



ACTIVIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

JUNIO 2018 | NÚMERO 26



**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

Av. Apoquindo 6750, Piso 4, Providencia

Fono 2 2376 3300

www.cchc.cl

Prohibida la reproducción total o parcial
del contenido de este informe

04	Fundamentos del sector
06	Resultados de junio 2018
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 junio 2015
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 segundo trimestre de 2018
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 mayo de 2018
40	Anexo: Definiciones de precio y superficie

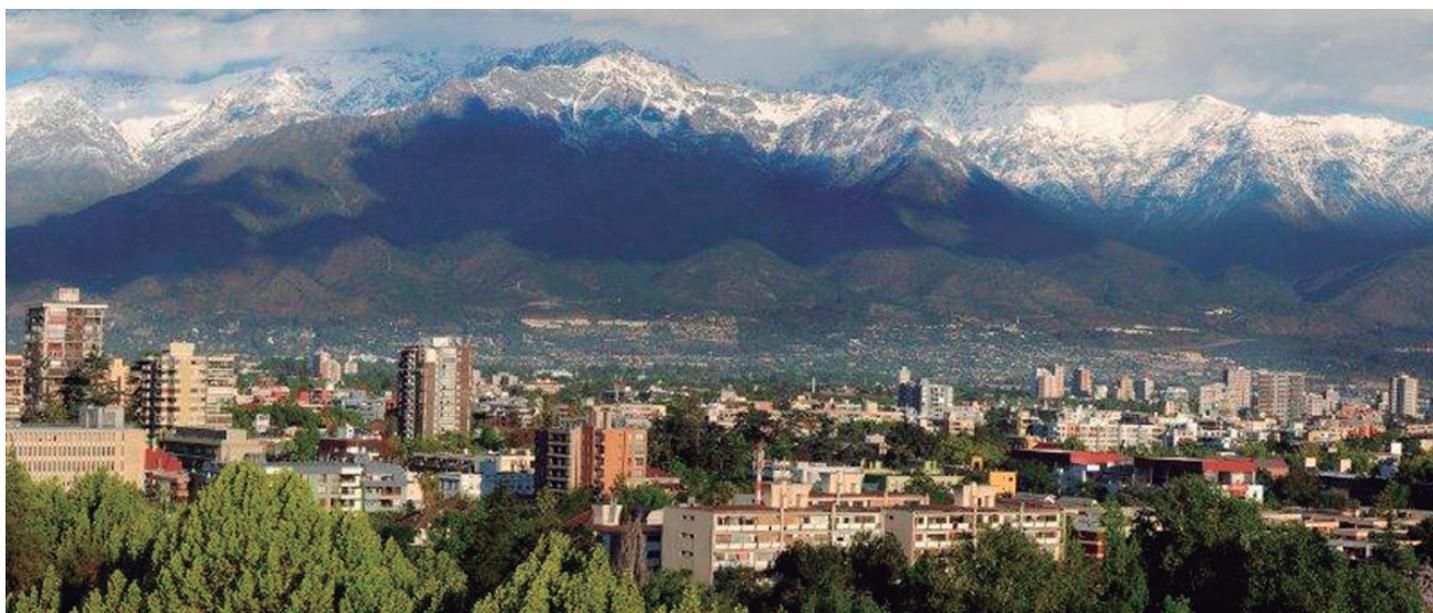
CONTENIDO

FUNDAMENTOS DEL SECTOR

Los fundamentos del sector han exhibido en lo más reciente mejoras puntuales que serían evidencia de un cambio de tendencia frente al escenario de deterioro y desaceleración de la actividad económica predominante en los últimos años. Es así como para el presente año esperamos cierta recuperación en las variables clave para la demanda por vivienda. 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. Adicionalmente, al segundo trimestre las entidades bancarias han reportado menores niveles de restricción crediticia en el segmento hipotecario, de acuerdo con la Encuesta sobre Créditos Bancarios del Banco Central.

