridad, en los próximos trimestres.

El mercado laboral sigue mostrando un notorio grado de resiliencia, habiendo creado empleo por 32 meses consecutivos. De esta manera, la tasa de desempleo alcanzó a 6,5% en la Región Metropolitana, en línea con el promedio de los últimos tres años. Cabe destacar, no obstante, que el crecimiento de

la ocupación se ha concentrado, principalmente, en empleos por cuenta propia, lo cual repercute de manera negativa sobre la calidad del empleo. Ello se ha visto acompañado de cierta aceleración en el avance nominal de las remuneraciones.

Con respecto a la confianza de los consumidores, el índice IPEC-Adimark se ubicó en zona de optimismo por primera vez en casi cuatro años. La reciente mejora en los subindicadores de mediano y largo plazo estaría señalando un punto de inflexión en la opinión



de los consumidores, anticipando de esta manera una mantención del optimismo durante 2018.

Por el lado de la oferta, la confianza empresarial sigue en zona pesimista, situación que se repite por 46 meses consecutivos. En el sector construcción, los empresarios mostraron expectativas negativas en los últimos 56 meses. A pesar del cambio de gobierno a contar de 2018, los empresarios no han modificado su opinión sobre el desempeño económico del país. Junto a ello, todavía persisten presiones 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 7% anual en términos nominales.

En resumen, a pesar del mismo patrón de deterioro de los principales fundamentos que en años anteriores y de los cambios normativos que afectaron al sector, la demanda se normalizó tras el mal desempeño de 2016, de tal manera que las promesas de compra-venta alcanzaron un nivel superior al de dicho año.



RESULTADOS DE DICIEMBRE 2017

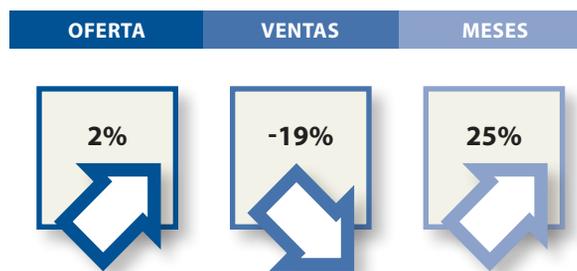
La venta de viviendas registró en diciembre un descenso anual de 19%, tras haber exhibido elevadas alzas anuales durante el año aprovechando bases de comparación débiles en 2016. Según tipo de vivienda, departamentos mostró un descenso de 25% en su comercialización de diciembre, mientras que, por el contrario, el mercado de casas alcanzó un crecimiento de 22%. Además, en el margen la serie desestacionalizada de ventas mostró un descenso de 4,3% respecto del mes anterior, debido a la caída en 6,4% de departamentos y a pesar del avance en 3,3% de casas.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió un aumento anual de 1,6%, mientras que en el margen la variación fue de similar cuantía. Con ello la oferta acumula 38 meses consecutivos presentando cifras positivas.



Así, en diciembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago se ubicó en 57.619 unidades, su nivel más elevado desde que se tiene registro histórico.

La velocidad de ventas, por su parte, aumentó en términos anuales (25%), así como respecto del mes anterior (6,2%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 24, ubicándose todavía por sobre el límite superior de su nivel de equilibrio estimado dentro del rango 14,8 a 18,8 meses.



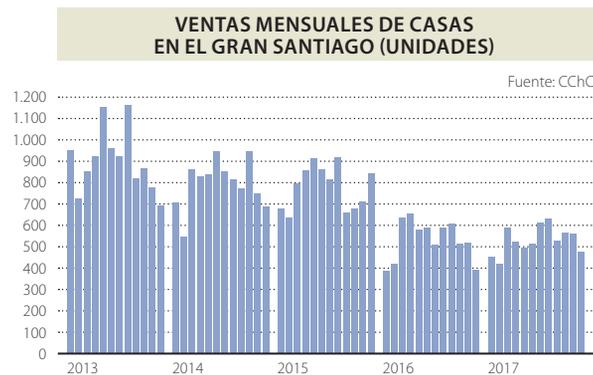
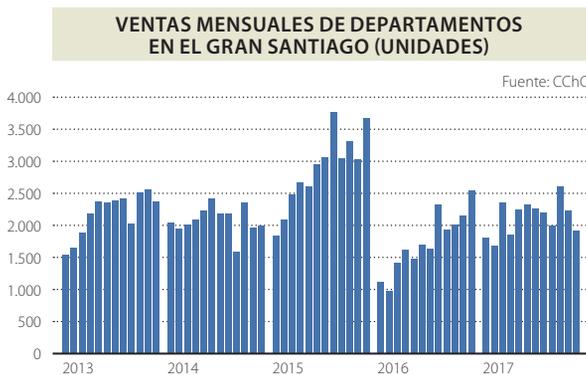
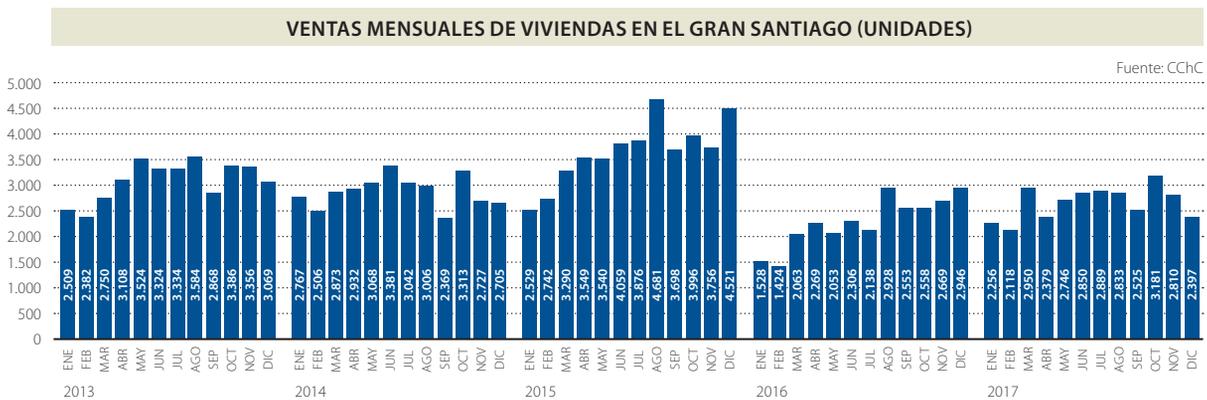
| DICIEMBRE 2017 | | | |
|----------------|--------|--------|--------|
| Período | Oferta | Ventas | Meses* |
| Diciembre 2016 | 56.738 | 2.946 | 19,3 |
| Diciembre 2017 | 57.619 | 2.397 | 24,0 |
| Mercado | Oferta | Ventas | Meses* |
| Departamentos | 50.098 | 1.915 | 26,2 |
| Casas | 7.521 | 482 | 15,6 |
| Total | 57.619 | 2.397 | 24,0 |

*Meses necesarios para agotar la oferta actual Fuente CCHC

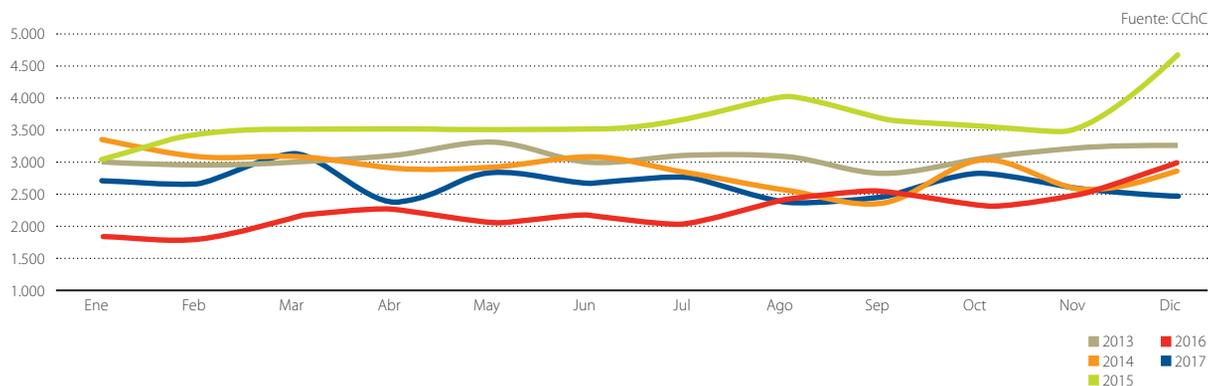
UNIDADES VENDIDAS

Los resultados de diciembre muestran una demanda por vivienda en línea con lo previsto para la última parte del año, pero todavía alejada de los niveles récord registrados entre 2013 y 2015. Ello como resultado del deterioro de los principales fundamentos del sector, así como también de la entrada en vigor del IVA a vivienda. No obstante, descontando factores estacionales, la cifra de ventas de diciembre es similar a otros periodos positivos para el sector.

Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos registró una significativa caída de 25% respecto de 2016. En el mercado de casas, por el contrario, las ventas mostraron notable avance de 22% en términos anuales. En departamentos, la cifra de venta de diciembre se ubica como la quinta mejor para dicho mes en el registro histórico, mientras que, por el contrario, la comercialización de casas en diciembre es la cuarta peor.



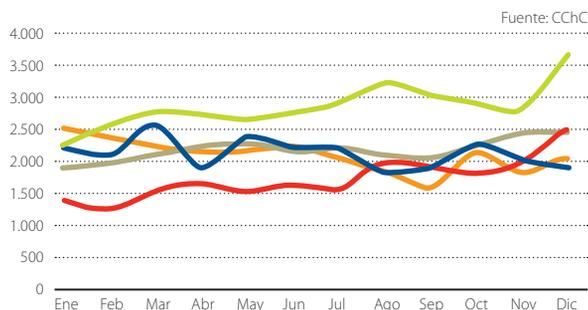
VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



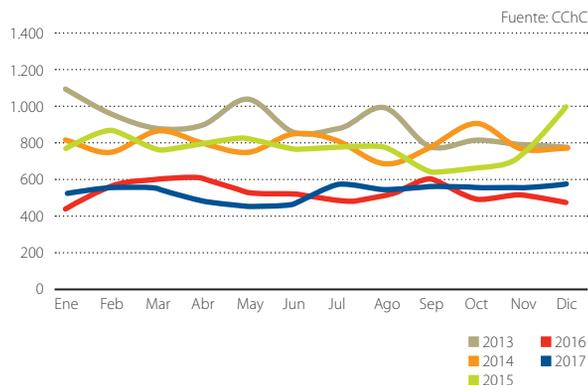
La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas fue inferior al de años anteriores, tras haber estado alineado con los registros de 2013 y 2014 durante buena parte del año. Esto mismo ocurrió en el mercado de departamentos, mientras que en casas las ventas se han mantenido inferiores al nivel de años anteriores.

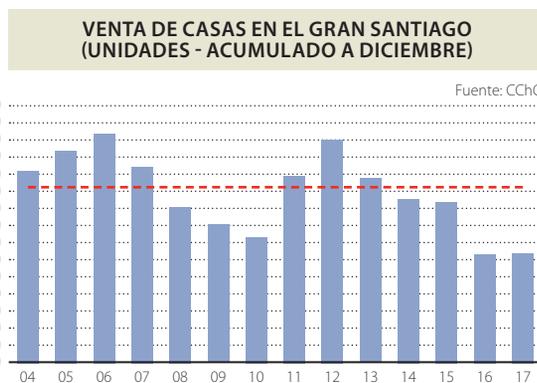
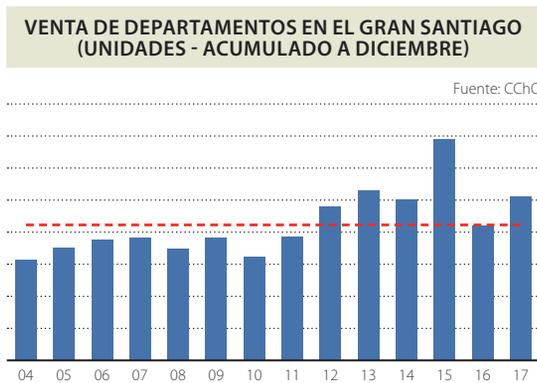
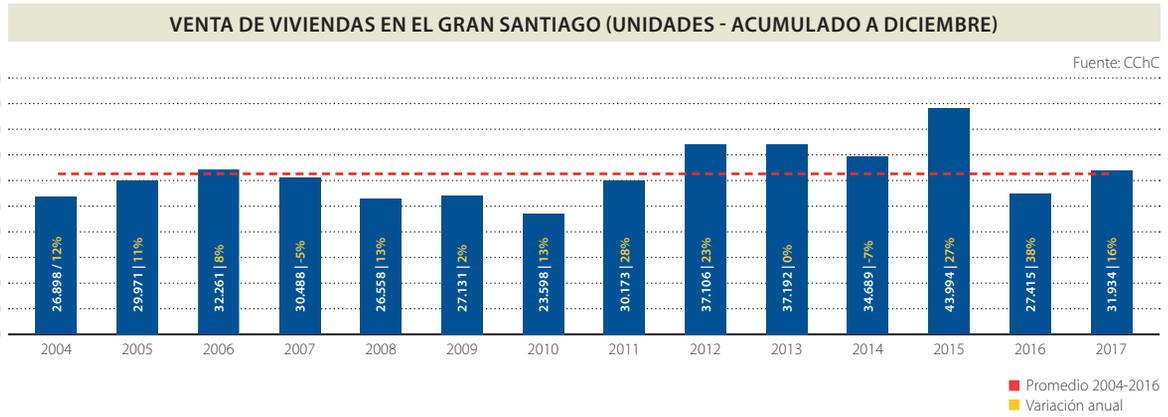
De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre las 2.300 y las 2.800 unidades mensuales en 2018, de tal manera que la cifra de ventas anual sería similar a la registrada en 2017.

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



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

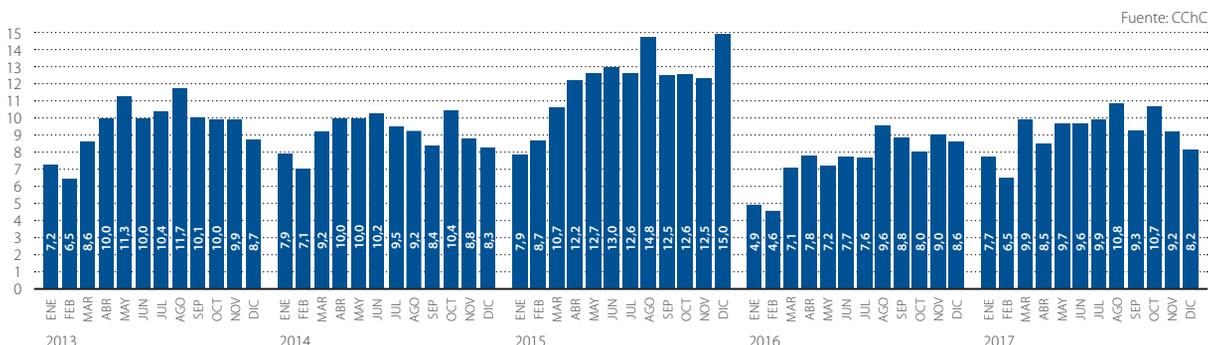




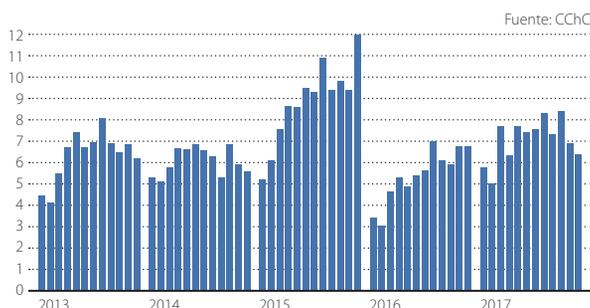
La venta de viviendas acumulada a diciembre registra incrementos de 16% respecto de 2016 y de 2% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, lo conseguido en 2017 puede considerarse positivo en la medida en que se alcanzaron cifras de ventas similares a las del periodo anterior a la crisis *subprime*.

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 21% superior a 2016 y se ubicó 21% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas idénticas al registro del año previo pero 38% inferiores a su promedio histórico.