El mercado laboral sigue mostrando un notorio grado de resiliencia, habiendo creado empleo de manera continua en los últimos tres años. De esta manera,



la tasa de desempleo alcanzó a 7,1% en la Región Metropolitana, en línea con el promedio de los últimos años. Desde que comenzó el presente año las nuevas ocupaciones generadas se han concentrado en empleos asalariados, destacando el aumento por dos trimestres móviles consecutivos del empleo asalariado privado, mostrando un cambio de tendencia. Sin embargo, la mayor creación de empleo se ha visto acompañada de cierta desaceleración en el avance nominal de las remuneraciones, debido a bases de comparación más exigentes.

Con respecto a la confianza de los consumidores, el índice IPEC-Adimark se ha mantenido en zona optimista por séptimo mes consecutivo. La tendencia al alza de los principales subindicadores de corto y mediano plazo anticipa un escenario favorable durante el año en curso, en línea con la esperada recuperación de la actividad económica.

Por el lado de la oferta, la confianza empresarial se mantiene en zona optimista, después de casi cuatro años en terreno negativo. En el sector construcción, desde que comenzó el año los empresarios han mejorado significativamente su ánimo, mostrado percepciones en línea con su promedio histórico y acercándose a la zona de optimismo. Junto a ello, las presiones por el lado de los costos se han suavizado, lo cual se ve reflejado en los aumentos de los índices de remuneraciones y costo de mano de obra del sector, en torno a 4% anual en términos nominales.

En resumen, la reciente mejora en determinados indicadores es coherente con el proceso de normalización de la demanda por vivienda desde 2017, el cual prevemos se mantenga durante el año en curso. No obstante, el sesgo es a la baja, toda vez que las condiciones de acceso al crédito mantienen cierto nivel de restricción.



RESULTADOS DE JUNIO 2018

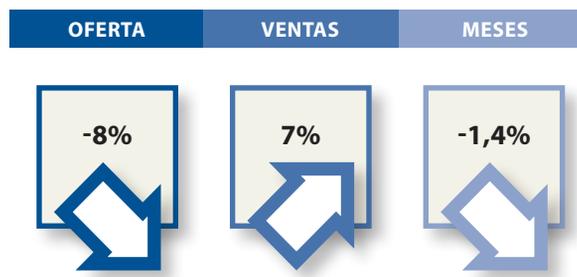
La venta de viviendas registró en junio un incremento anual de 6,8%, con lo que la demanda acumulada al segundo trimestre exhibe un monto superior al de su símil de 2017. Según tipo de vivienda, el segmento departamentos mostró un avance de 11% en su comercialización de junio, mientras que, por el contrario, el mercado de casas anotó una significativa caída de 12,2%. No obstante, en el margen la serie desestacionalizada de ventas mostró un descenso de 6,7% respecto del mes anterior, debido a la menor comercialización de departamentos (-5,4%) y de casas (-13,5%).

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió un descenso anual de 8,1%, mientras que en el margen la variación ha sido negativa durante todo el año en curso. Se trata, por tanto, del cuarto mes consecutivo en que la oferta exhibe una tendencia a la baja. Así,



en junio la oferta de viviendas en el Gran Santiago se ubicó en 52.620 unidades, uno de sus niveles más reducidos de los tres últimos años.

La velocidad de ventas, por su parte, disminuyó en términos anuales (-13,9%), pero aumentó respecto del mes anterior (5,7%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 17,3, ubicándose, por segundo mes consecutivo, dentro de su nivel de equilibrio estimado dentro del rango 14,8 a 18,8 meses.



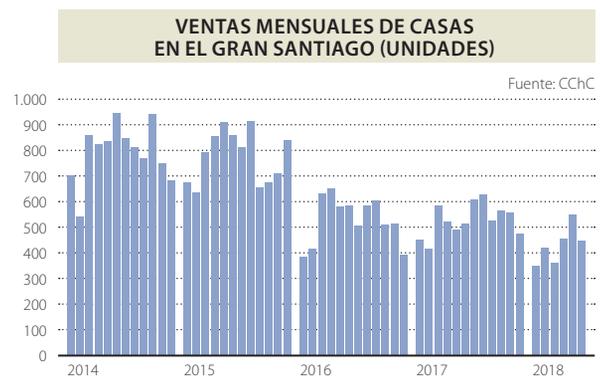
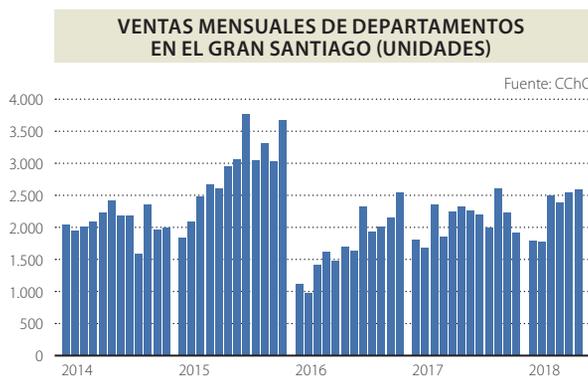
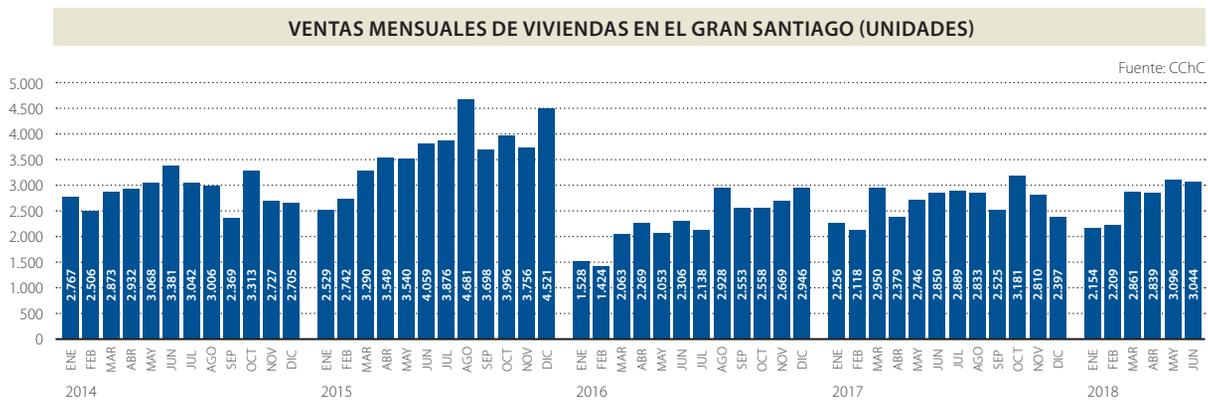
JUNIO 2018			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Junio 2017	57.251	2.850	20,1
Junio 2018	52.620	3.044	17,3
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	45.974	2.591	17,7
Casas	6.646	453	14,7
Total	52.620	3.044	17,3