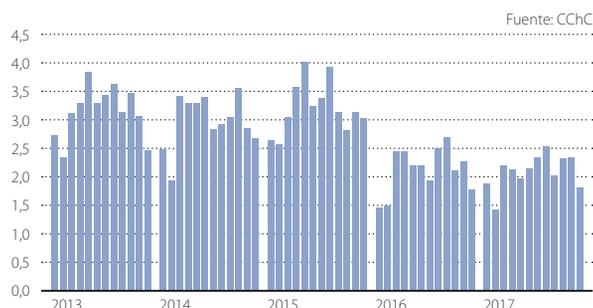
VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (MILLONES DE UF)



VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS (MILLONES DE UF)



VENTAS MENSUALES DE CASAS (MILLONES DE UF)



VENTAS EN MILLONES DE UF

| Periodo | Deptos. | Casas | Total |
|-----------------|---------|-------|-------|
| Diciembre 2016 | 6,80 | 1,79 | 8,58 |
| Diciembre 2017 | 6,38 | 1,82 | 8,19 |
| Variación anual | -6,2% | 1,7% | -4,5% |

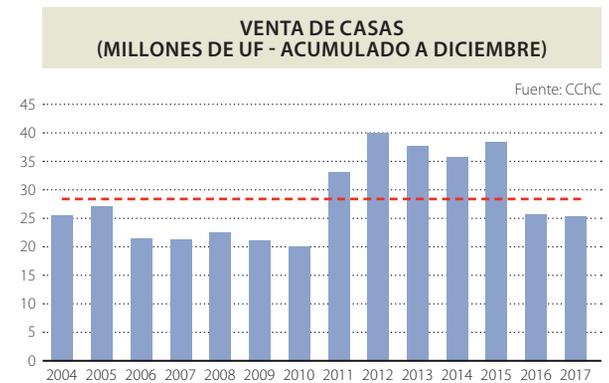
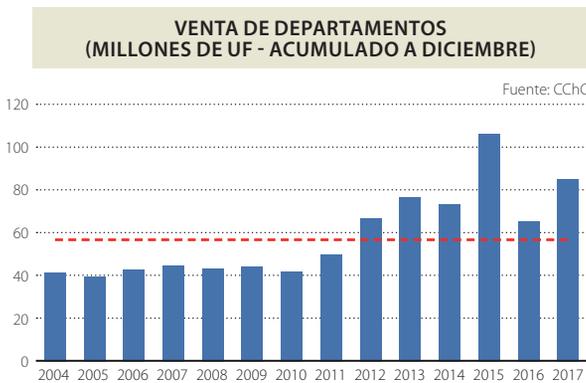
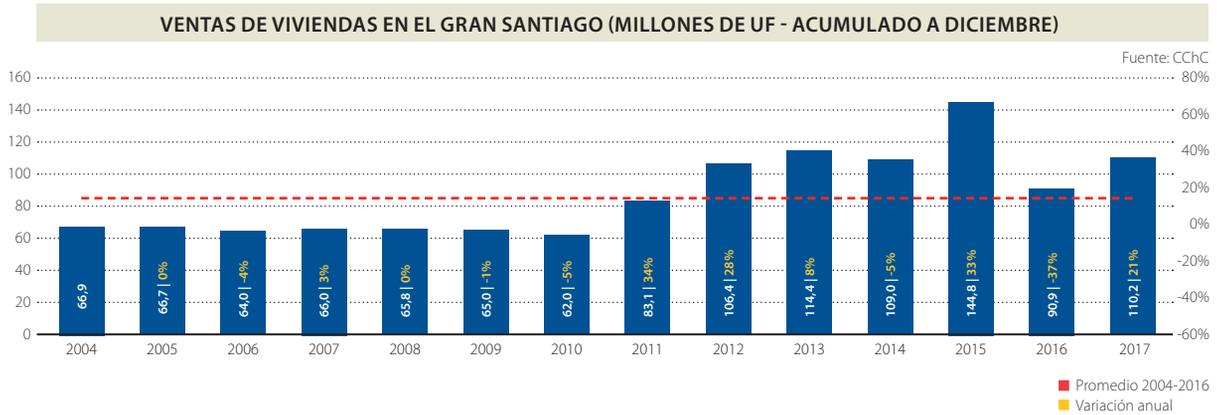
Fuente: CChC

El valor de las ventas registró un descenso anual de 4,5% en diciembre, alcanzando a 8,2 millones de UF. Esta variación fue significativamente superior a la observada en la cantidad vendida, con lo cual el efecto precio fue positivo (14%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó una

caída de 6%, mientras que el de casas exhibió un avance de 2%. En el primer caso, el efecto precio fue significativo y positivo (19%), mientras que en casas fue negativo (-21%).

El valor de las ventas alcanzó a poco más de 8 millones de UF en diciembre, inferior a lo registrado en meses previos. Esto se debió, fundamentalmente, al menor ritmo de comercialización de departamentos, debido con toda seguridad a factores estacionales.

El valor acumulado a diciembre de la venta de viviendas es 21% superior a su símil de 2016 y 30%



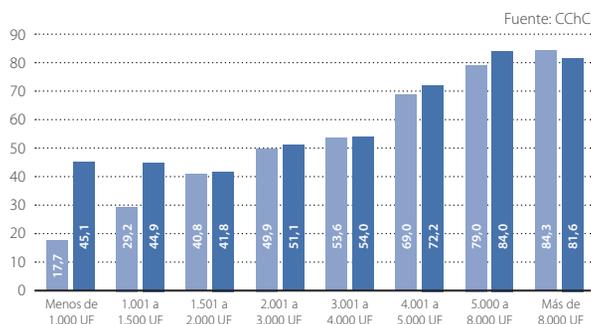
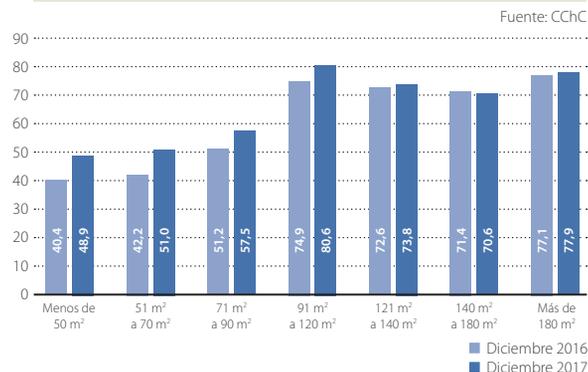
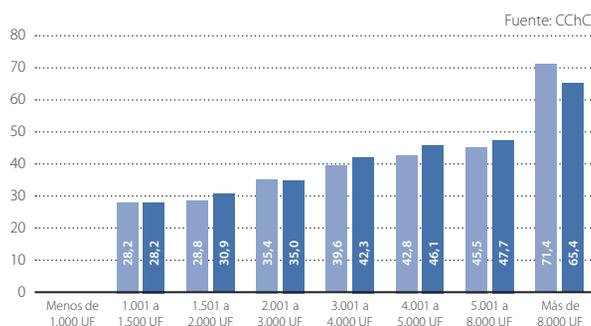
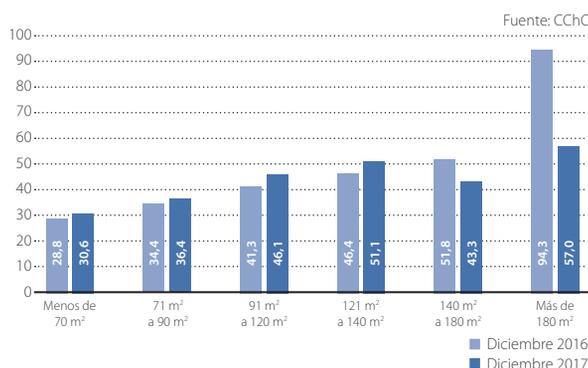
superior a su promedio de los últimos trece años. En el mercado de departamentos se observan avances en comparación con el año previo (30%) y respecto del promedio histórico (50%), mientras que, por el contrario, el mercado de casas presenta una caída de 2% en la comparación anual y se encuentra rezagado respecto de su promedio histórico (-11%).

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que en 2017 se alcanzaron cifras similares a otros periodos positivos para el sector, superando así los pésimos resultados de 2016.

| PRECIOS UF/M ² DE VENTA | | |
|------------------------------------|---------|-------|
| Periodo | Deptos. | Casas |
| Diciembre 2016 | 45,4 | 35,7 |
| Diciembre 2017 | 49,2 | 36,9 |
| Variación anual | 8,3% | 3,3% |

Fuente CChC

La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 49,2 UF por metro cuadrado en diciembre, lo cual es 8% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 36,9 UF/m², 3% más que un año atrás.

**PRECIO UF/M² DE VENTA DE DEPARTAMENTOS
(POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)**

**PRECIO UF/M² DE VENTA DE DEPARTAMENTOS
(POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)**

**PRECIO UF/M² DE VENTA DE CASAS
(POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)**

**PRECIO UF/M² DE VENTA DE CASAS
(POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)**


Con respecto al precio de venta de los departamentos, las alzas anuales más significativas se concentraron en tramos de menor valor: "Menos de 1.000 UF" y "1.000 a 1.500 UF". Tramos intermedios y superiores exhibieron modestas alzas anuales, mientras que únicamente el segmento "Más de 8.000 UF" registró menor nivel de precios respecto de un año atrás.

Según superficie, destacaron las alzas en tramos de menor tamaño: "Menos de 50 m²", "50 a 70 m²" y "70 a 90 m²". Mientras que los restantes segmentos registraron alzas anuales más modestas en sus precios de venta en diciembre.

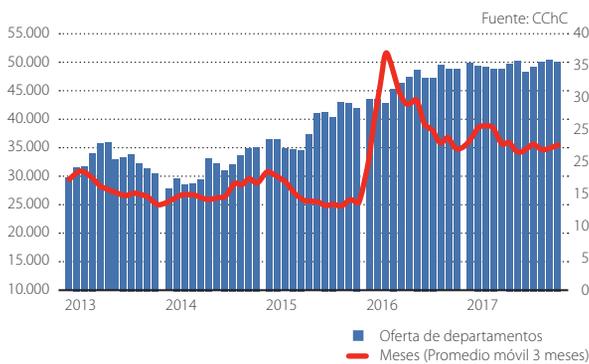
En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes ocurrieron en los tramos "1.500 a 2.000 UF" (8%), "3.000 a 4.000 UF" (7%) y "4.000 a 5.000 UF" (8%). El único descenso significativo de precio ocurrió en el segmento de mayor valor.

Según tramos de superficie, las alzas anuales se concentraron en tramos intermedios y superiores: "90 a 120 m²" (12%) y "120 a 140 m²" (10%), mientras que los descensos ocurrieron en los segmentos de mayor tamaño.

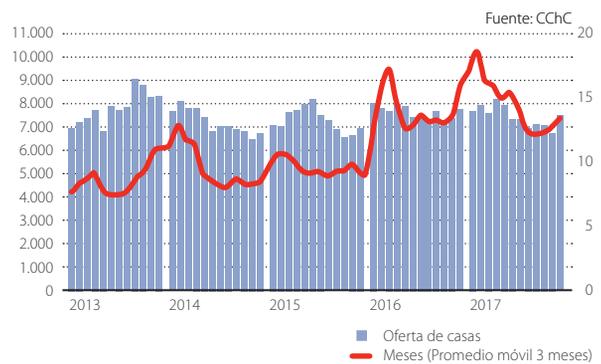
OFERTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA



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 diciembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 1,6% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (2,4%) y el descenso de casas (-3,7%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 57.619 unidades. De éstas, 87% son departamentos y 13% casas.

La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 24 meses para agotar la oferta durante diciembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 26,2 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 15,6 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentaron 25%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un incremento de 36%, mientras que en casas disminuyó en 21%.

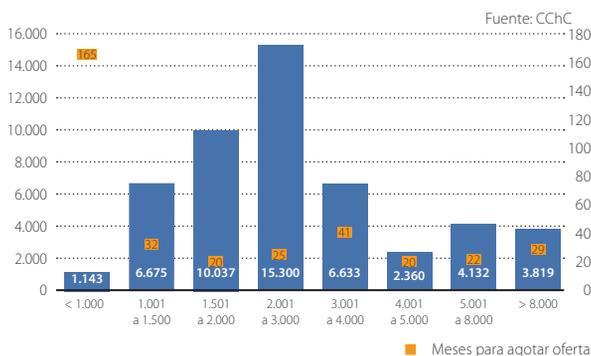
Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que 64% se concentra en el rango 1.000 a 3.000 UF. Destaca un mayor peso relativo de unidades de valor intermedio y superior (más de 3.000 UF). Según superficie, 55% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m², cifra similar al promedio del último año.

En el mercado de casas se observa que 40% de la oferta está concentrada en el rango 1.000 a 3.000 UF, porcentaje idéntico al promedio del último año. Destaca mayor participación de unidades de valor intermedio (1.500 UF a 4.000 UF) que ganaron tres puntos de participación. Por tramos de superficie, se

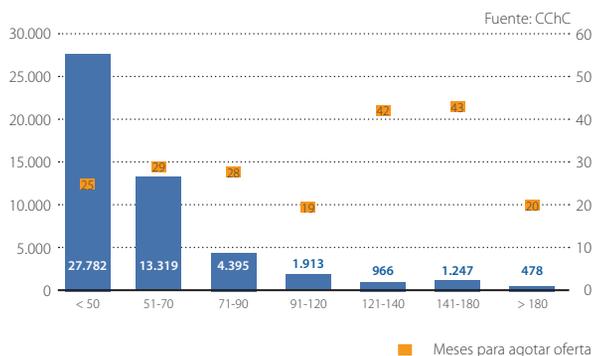
observa que 49% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², esto es tres puntos más que en el último año. Tramos superiores perdieron peso relativo en comparación con el promedio del último año.

Con respecto a la distribución de la oferta por comunas, en el mercado de departamentos la mayor concentración se encuentra en Estación Central (21%), seguida por Santiago y San Miguel (14%) y Ñuñoa (12%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en Macul, La Cisterna y Estación Central. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en Las Condes, Santiago y Providencia.

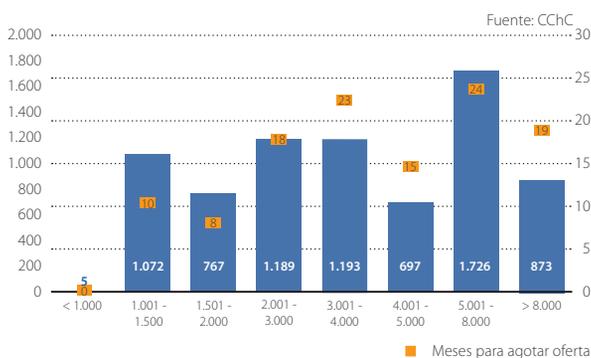
OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE PRECIO EN UF)



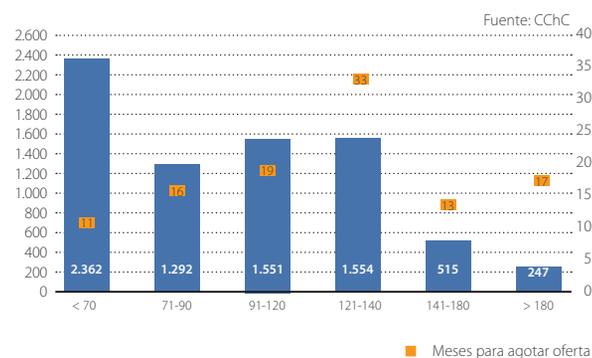
OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M²)



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 M²)



| MERCADO DE DEPARTAMENTOS | | | | | | |
|--|----------------|-------|----------------|-------|--------------------|-------|
| Comuna | Diciembre 2017 | | Diciembre 2016 | | Promedio histórico | |
| | Oferta | Meses | Oferta | Meses | Oferta | Meses |
| Nuñoa / La Reina | 6.053 | 34 | 6.040 | 37 | 4.480 | 27 |
| Providencia | 1.432 | 14 | 1.600 | 25 | 1.085 | 20 |
| Las Condes | 2.238 | 14 | 2.842 | 27 | 2.215 | 18 |
| Lo Barnechea | 1.427 | 57 | 1.370 | 42 | 658 | 28 |
| Vitacura | 1.199 | 30 | 1.212 | 37 | 866 | 22 |
| Macul | 2.165 | 26 | 1.867 | 10 | 1.770 | 37 |
| Santiago Centro | 7.003 | 22 | 6.591 | 24 | 9.976 | 22 |
| San Miguel | 6.940 | 27 | 5.934 | 12 | 3.027 | 22 |
| La Cisterna / Puente Alto / La Granja | 1.848 | 18 | 1.227 | 11 | 1.226 | 23 |
| Independencia | 2.430 | 56 | 2.827 | 32 | 2.060 | 28 |
| Huechuraba | 337 | 213 | 297 | 43 | 379 | 24 |
| La Florida / San Joaquín / Peñalolén | 3.747 | 36 | 3.747 | 24 | 2.633 | 23 |
| Estación Central | 10.776 | 32 | 10.429 | 41 | 4.155 | 37 |
| Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel | 2.501 | 15 | 2.941 | 5 | 2.107 | 22 |