*Meses necesarios para agotar la oferta actual Fuente CCHC

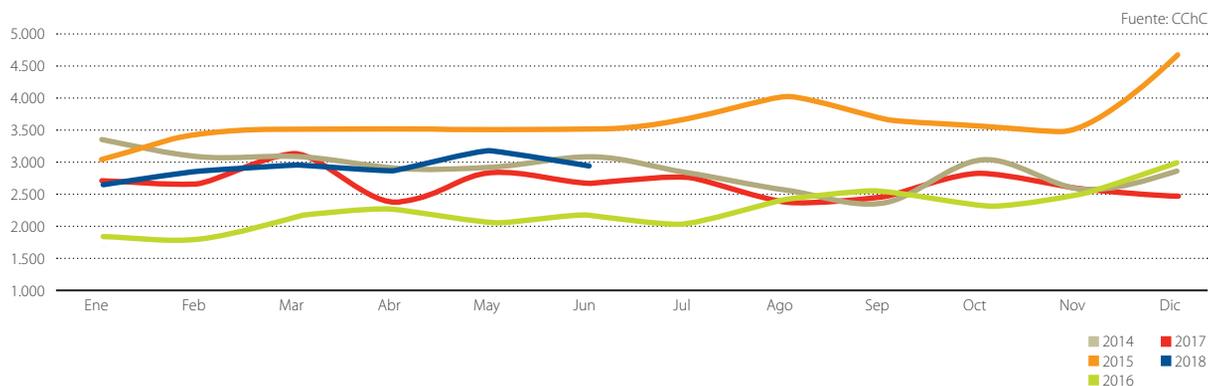
UNIDADES VENDIDAS

Los resultados de junio muestran una demanda por vivienda fortalecida tras la desaceleración del último trimestre de 2017 y primeros meses del año en curso. Ello es coherente con las mejoras observadas en los fundamentos del sector, principalmente en las expectativas de consumidores y empresarios. De esta manera, descontando factores estacionales, la cifra de ventas de junio es similar a la de otros periodos positivos para el sector.

Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un avance de 11% respecto de 2017. En el mercado de casas, por el contrario, las ventas mostraron un descenso de 12,2% en términos anuales. En departamentos, la cifra de venta de junio se posiciona como la segunda mejor para dicho mes en el registro histórico, mientras que, por el contrario, la comercialización de casas en junio es la segunda peor de los últimos 25 años.



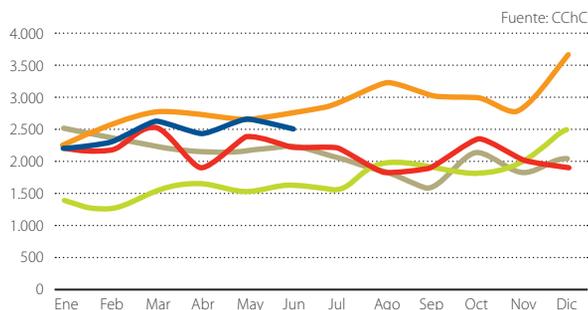
VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



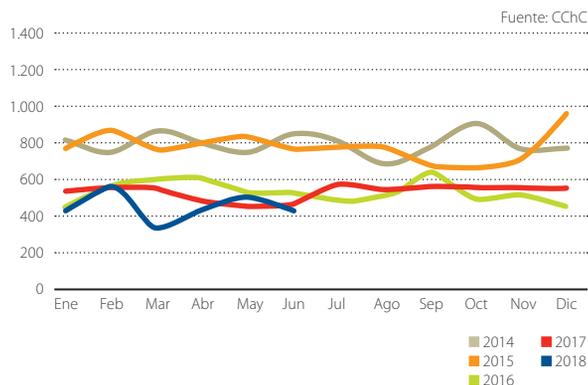
La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas durante la primera mitad del año está siendo similar al de 2017, tras haber estado más próximo a los registros de 2016 durante buena parte del año previo. Esto mismo ocurrió en el mercado de departamentos, mientras que en casas las ventas se mantienen inferiores al nivel de años anteriores.