Fuente CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en San Bernardo y Buin (25%), Colina (23%) y Lampa (21%). Con respecto a los avances en doce meses, destacaron Lampa y Lo

Barnechea, mientras que las comunas que perdieron más participación en el último año fueron San Bernardo/Buin, Maipú y Puente Alto.

| MERCADO DE CASAS | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|-------|----------------|-------|--------------------|-------|
| Comuna | Diciembre 2017 | | Diciembre 2016 | | Promedio histórico | |
| | Oferta | Meses | Oferta | Meses | Oferta | Meses |
| Peñalolén / La Florida | 411 | 9 | 404 | 21 | 532 | 11 |
| Puente Alto | 361 | 6 | 409 | 7 | 938 | 8 |
| Padre Hurtado / Peñaflo / Talagante | 619 | 16 | 478 | 13 | 398 | 10 |
| Maipú / Pudahuel / Cerrillos | 403 | 30 | 796 | 33 | 1.099 | 13 |
| Lampa / Quilicura | 1.584 | 16 | 734 | 7 | 1.331 | 10 |
| Lo Barnechea / Las Condes | 469 | 39 | 388 | 14 | 327 | 15 |
| Huechuraba | 100 | 19 | 233 | 41 | 389 | 19 |
| Colina | 1.697 | 28 | 1.604 | 28 | 965 | 15 |
| San Bernardo / Buin | 1.877 | 13 | 2.766 | 40 | 1.494 | 22 |

Fuente CChC

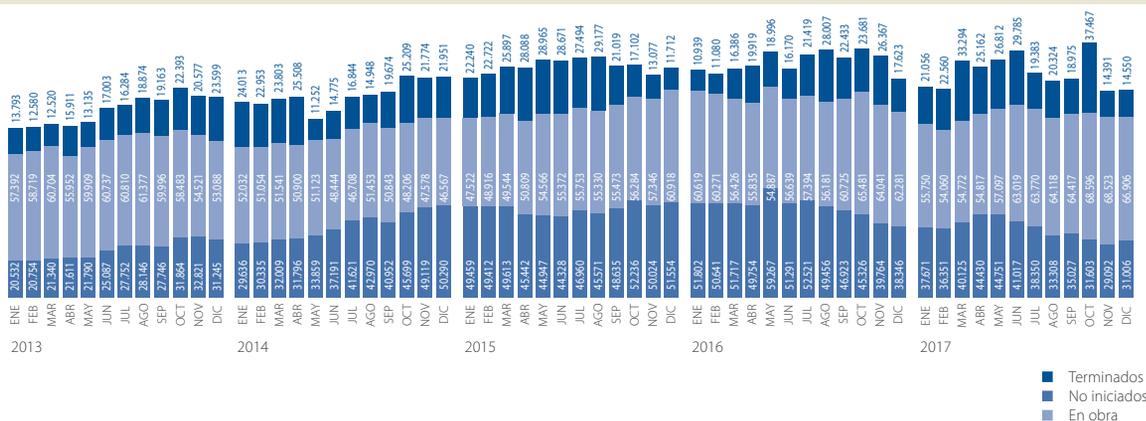
PROYECTOS EN DESARROLLO¹

Composición del estado de proyectos

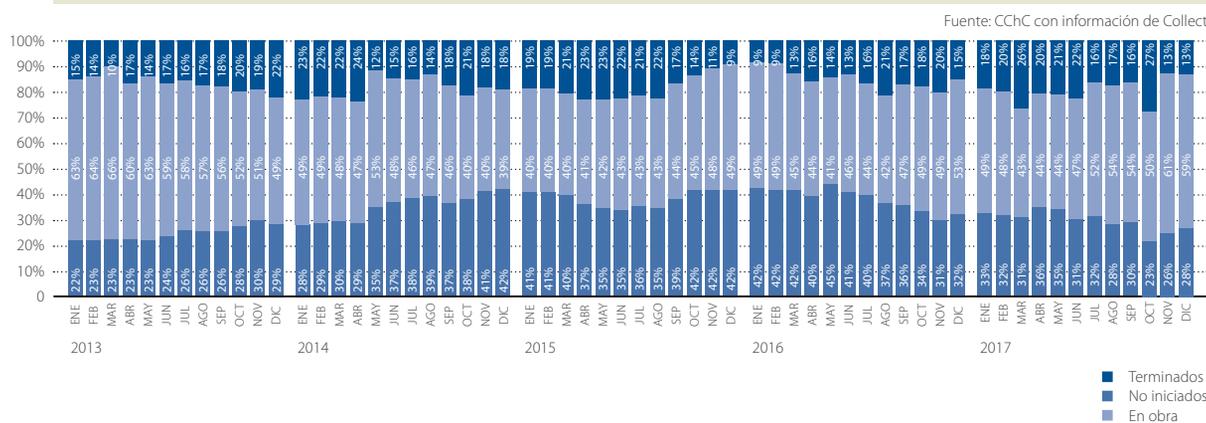
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 5% respecto de doce meses atrás. Proyectos en obra exhibieron un avance anual de 7%. Por el contrario, proyectos no iniciados y terminados registraron descensos de 19% y 17% respectivamente.

En términos porcentuales, las viviendas en obra registraron una participación de 59%, siete puntos superior al registro de hace un año. Por su parte, viviendas no iniciadas han reducido progresivamente su participación hasta 28%, su menor nivel en tres años, mientras que el peso relativo de proyectos terminados también se redujo a 13%.

PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



Fuente: CChC con información de Collect

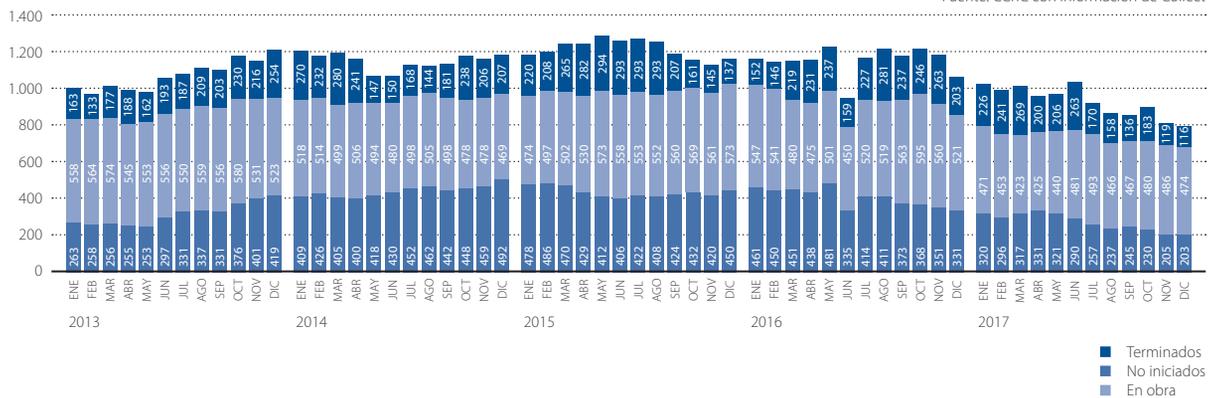
1 Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta,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

El número de proyectos en desarrollo exhibió un descenso de 25% respecto de doce meses atrás. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando más unidades en comparación con los meses precedentes. Los proyectos no iniciados registraron una caída de 39%, mientras que los terminados se redujeron en 43%. Proyectos en obra, por otra parte,

cayeron 9% respecto del año anterior. En términos porcentuales, 60% de los proyectos se encuentran en estado de obra, diez puntos más que un año atrás. Los proyectos no iniciados redujeron su participación a 26%. Por otro lado, los proyectos terminados registraron una participación de 15%, similar al año previo.

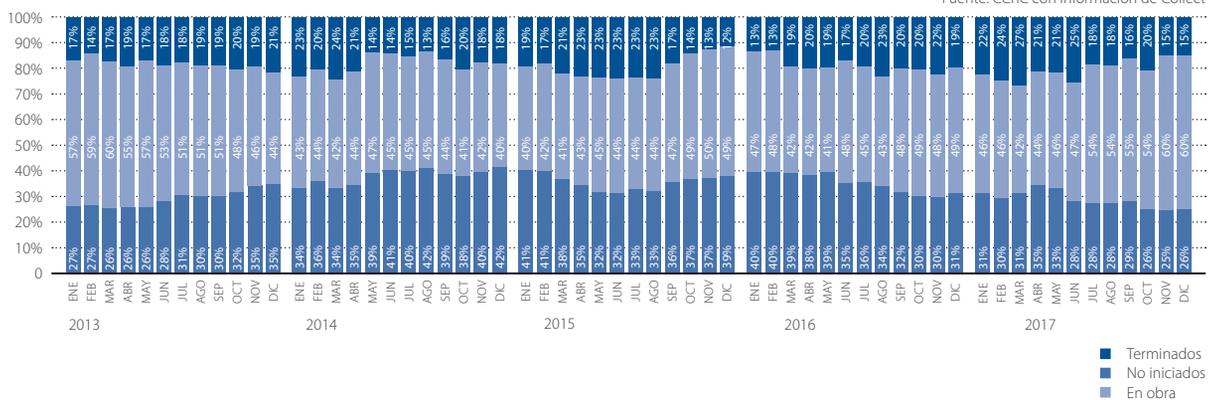
PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



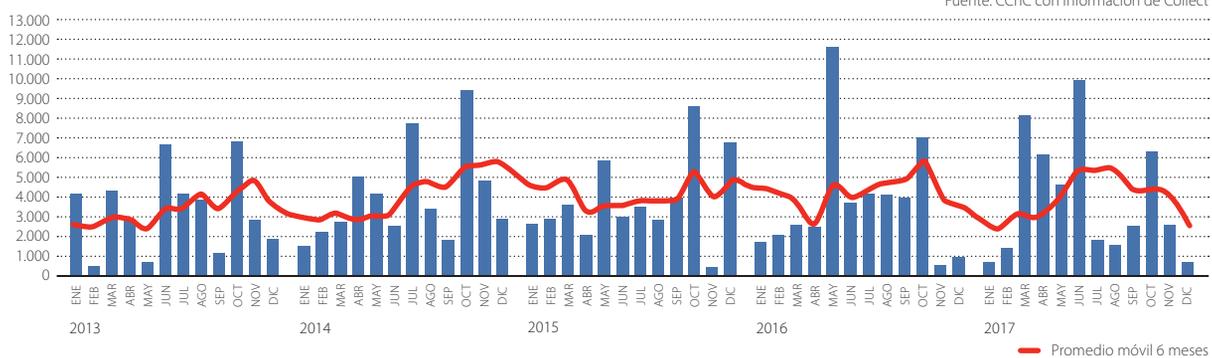
Inicio de obras

En diciembre el inicio de viviendas registró un descenso de 27% en doce meses, mientras que el promedio móvil en seis meses disminuyó 26% en el mismo lapso de tiempo. Por tipo de vivienda, predomi-

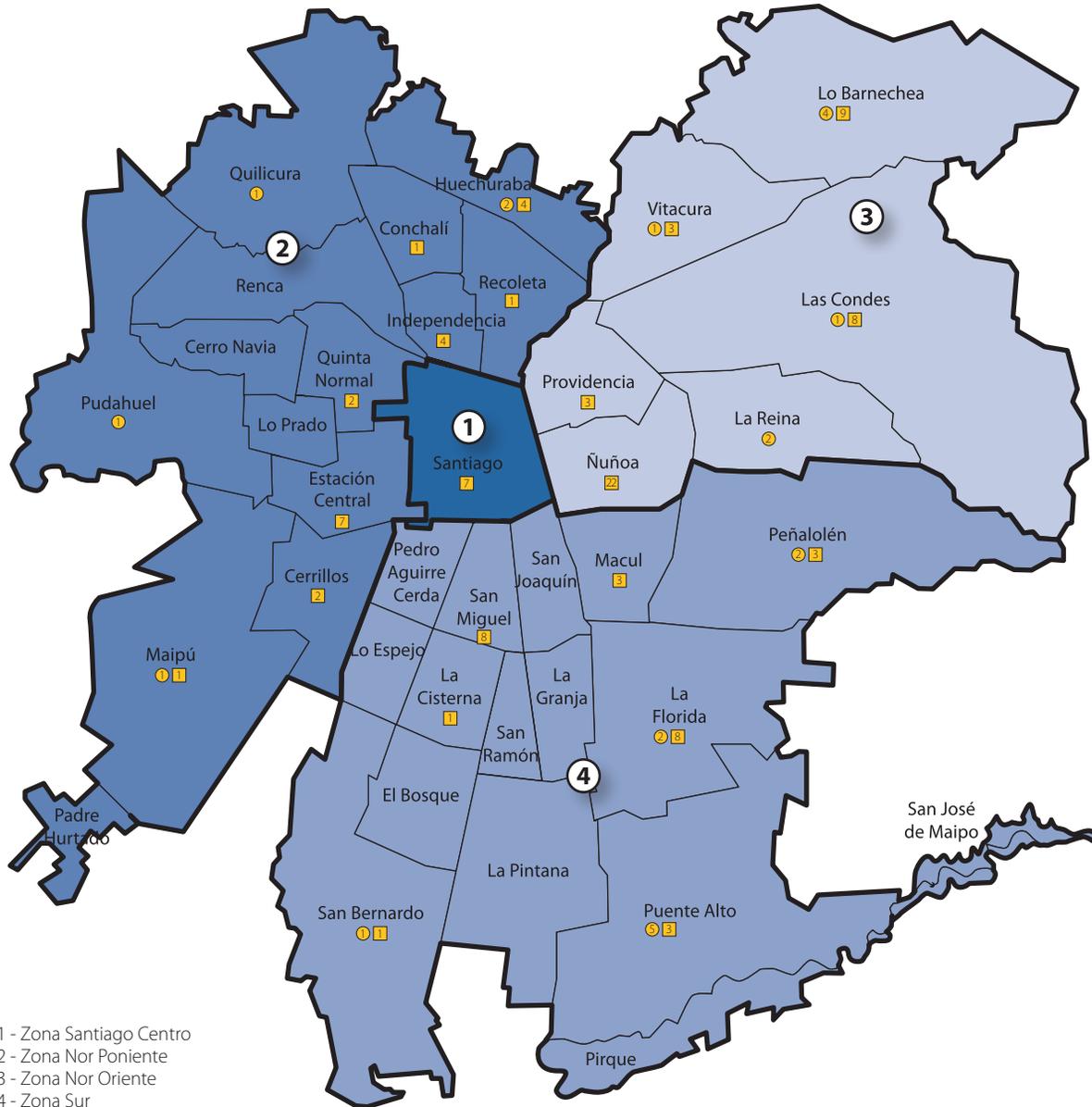
narono los proyectos de casas, concentrados en las comunas de Colina, Peñalolén y Puente Alto. Para departamentos, solo se registraron inicios en Recoleta y Vitacura.

INICIOS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

Fuente: CCHC con información de Collect



**Distribución de proyectos que no han iniciado
construcción desde diciembre 2014**



| Proyectos | Cerrillos | Collina | 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 | Recoleta | San Miguel | Santiago | Vitacura | Total |
|---------------|-----------|---------|------------------|------------|---------------|-------------|------------|----------|-------|------------|--------------|-------|-------|-------|-----------|-------------|----------|-------------|-----------|---------------|----------|------------|----------|----------|-------|
| Casas | ● | - | 11 | - | 2 | - | 2 | 2 | 3 | 1 | 4 | - | 1 | - | 2 | - | 1 | 5 | 1 | - | - | - | - | 1 | 37 |
| Departamentos | ■ | 2 | - | 7 | 4 | 4 | 1 | 8 | - | 8 | 9 | 3 | 1 | 22 | 3 | 3 | - | 3 | - | 2 | 1 | 8 | 7 | 3 | 99 |

Fuente: CChC con información de Collect

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



ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)²

En el trimestre móvil octubre-diciembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) aumentó 0,2% respecto del periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios se aceleró a 6,7%, su mayor nivel en 21 meses. En departamentos el alza de precios se aceleró en lo más reciente (9,4%), mientras que en el mercado de casas sigue siendo nula.

Los precios para las casas han aumentado 83% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 81% desde igual fecha.

En el mercado de departamentos, la única variación intermensual positiva se dio en la zona Nor-Poniente, la cual aceleró su alza anual a 15,7%. De igual manera, la zona Sur sigue registrando un notable incremento respecto del año previo. Santiago Centro, por su parte, ha desacelerado el avance de sus precios a diciembre, mientras que en la zona Nor-Oriente las alzas anuales han sido nulas durante todo el año.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) EN EL GRAN SANTIAGO

Trimestre móvil octubre-diciembre 2017. Base 2004=100

| Vivienda | Índice | % Variación | | |
|----------------|--------|-----------------------------------|----------------------|-----------|
| | | Sobre el trimestre móvil anterior | En lo que va del año | En un año |
| Departamentos | 183,0 | 1,7% | 10,4% | 5,7% |
| Casas | 180,0 | 0,2% | -0,8% | 1,0% |
| Índice general | 180,1 | 1,2% | 7,2% | 3,4% |

Fuente: CChC

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

Trimestre móvil octubre-diciembre 2017. Base 2004=100

| Zona | Índice | % Variación | | |
|----------------------|--------|-----------------------------------|----------------------|-----------|
| | | Sobre el trimestre móvil anterior | En lo que va del año | En un año |
| 1. Santiago Centro | 189,8 | 0,6% | 8,8% | 11,5% |
| 2. Nor poniente | 172,4 | -0,1% | 15,5% | 1,3% |
| 3. Nor oriente | 185,2 | 0,7% | 3,7% | 2,1% |
| 4. Sur | 185,0 | 4,0% | 16,1% | 11,2% |
| Índice departamentos | 183,0 | 1,7% | 10,4% | 5,7% |

Fuente: CChC

² El detalle de la metodología de cálculo de los índices se encuentra en el documento "Índice de precios de viviendas nuevas para el Gran Santiago" Idrovo, B. y Lennon, J., Documento de Trabajo N°65, CChC (<http://biblioteca.cchc.cl/datafiles/22550-2.pdf>).

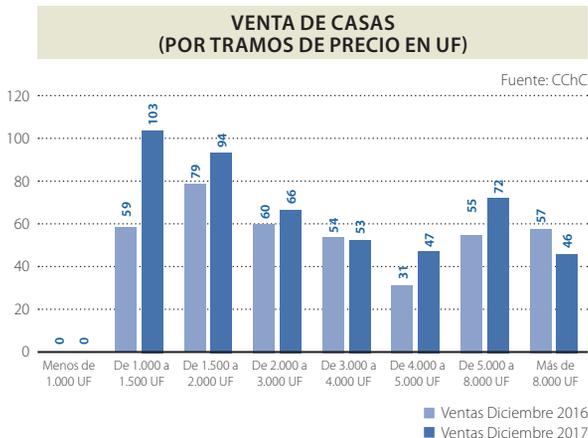
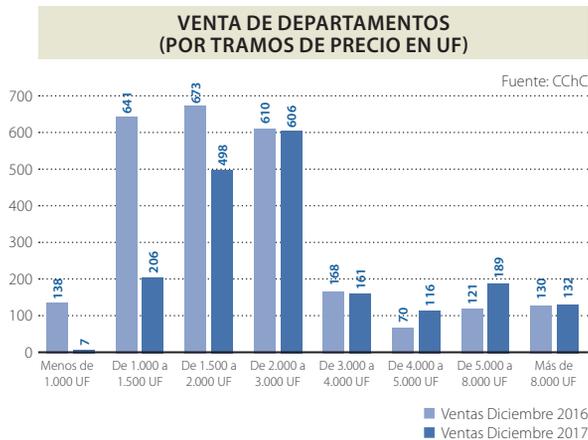
| ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS (IRPC) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil octubre-diciembre 2017. Base 2004=100 | | | | |
|--|--------|-----------------------------------|----------------------|-----------|
| Zona | Índice | % Variación | | |
| | | Sobre el trimestre móvil anterior | En lo que va del año | En un año |
| 2. Nor poniente | 183,0 | -1,1% | 0,9% | -2,9% |
| 3. Nor oriente | 167,4 | -1,6% | -6,1% | 0,4% |
| 4. Sur | 188,0 | 3,0% | 2,4% | 6,3% |
| Índice casas | 179,6 | 0,2% | -0,8% | 1,0% |

Fuente: CChC

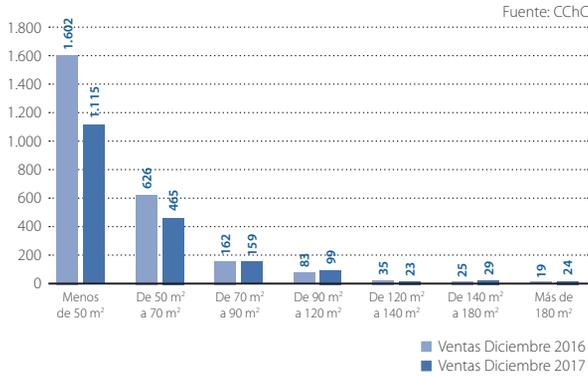
En el mercado de casas, todas las zonas exhibieron mayor nivel de precios respecto del periodo anterior. No obstante, únicamente la zona Nor-Poniente vio acelerar el alza de sus precios de ventas, lo cuales no han tenido variación significativa respecto de un año atrás. Por el contrario, las zonas Nor-Oriente y Sur han desacelerado de manera significativa sus alzas anuales, hasta alcanzar variaciones negativas o próximas a ser nulas.

DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN VALOR

La venta de departamentos registró aumentos únicamente en los tramos de mayor precio, destacando los avances en la comercialización de los segmentos "4.000 a 5.000 UF" (65%) y "5.000 a 8.000 UF" (58%). El resto de tramos exhibió variaciones anuales negativas o nulas, destacando las fuertes caídas entre segmentos de menor valor.



VENTA DE DEPARTAMENTOS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)

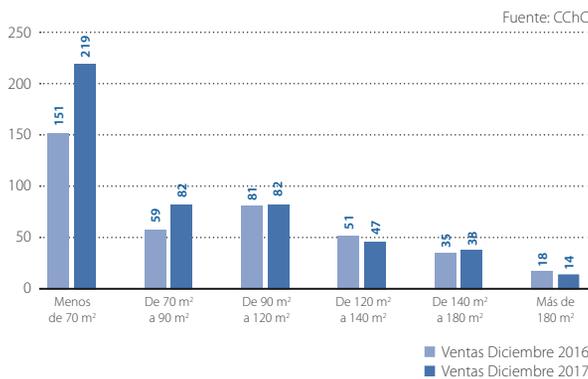


DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN TAMAÑO

Según superficie, en el mercado de departamentos la mayoría de tramos exhibieron menor nivel de ventas respecto de un año atrás. No obstante, en diciembre destacaron los avances en tramos de tamaño intermedio y superior: "90 a 120 m²" (20%), "140 a 180 m²" (17%) y "Más de 180 m²" (25%).

En el mercado de casas, por el contrario, la mayoría de tramos exhibieron avances en diciembre, destacando los segmentos de menor tamaño: "Menos de 70 m²" (45%) y "70 a 90 m²" (40%). Por el contrario, hubo descensos en la cantidad comercializada entre segmentos de mayor tamaño: "120 a 140 m²" (-9%) y "Más de 180 m²" (-20%).

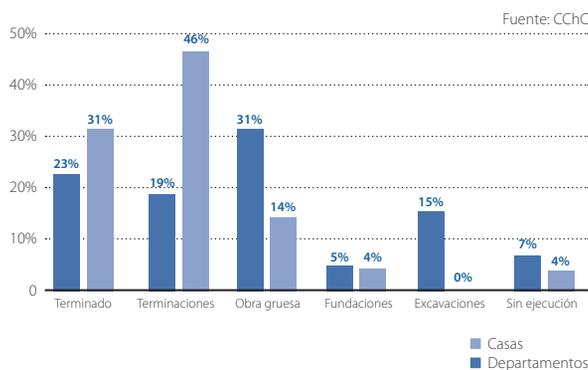
VENTA DE CASAS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)



DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN ESTADO DE OBRA

La venta de viviendas según estado de obra mostró durante diciembre resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, la venta de unidades terminadas mantiene una baja participación, mientras que las etapas de obra más alejadas de término han ganado peso relativo progresivamente. En el mercado de casas existe mayor presencia de producto terminado y próximo a terminación, mientras que se redujo la participación de etapas iniciales de obra, lo cual es coherente con la maduración de la oferta.

VENTA DE VIVIENDAS (POR ESTADO DE OBRA)



DISTRIBUCIÓN DE VENTAS POR COMUNA

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 16%, lo que supone tres puntos porcentuales más que en el último año.

Estación Central, Providencia y Las Condes fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario, Macul, San

Miguel, Quinta Normal y La Florida perdieron varios puntos de participación.

En el mercado de casas, destaca el avance conseguido por la agrupación de San Bernardo y Buin. Por el contrario, Lo Barnechea, Maipú y Lampa vieron reducido su peso relativo en la demanda, al perder varios puntos porcentuales de participación en el último año.

| RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2017 (MERCADO DE DEPARTAMENTOS) | | | | |
|---|---------------------------|--|-------------------|---------------------------|
| Diciembre 2016 | | Comuna | Diciembre 2017 | |
| Partic. en ventas | Mediana UF/M ² | | Partic. en ventas | Mediana UF/M ² |
| 9,9% | 45,9 | Estación Central | 17,7% | 45,7 |
| 10,7% | 54,9 | Santiago Centro | 16,3% | 59,7 |
| 19,2% | 36,8 | San Miguel | 13,4% | 47,7 |
| 6,4% | 70,9 | Ñuñoa / La Reina | 9,3% | 68,8 |
| 22,8% | 28,2 | Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel | 8,9% | 37,8 |
| 4,1% | 85,6 | Las Condes | 8,1% | 98,5 |
| 6,2% | 48,6 | La Florida / San Joaquín / Peñalolén | 5,4% | 48,0 |
| 4,3% | 30,7 | La Cisterna / Puente Alto / La Granja | 5,4% | 38,4 |
| 2,5% | 87,3 | Providencia | 5,3% | 86,4 |
| 7,5% | 44,3 | Macul | 4,4% | 49,7 |
| 3,5% | 42,2 | Independencia | 2,3% | 43,8 |
| 1,3% | 77,1 | Vitacura | 2,1% | 77,6 |
| 1,3% | 81,1 | Lo Barnechea | 1,3% | 81,0 |
| 0,3% | 40,0 | Huechuraba | 0,1% | 39,9 |

Fuente CChC

| RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2017 (MERCADO DE CASAS) | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Diciembre 2016 | | Comuna | Diciembre 2017 | |
| Partic. en ventas | Mediana UF/M ² | | Partic. en ventas | Mediana UF/M ² |
| 17,4% | 29,2 | San Bernardo / Buin | 30,9% | 28,5 |
| 25,1% | 28,8 | Lampa / Quilicura | 20,6% | 32,4 |
| 13,9% | 37,8 | Puente Alto | 12,5% | 38,3 |
| 14,7% | 56,2 | Colina | 12,4% | 53,7 |
| 5,0% | 44,3 | Peñalolén / La Florida | 9,0% | 44,2 |
| 9,1% | 38,3 | Padre Hurtado / Peñaflor / Talagante | 8,2% | 39,7 |
| 6,1% | 40,2 | Maipú / Pudahuel / Cerrillos | 2,8% | 43,6 |
| 7,2% | 88,3 | Lo Barnechea / Las Condes | 2,5% | 84,2 |
| 1,4% | 50,7 | Huechuraba | 1,1% | 55,9 |

Fuente CChC

RESULTADOS CUARTO TRIMESTRE 2017

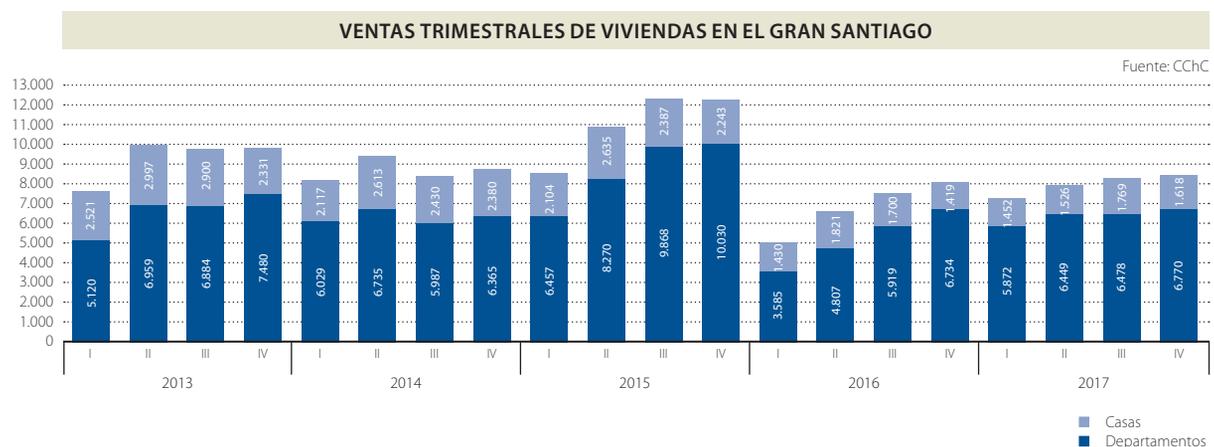
Durante el cuarto trimestre de 2017 la venta de viviendas registró un incremento de 2,9% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de octubre, noviembre y diciembre se comercializaron 8.388 viviendas: 6.770 departamentos y 1.618 casas. La venta de departamentos durante el último cuarto del año exhibió un avance anual de 0,5%, mientras que la comercialización de casas se incrementó 14%.