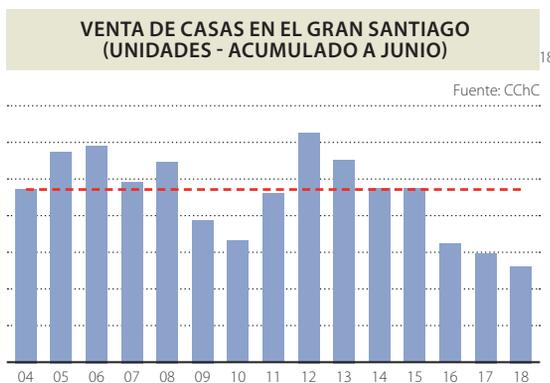
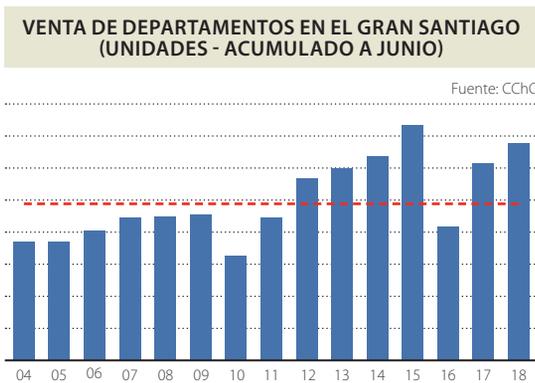
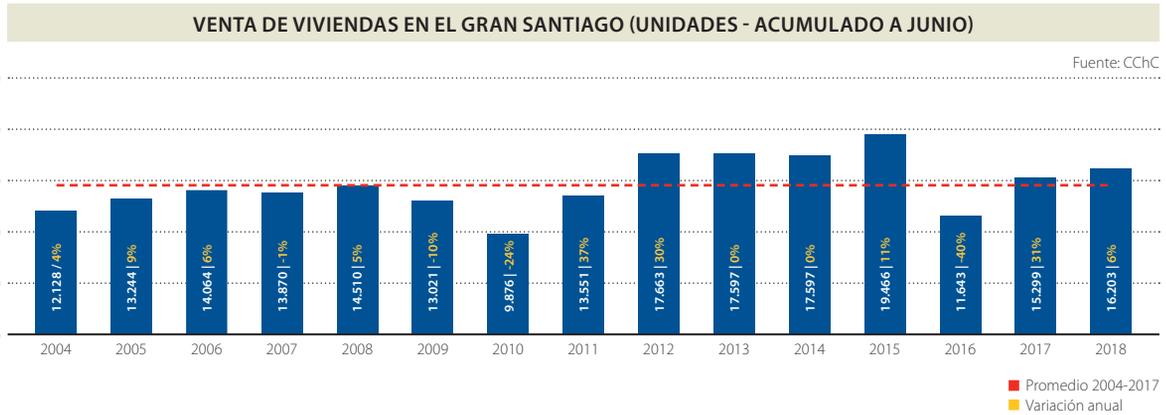
De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre las 2.500 y las 3.200 unidades mensuales en lo que resta de 2018, de tal manera que la cifra de ventas anual sería similar a la registrada en 2017.

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



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

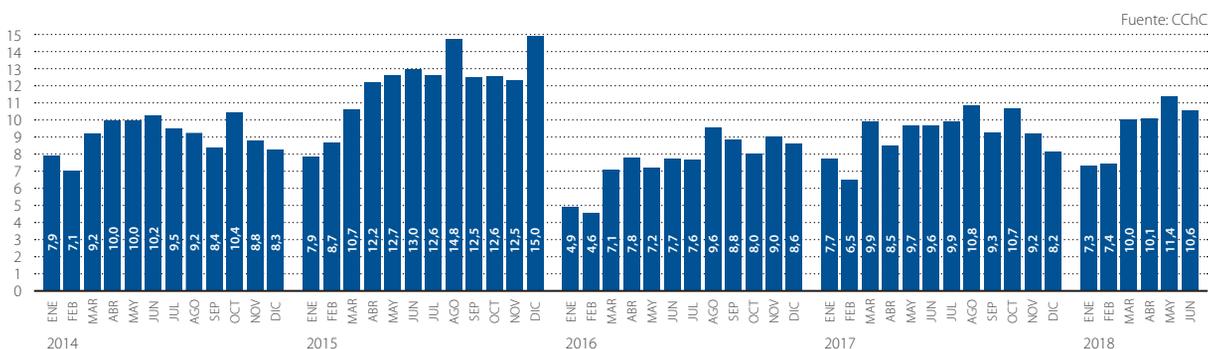




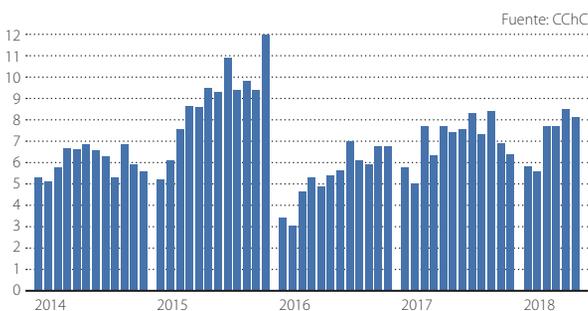
Por su parte, la venta de viviendas acumulada a junio registra avances de 6% respecto de 2017 y de 11% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, la primera parte del año puede considerarse positiva en la medida en que se alcanzaron cifras de ventas similares a las de otros periodos de buen desempeño sectorial.