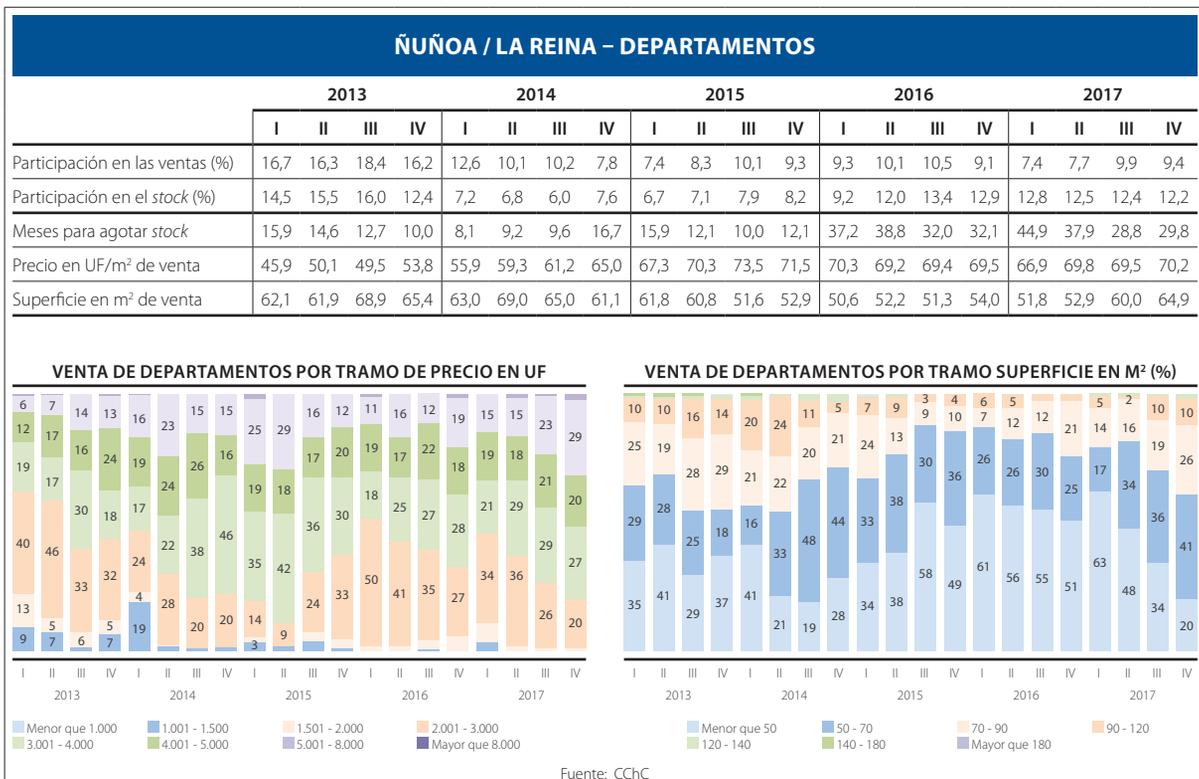
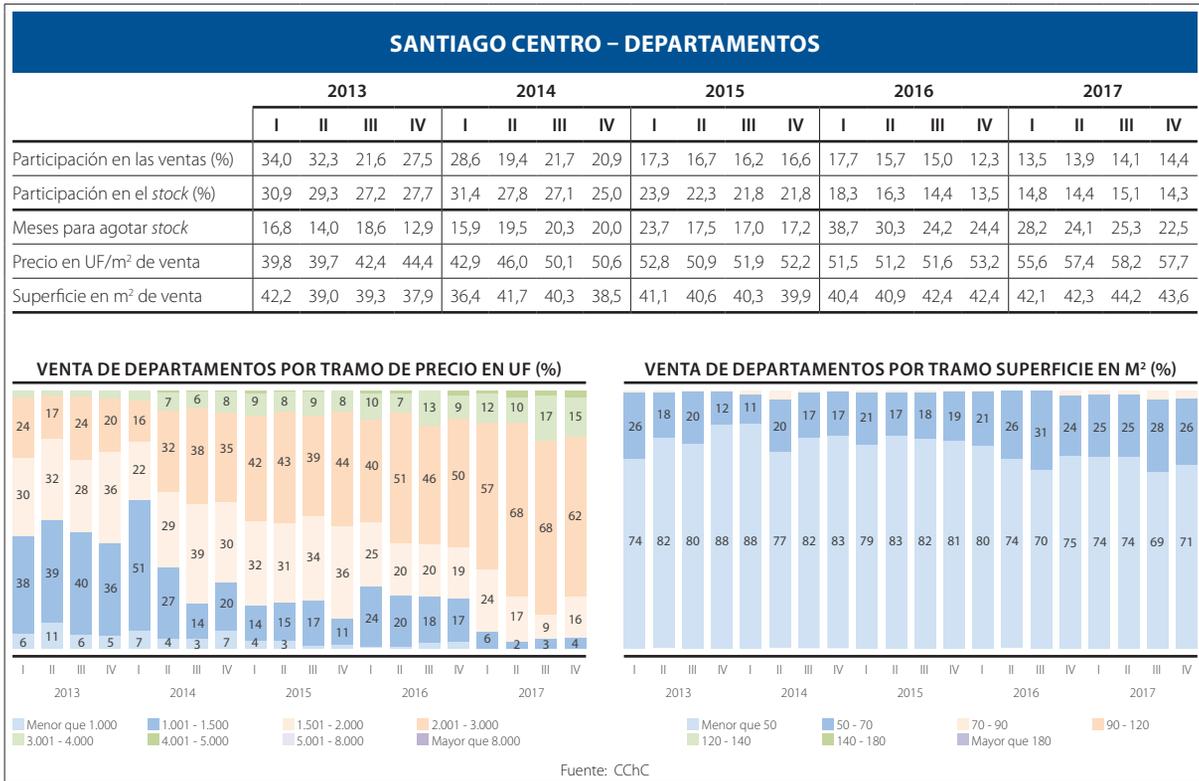
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un aumento de 1,2% respecto del mismo

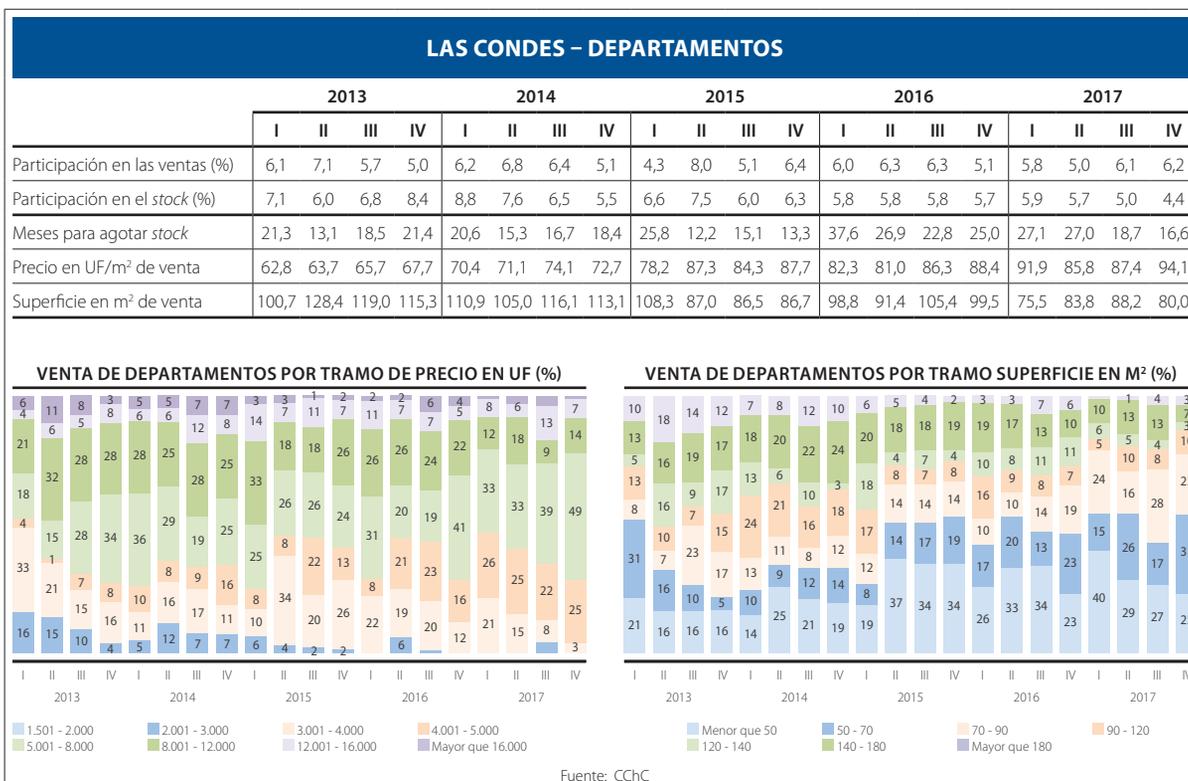
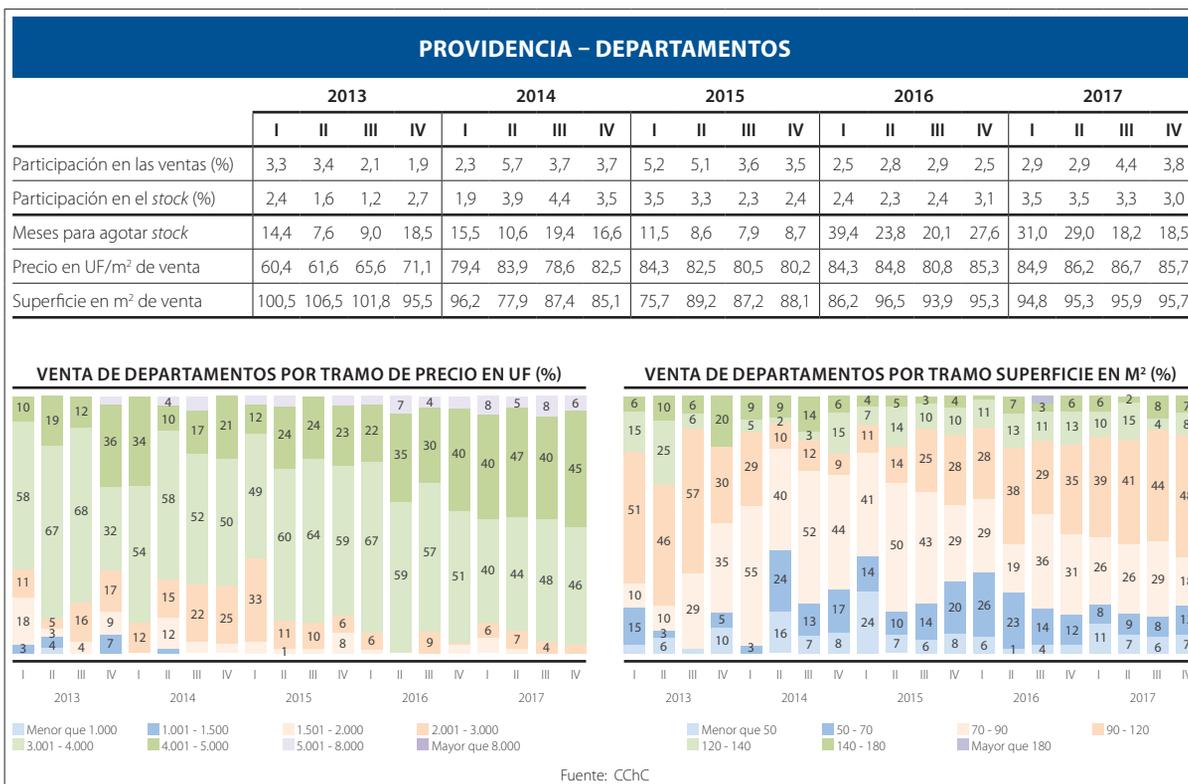
trimestre de 2016. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un avance de 2,2% en departamentos y un descenso de 5% en casas.

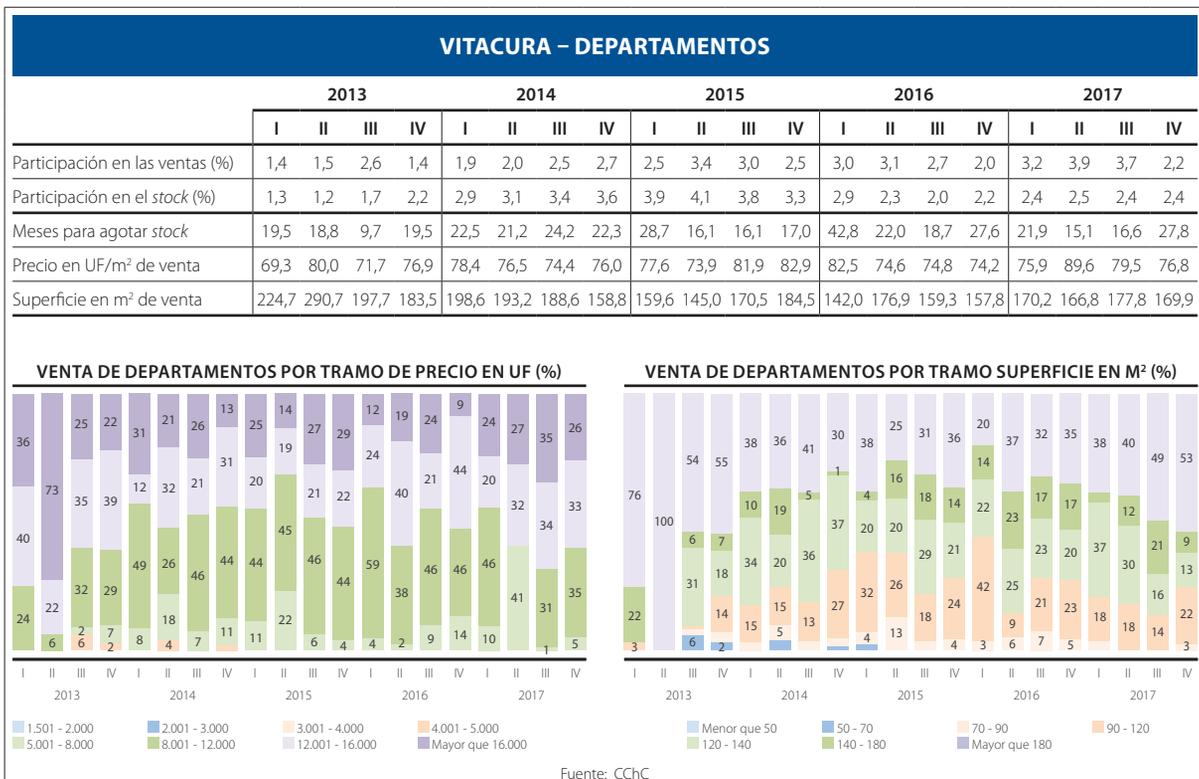
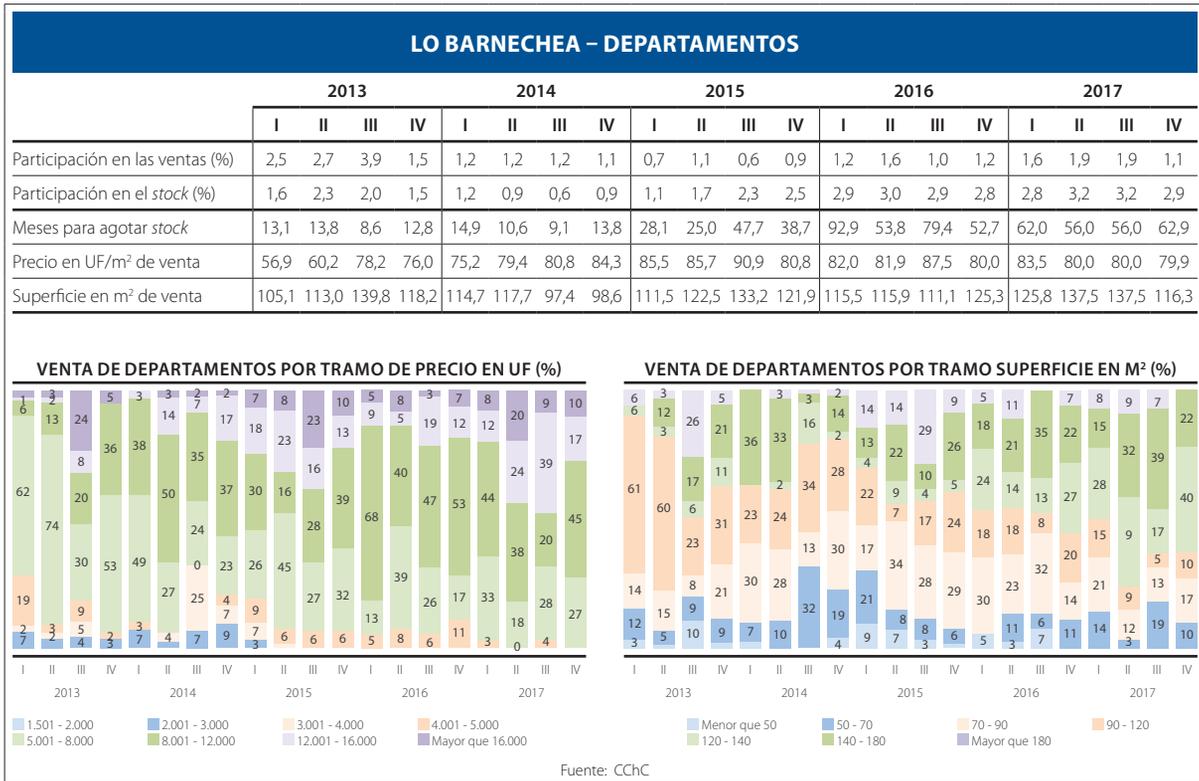
La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 20,5 meses durante el cuarto trimestre del año: 22,2 para departamentos y 13,2 para casas.

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





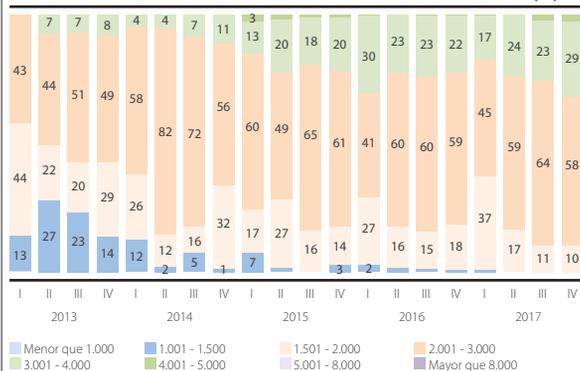




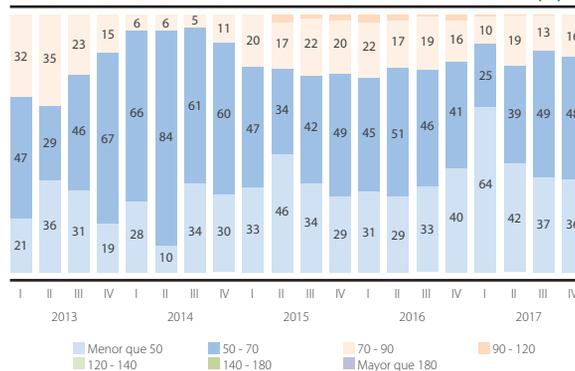
MACUL – DEPARTAMENTOS

| | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | | 2017 | | | |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV |
| Participación en las ventas (%) | 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 | 6,3 | 8,9 | 5,1 | 3,7 | 4,2 |
| Participación en el stock (%) | 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 | 3,6 | 3,2 | 3,1 | 2,8 | 4,0 |
| Meses para agotar stock | 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 | 13,1 | 9,5 | 14,2 | 17,9 | 21,8 |
| Precio en UF/m ² de venta | 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 | 44,6 | 46,0 | 47,0 | 48,8 | 49,4 |
| Superficie en m ² de venta | 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 | 56,1 | 49,8 | 56,3 | 54,5 | 54,8 |

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

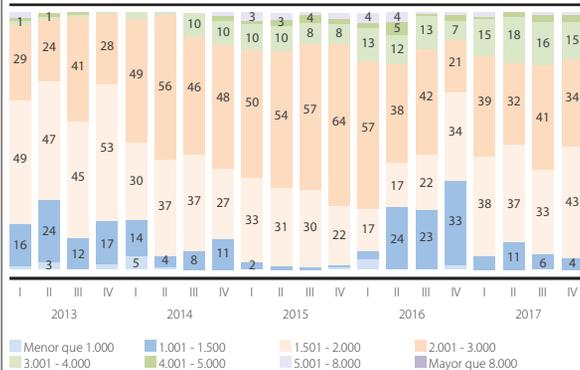


Fuente: CCHC

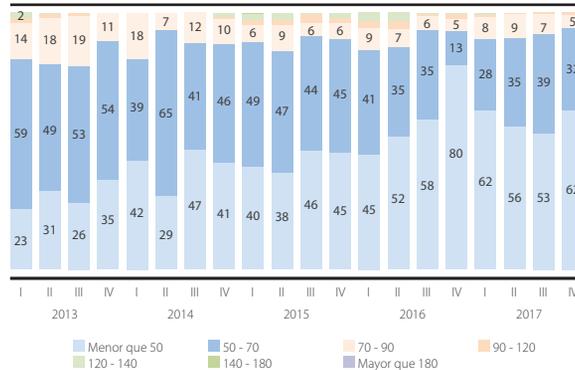
SAN MIGUEL – DEPARTAMENTOS

| | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | | 2017 | | | |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | I | II | III | IV |
| Participación en las ventas (%) | 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 | 18,4 | 13,8% | 17,3 | 13,3 | 13,9 |
| Participación en el stock (%) | 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 | 12,3 | 12,5% | 13,6 | 14,2 | 13,9 |
| Meses para agotar stock | 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 | 15,2 | 24,2 | 18,2 | 24,4 | 22,9 |
| Precio en UF/m ² de venta | 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 | 35,2 | 46,8 | 45,1 | 48,8 | 47,3 |
| Superficie en m ² de venta | 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 | 48,3 | 50,4 | 50,7 | 50,1 | 48,9 |

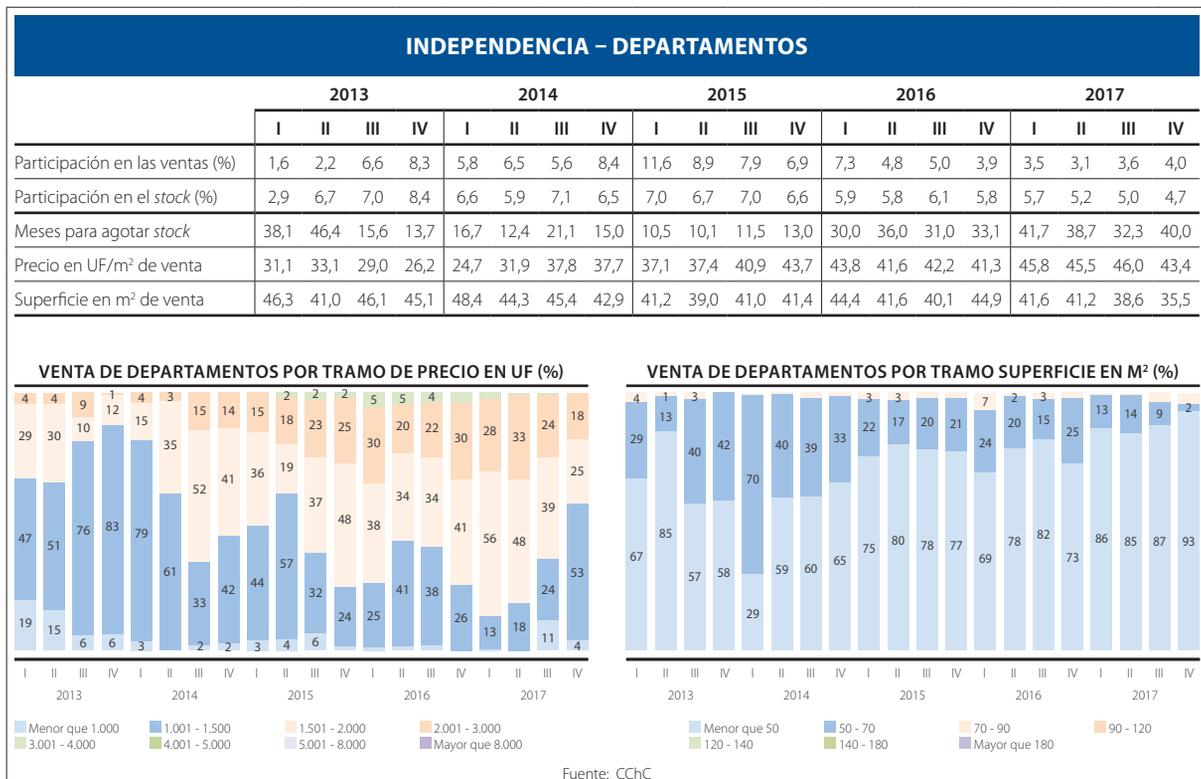
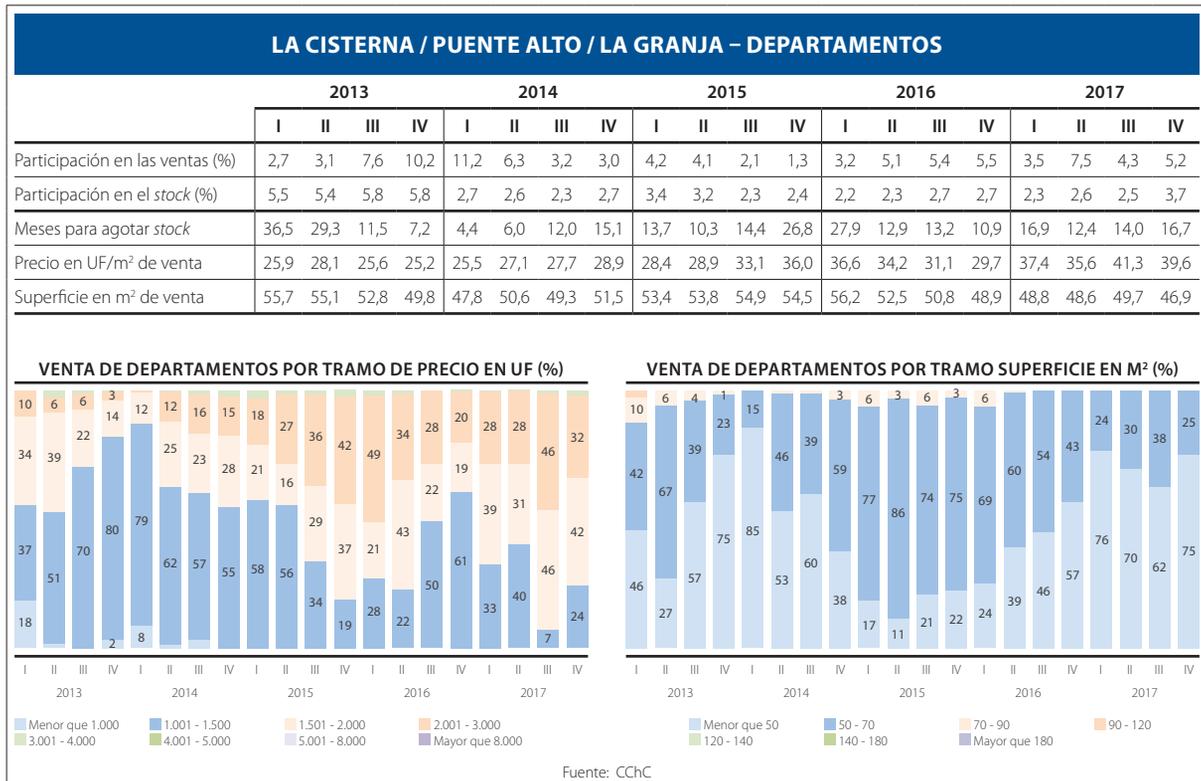
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



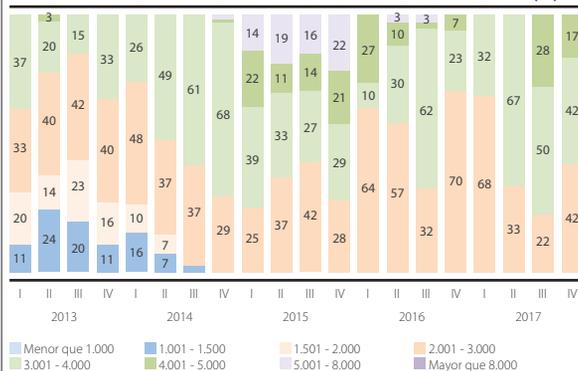
Fuente: CCHC



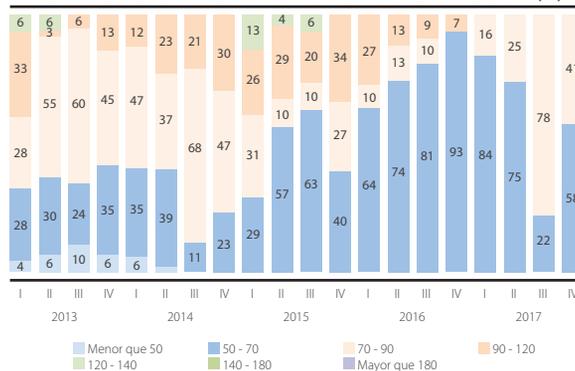
HUECHURABA – DEPARTAMENTOS

| | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | | 2017 | | | |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| | I | II | III | IV | I | II | III | IV |
| Participación en las ventas (%) | 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 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,1 | 0,2 |
| Participación en el stock (%) | 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 | 0,6 | 0,5 | 0,5 | 0,6 | 0,7 |
| Meses para agotar stock | 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 | 45,3 | 43,5 | 31,1 | 104,3 | 106,9 |
| Precio en UF/m ² de venta | 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 | 42,5 | 44,1 | 46,9 | 46,1 | 45,5 |
| Superficie en m ² de venta | 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 | 67,3 | 68,2 | 70,3 | 79,1 | 72,0 |

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

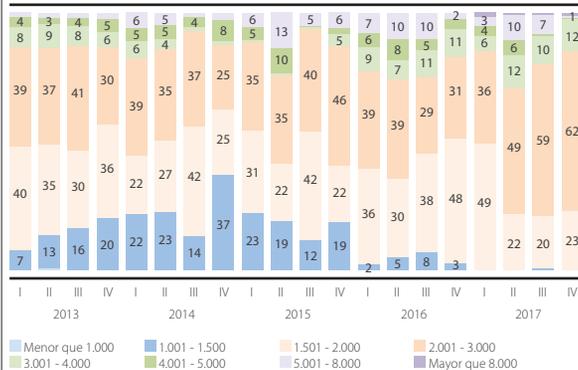


Fuente: CCHC

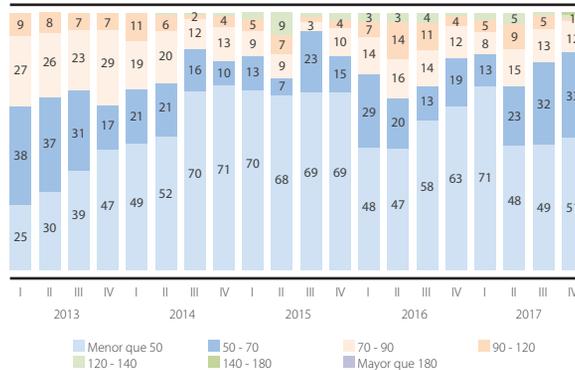
LA FLORIDA / SAN JOAQUÍN / PEÑALOLÉN – DEPARTAMENTOS

| | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | | 2017 | | | |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV |
| Participación en las ventas (%) | 9,3 | 9,8 | 9,0 | 7,0 | 5,0 | 6,5 | 7,2 | 7,0 | 4,5 | 3,7 | 9,4 | 9,3 | 8,5 | 7,7 | 8,2 | 9,1 | 8,5 | 8,4 | 8,3 | 10,3 |
| Participación en el stock (%) | 8,8 | 11,1 | 9,5 | 7,3 | 6,3 | 5,5 | 6,4 | 5,8 | 5,2 | 6,8 | 7,6 | 6,0 | 7,9 | 6,3 | 7,6 | 7,5 | 7,9 | 7,7 | 8,3 | 7,6 |
| Meses para agotar stock | 17,4 | 17,2 | 15,7 | 13,3 | 18,2 | 11,5 | 14,5 | 14,2 | 20,2 | 24,1 | 10,5 | 9,0 | 34,7 | 23,8 | 22,5 | 18,8 | 34,7 | 21,5 | 23,1 | 21,0 |
| Precio en UF/m ² de venta | 35,2 | 36,2 | 37,1 | 37,6 | 40,4 | 38,6 | 43,8 | 39,6 | 42,3 | 49,8 | 43,7 | 43,8 | 47,6 | 46,5 | 48,4 | 43,8 | 47,6 | 49,7 | 48,4 | 49,6 |
| Superficie en m ² de venta | 65,3 | 61,2 | 59,4 | 58,5 | 58,4 | 56,8 | 49,3 | 51,7 | 51,8 | 57,0 | 49,8 | 53,5 | 57,0 | 61,2 | 58,3 | 53,4 | 57,0 | 60,3 | 56,8 | 52,9 |