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 10% superior a su símil de 2017 y se ubicó 38% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 12% inferiores al registro del año previo y 45% por debajo de su promedio histórico.

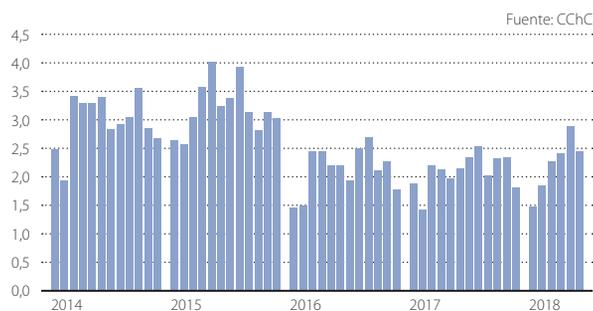
VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (MILLONES DE UF)



VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS (MILLONES DE UF)



VENTAS MENSUALES DE CASAS (MILLONES DE UF)



VENTAS EN MILLONES DE UF

Periodo	Deptos.	Casas	Total
Junio 2017	7,44	2,17	9,61
Junio 2018	8,13	2,44	10,57
Variación anual	9,2%	12,2%	9,9%

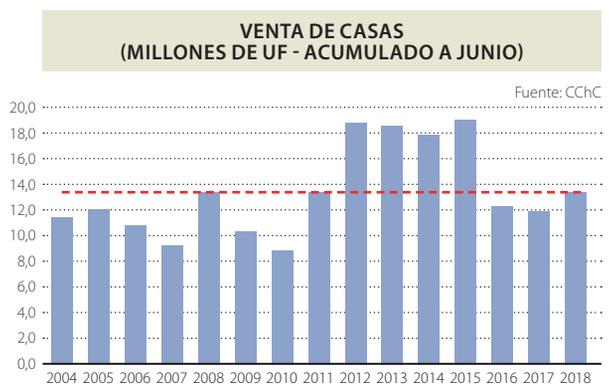
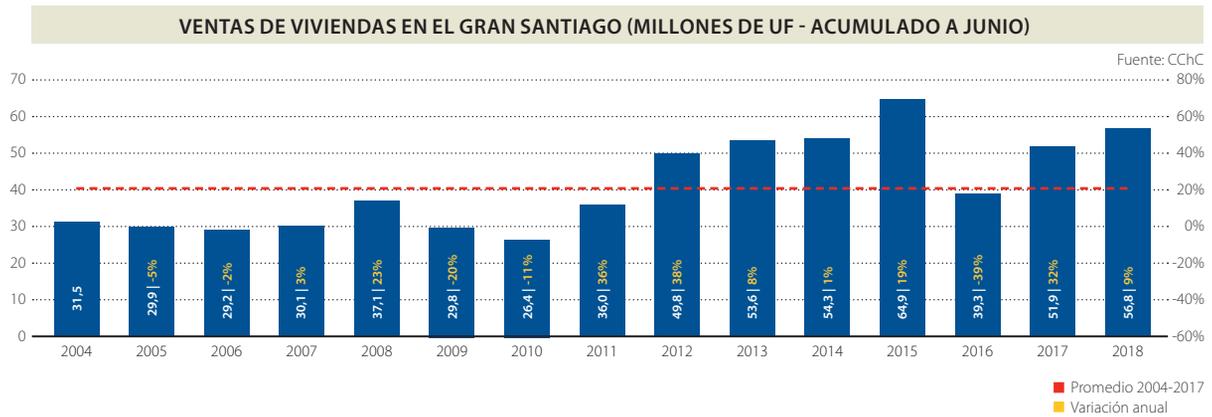
Fuente CChC

El valor de las ventas registró un alza anual de 9,9% en junio, superando los 10 millones de UF. Esta variación fue superior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio alcanzó a 3%. Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos pre-

sentó un aumento de 9,2%, mientras que en casas el avance fue de 12,2%. El efecto precio únicamente fue relevante en el mercado de casas, en torno a 24%, mientras que fue negativo en departamentos.