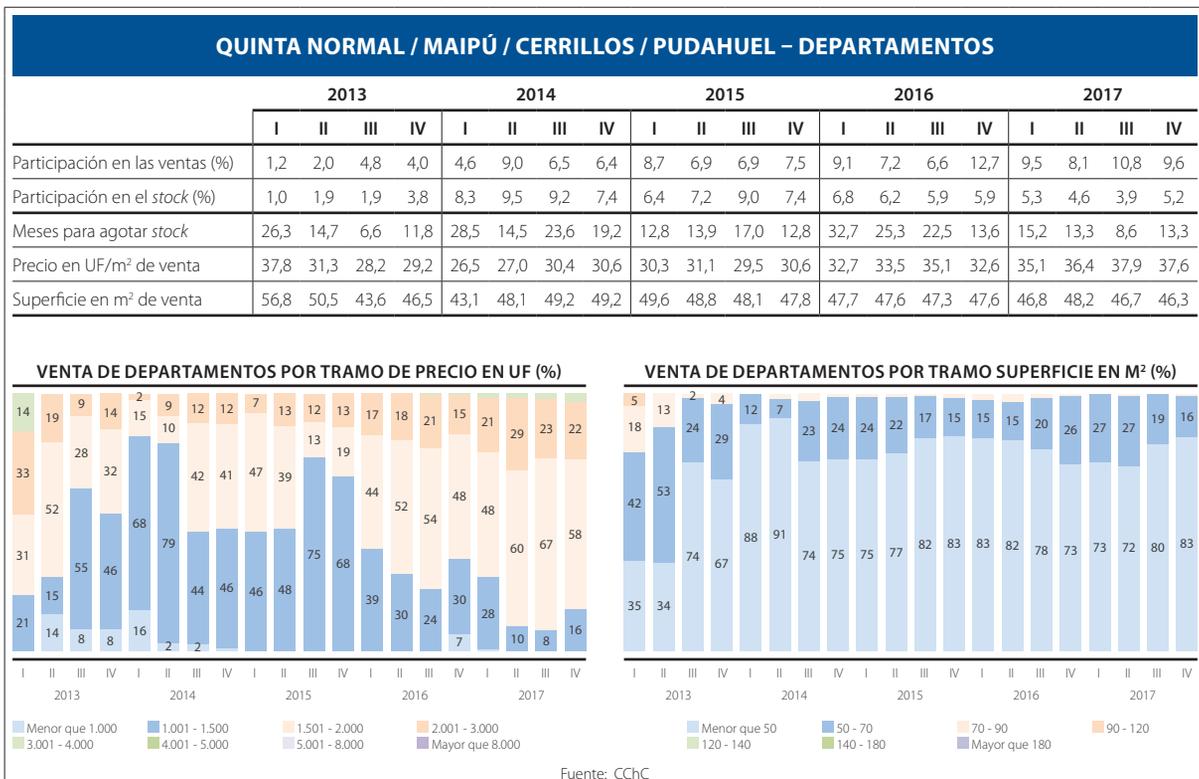
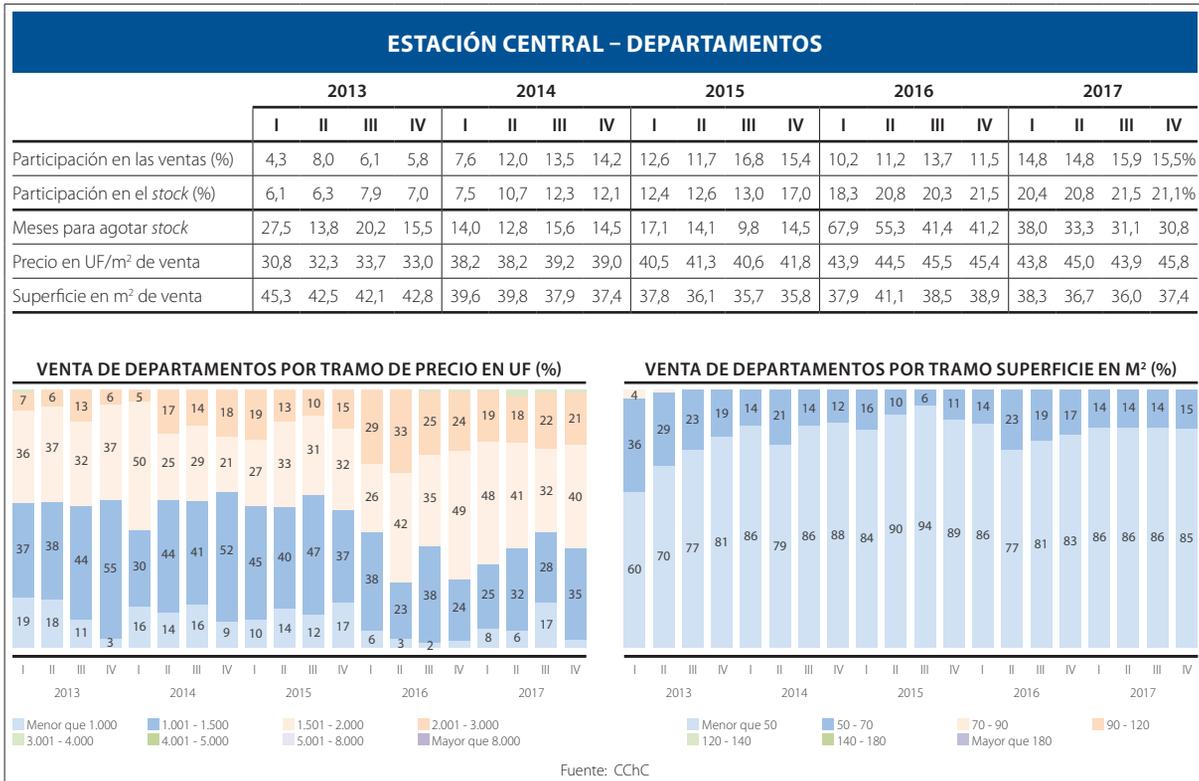
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



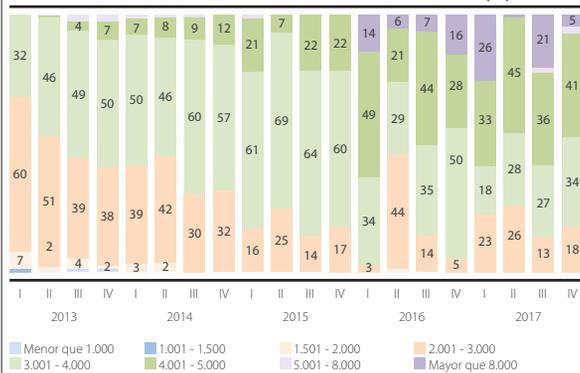
Fuente: CCHC



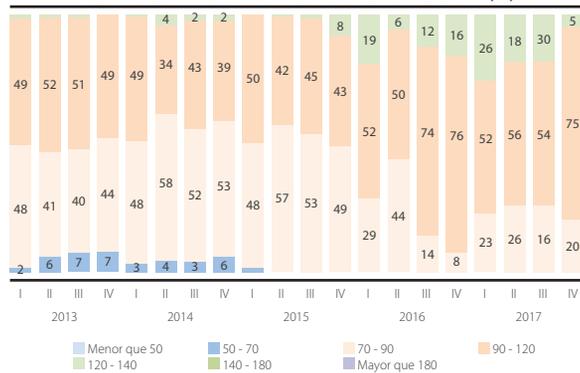
MAIPÚ / PUDAHUEL / CERRILLOS – CASAS

| | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | | 2017 | | | |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV |
| Participación en las ventas (%) | 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 | 6,0 | 3,9 | 5,7 | 4,5 | 4,3 |
| Participación en el stock (%) | 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 | 10,5 | 8,3 | 6,0 | 4,7 | 5,2 |
| Meses para agotar stock | 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 | 28,6 | 35,4 | 17,4 | 13,5 | 18,2 |
| Precio en UF/m ² de venta | 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 | 39,5 | 39,8 | 38,4 | 41,0 | 39,4 |
| Superficie en m ² de venta | 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 | 105,6 | 106,3 | 97,5 | 107,9 | 101,0 |

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



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

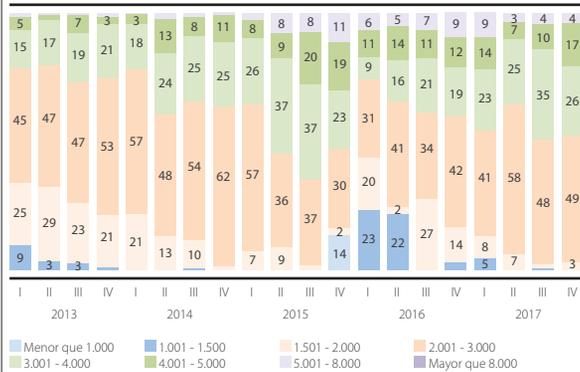


Fuente: CChC

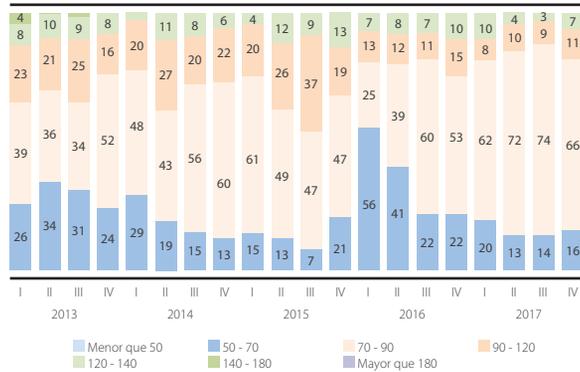
PUENTE ALTO – CASAS

| | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | | 2017 | | | |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV |
| Participación en las ventas (%) | 14,6 | 15,1 | 20,1 | 18,9 | 17,0 | 17,8 | 16,4 | 14,8 | 16,0 | 13,1 | 16,0 | 14,7 | 15,5 | 15,1 | 18,0 | 14,8 | 12,2 | 14,9 | 13,9 | 11,8 |
| Participación en el stock (%) | 10,9 | 14,7 | 16,8 | 15,4 | 14,9 | 14,6 | 14,2 | 13,8 | 12,3 | 10,2 | 11,4 | 12,1 | 12,4 | 8,7 | 6,2 | 5,7 | 5,8 | 6,2 | 6,1 | 5,2 |
| Meses para agotar stock | 6,6 | 7,4 | 7,4 | 9,1 | 10,6 | 7,3 | 7,5 | 8,0 | 8,2 | 7,2 | 7,2 | 7,6 | 14,2 | 7,5 | 4,6 | 6,3 | 8,3 | 6,7 | 5,4 | 5,9 |
| Precio en UF/m ² de venta | 27,1 | 28,6 | 29,5 | 29,8 | 30,8 | 32,7 | 31,4 | 33,6 | 33,2 | 36,1 | 38,3 | 35,0 | 33,4 | 36,3 | 35,6 | 35,1 | 37,7 | 34,6 | 38,5 | 38,1 |
| Superficie en m ² de venta | 88,4 | 83,6 | 85,3 | 83,4 | 81,4 | 88,6 | 87,4 | 88,0 | 87,7 | 90,3 | 92,7 | 88,3 | 73,0 | 79,0 | 84,9 | 85,7 | 86,3 | 86,2 | 83,4 | 81,4 |

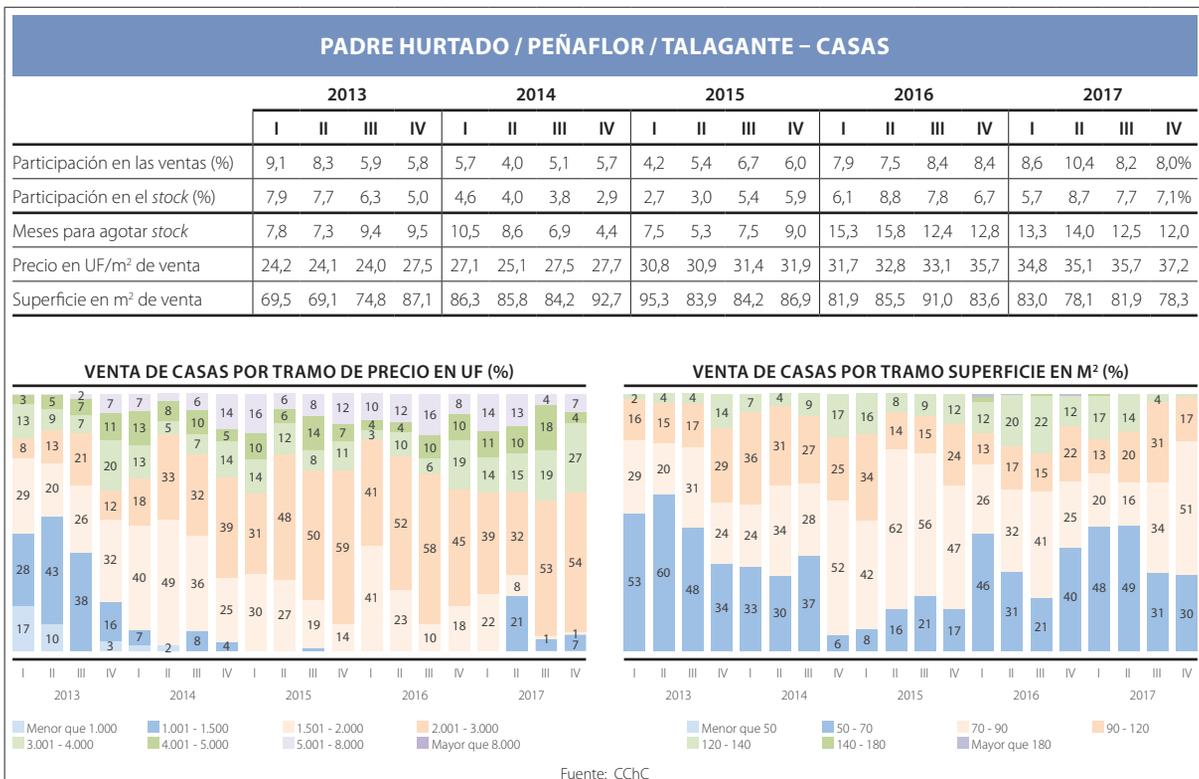
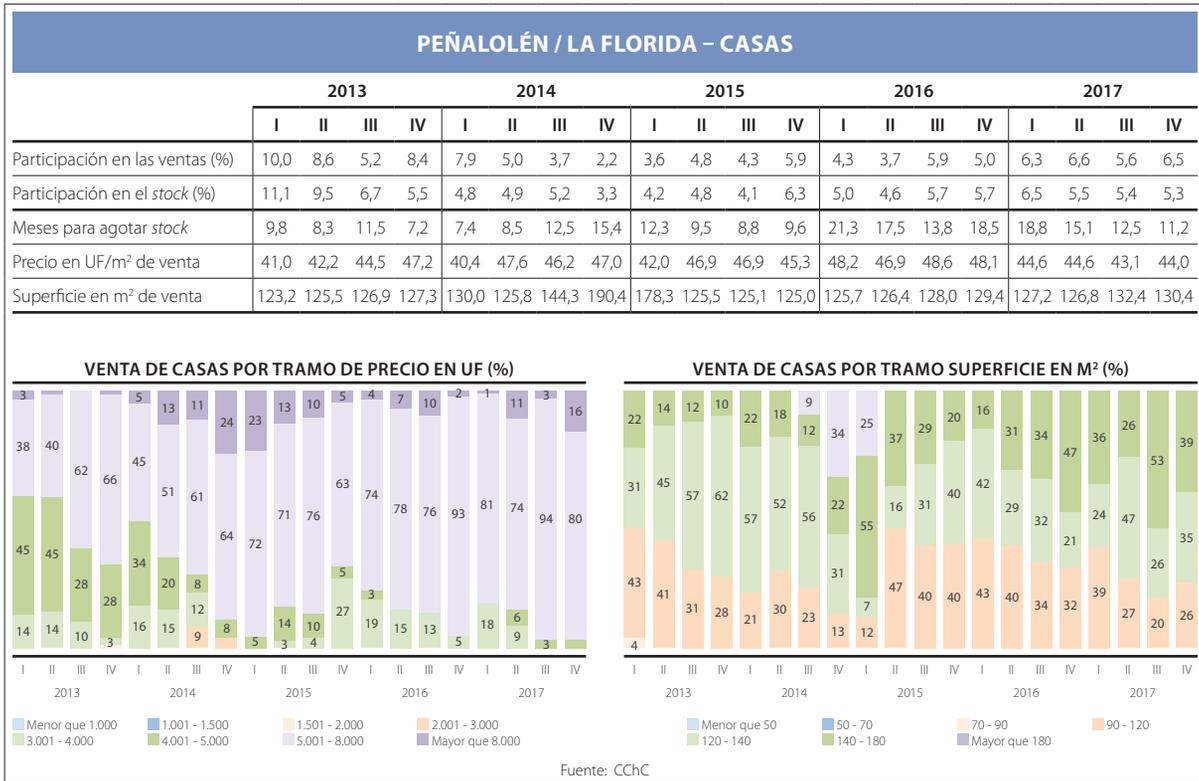
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



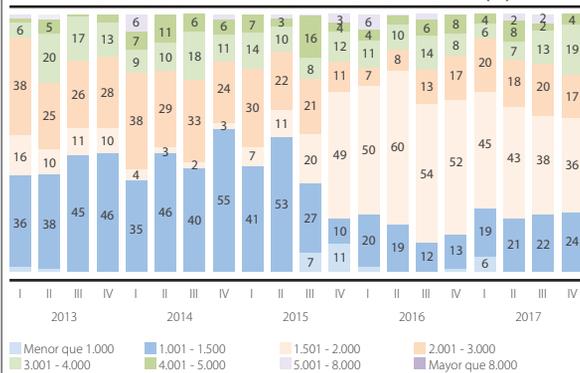
Fuente: CChC



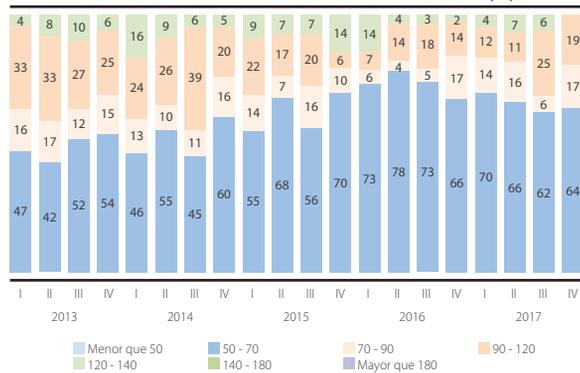
LAMPA / QUILICURA / RENCA – CASAS

| | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | | 2017 | | | |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV |
| Participación en las ventas (%) | 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 | 21,7 | 17,7 | 19,7 | 15,0 | 21,1 |
| Participación en el stock (%) | 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 | 10,5 | 12,9 | 12,4 | 18,7 | 23,6 |
| Meses para agotar stock | 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 | 8,3 | 16,5 | 9,9 | 15,3 | 15,2 |
| Precio en UF/m ² de venta | 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 | 29,2 | 30,3 | 30,7 | 32,0 | 30,3 |
| Superficie en m ² de venta | 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 | 67,6 | 65,2 | 68,6 | 70,5 | 66,9 |