El valor de las ventas alcanzó a más de 10 millones de UF en junio, uno de sus valores más elevados en los dos últimos años. Esto se debió, fundamentalmente, al mayor ritmo de comercialización de departamentos y al efecto precio observado en el mercado de casas.

El valor acumulado a junio de la venta de viviendas es 9% superior a su símil de 2017 y 41% superior a su



promedio de los últimos catorce años. En el mercado de departamentos se observan avances en comparación con el año previo (8,5%) y respecto del promedio histórico (62%), mientras que, por el contrario, el mercado de casas presenta un avance de 12% en la comparación anual y se encuentra alineado respecto de su promedio histórico.

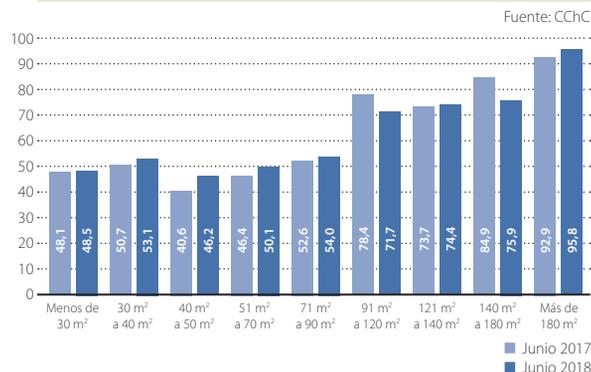
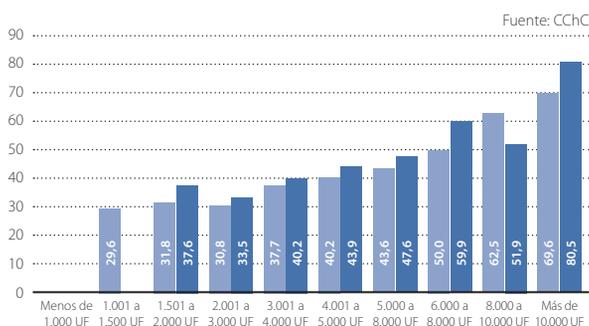
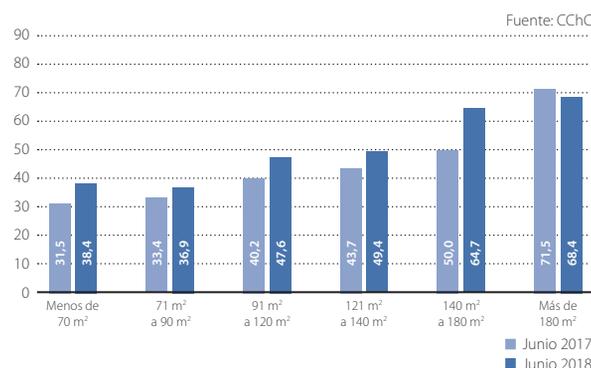
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que al comienzo de 2018 la normalización de la demanda ha ido acompañada de efectos precio significativos, especialmente en el mercado de casas.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Periodo	Deptos.	Casas
Junio 2017	47,6	36,2
Junio 2018	50,6	42,9
Variación anual	6,3%	18,5%

Fuente CChC

La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 50,6 UF por metro cuadrado en junio, lo cual es 6,3% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 42,9 UF/m², 18,5% 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)**