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



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

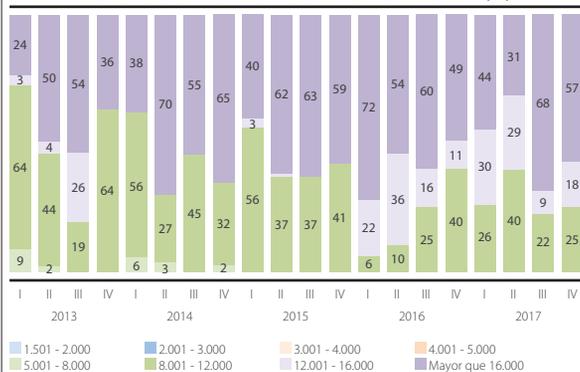


Fuente: CChC

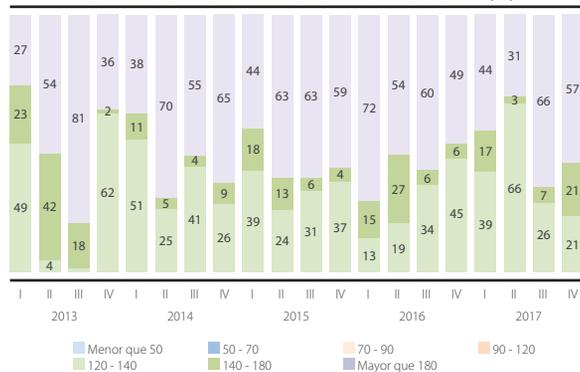
LO BARNECHEA / LAS CONDES / VITACURA – CASAS

| | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | | 2017 | | | |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | I | II | III | IV |
| Participación en las ventas (%) | 1,8 | 1,8 | 2,3 | 4,4 | 1,8 | 2,7 | 2,9 | 3,4 | 2,7 | 4,3 | 4,2 | 3,4 | 2,4 | 3,1 | 5,1 | 5,8 | 5,1 | 5,7 | 4,7 | 4,2 |
| Participación en el stock (%) | 2,0 | 3,2 | 3,3 | 2,9 | 3,2 | 5,9 | 7,9 | 7,9 | 6,9 | 5,6 | 6,0 | 4,8 | 4,7 | 5,3 | 4,8 | 4,5 | 4,5 | 3,8 | 3,9 | 4,8 |
| Meses para agotar stock | 9,8 | 15,0 | 16,5 | 11,5 | 22,7 | 18,9 | 25,0 | 20,1 | 28,0 | 13,5 | 13,5 | 12,9 | 58,6 | 22,0 | 13,7 | 13,8 | 18,6 | 11,5 | 10,5 | 19,8 |
| Precio en UF/m ² de venta | 60,8 | 63,1 | 68,4 | 79,1 | 76,9 | 79,8 | 76,5 | 80,4 | 74,5 | 81,6 | 82,0 | 81,1 | 82,0 | 80,2 | 83,4 | 79,6 | 83,2 | 83,1 | 85,6 | 84,9 |
| Superficie en m ² de venta | 175,8 | 228,2 | 220,1 | 193,8 | 188,4 | 225,1 | 200,7 | 246,2 | 196,0 | 226,6 | 232,6 | 223,0 | 248,3 | 226,2 | 215,3 | 204,1 | 191,0 | 191,3 | 226,2 | 209,3 |

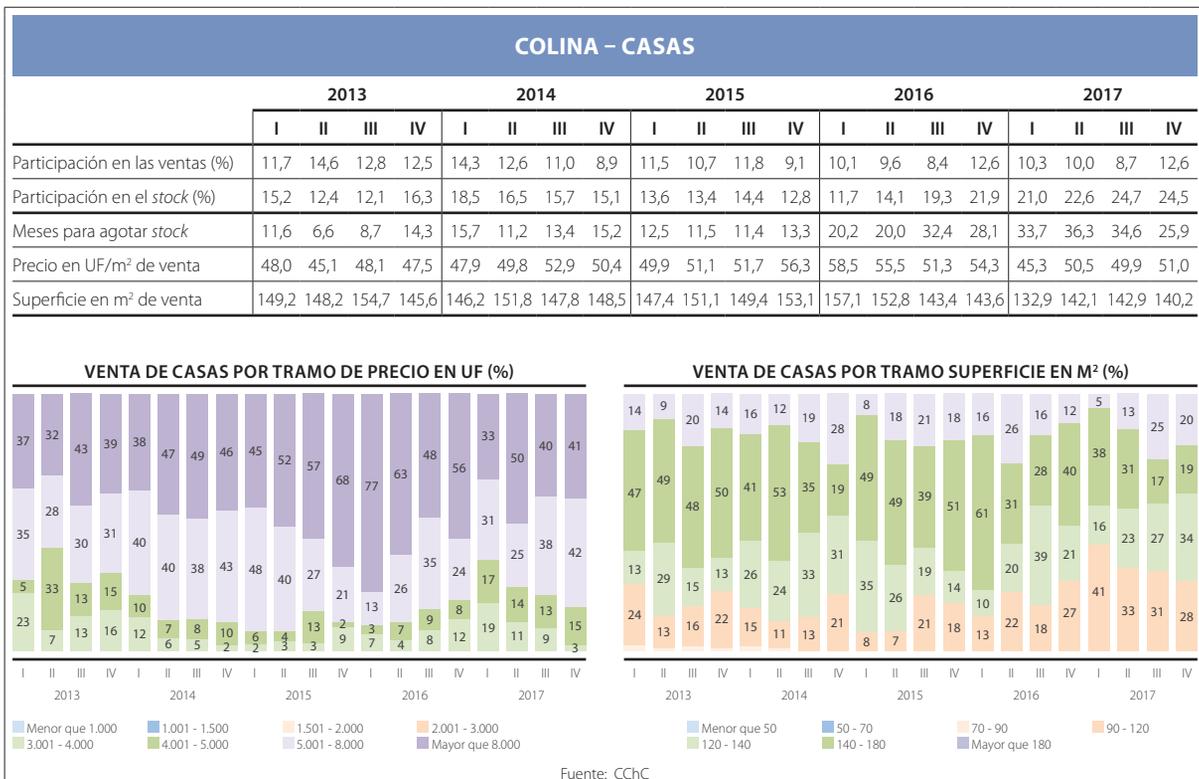
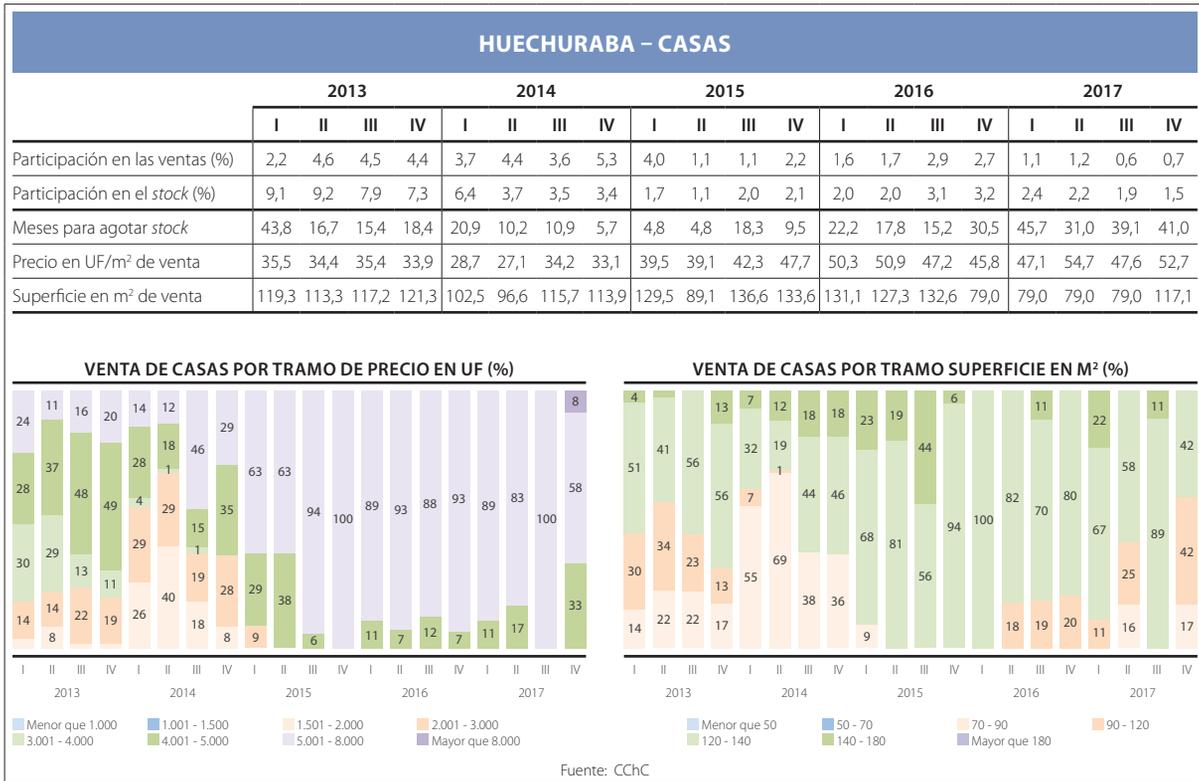
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



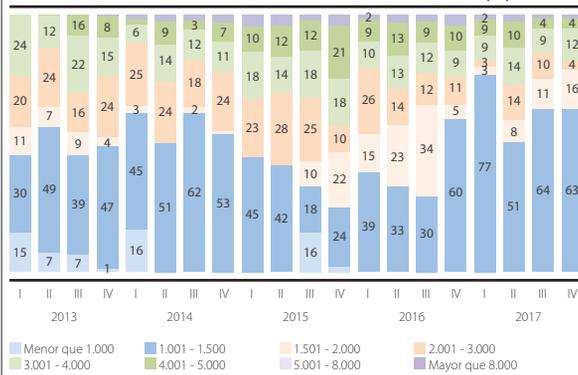
Fuente: CChC



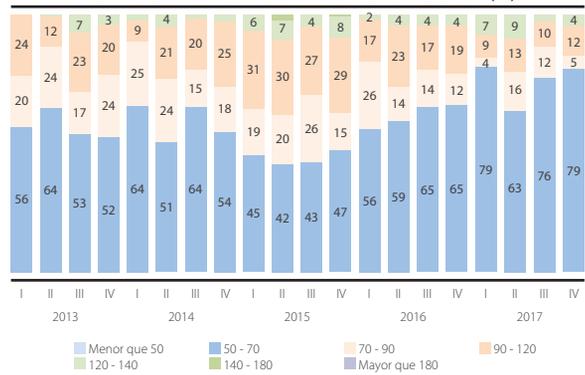
SAN BERNARDO / BUÍN – CASAS

| | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | | 2017 | | | |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV |
| Participación en las ventas (%) | 18,0 | 15,2 | 20,0 | 17,7 | 15,4 | 16,8 | 22,3 | 21,9 | 19,9 | 26,4 | 23,7 | 20,7 | 27,3 | 26,8 | 22,4 | 23,1 | 34,9 | 25,9 | 38,7 | 30,7 |
| Participación en el stock (%) | 14,0 | 17,0 | 16,8 | 14,6 | 14,5 | 20,2 | 20,0 | 24,2 | 35,2 | 36,7 | 32,1 | 29,0 | 31,5 | 29,8 | 28,5 | 31,4 | 33,1 | 32,7 | 26,8 | 22,9 |
| Meses para agotar stock | 7,1 | 9,5 | 7,6 | 9,1 | 12,5 | 10,5 | 7,9 | 9,6 | 18,6 | 13,1 | 13,0 | 12,9 | 20,2 | 14,7 | 17,2 | 25,8 | 16,3 | 19,9 | 8,4 | 10,1 |
| Precio en UF/m² de venta | 25,9 | 25,1 | 26,9 | 26,7 | 25,1 | 27,2 | 26,4 | 27,1 | 29,4 | 30,3 | 31,4 | 33,4 | 31,7 | 30,7 | 30,5 | 30,3 | 27,7 | 31,9 | 29,2 | 28,6 |
| Superficie en m² de venta | 69,0 | 65,3 | 73,8 | 72,0 | 63,3 | 71,5 | 64,0 | 67,6 | 72,1 | 74,4 | 71,9 | 76,9 | 66,0 | 68,1 | 64,5 | 63,0 | 57,4 | 65,6 | 56,4 | 56,4 |

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



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



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.
- **Circular General DDU N° 320.** Aumento de coeficiente de constructibilidad por fusión de terrenos conforme aplicación artículo 634 de la LGUC. Deja sin efecto Circular DDU N° 308.

- **Circular General DDU N° 322.** Aplicación inciso vigésimo del artículo 2.6.3 de la OGUC. Sobre elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios, aplicable a edificios acogidos a artículo 6.1.8 de la OGUC.
- **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 no tiene urgencia.
- **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 con el objeto de proseguir con su estudio. 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 M² O MÁS APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DURANTE NOVIEMBRE DE 2017

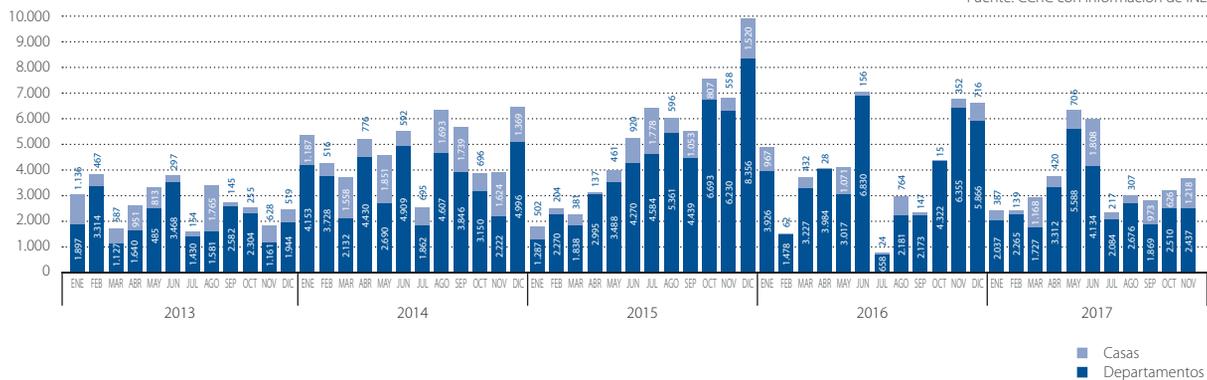
Durante el mes de noviembre se aprobó un total de 29 permisos de construcción de viviendas (de más de 2.000 m²) en la Región Metropolitana: 8 de casas y 21 de departamentos.

En departamentos, estos 21 permisos aprobados supusieron un total de 2.437 unidades y 246 mil metros

cuadrados a construir en trece comunas de la Región Metropolitana, entre las cuales destacan Estación Central, Lo Barnechea, Colina y San Miguel. En casas, los ocho permisos aprobados corresponden a un total de 1.218 unidades y 92 mil metros cuadrados a construir, principalmente, en Padre Hurtado, Quilicura y Peñaflo.

NÚMERO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR (SEGÚN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 2.000 M²)

Fuente: CChC con información de INE



SUPERFICIE A CONSTRUIR (SEGÚN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 2.000 M²)

Fuente: CChC con información de INE



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 m².** 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/m².** Corresponde a la división entre el precio de venta en UF (sin contar estacionamientos ni bodegas) y la superficie en m² (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