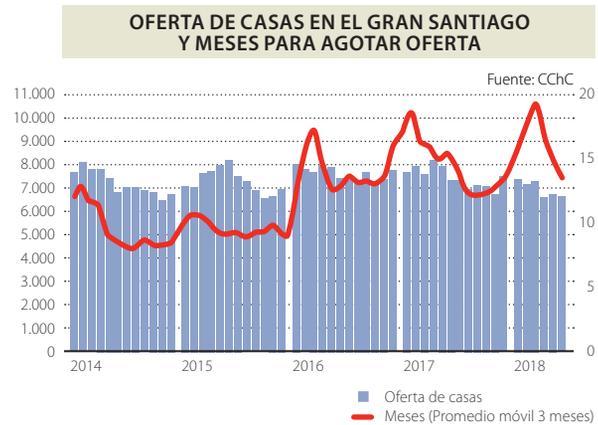
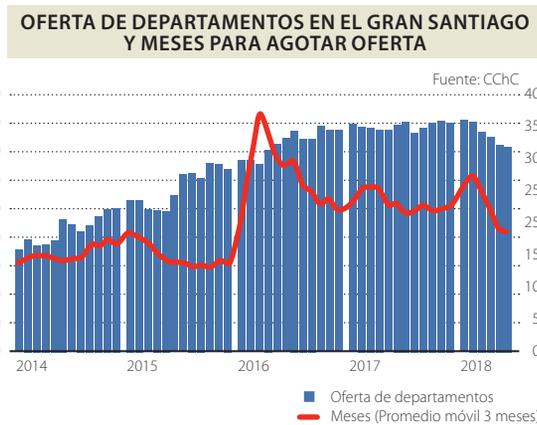
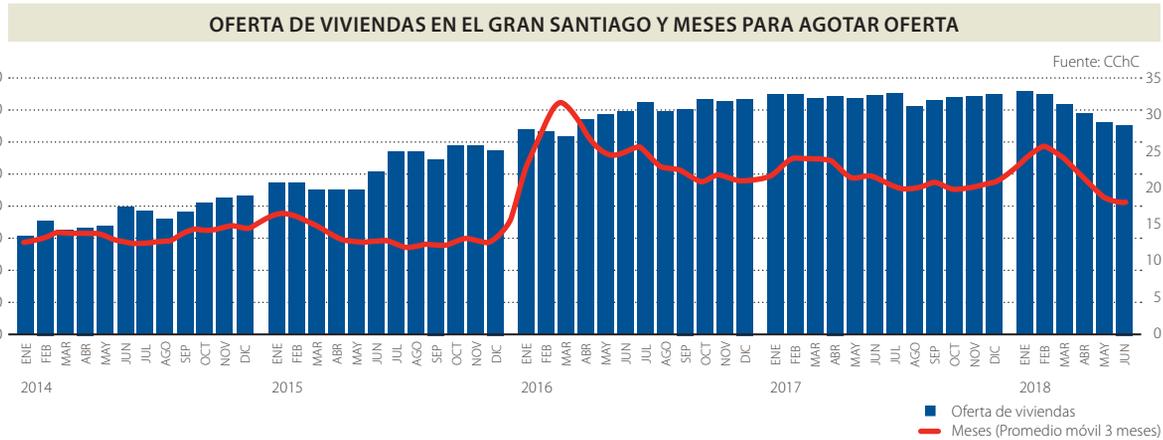
Con respecto al precio de venta de los departamentos, los únicos incrementos anuales significativos se dieron en los tramo "1.000 a 1.500 UF" (22%) y "6.000 a 8.000 UF" (18%). El resto de tramos no exhibió variaciones relevantes en comparación con un año atrás, destacando únicamente las caídas en los segmentos "5.000 a 6.000 UF" y "Más de 10.000 UF".

Según superficie, destacaron las alzas en los tramos "40 a 50 m²" (14%) y "50 a 70 m²" (8%). Mientras que los restantes segmentos registraron alzas anuales más modestas en sus precios de venta, a excepción

de los tramos "90 a 120 m²" y "140 a 180 m²" que exhibieron menor nivel de precios que un año atrás.

En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes ocurrieron en los tramos "1.500 a 2.000 UF" (18%), "6.000 a 8.000 UF" (20%) y "Más de 10.000 UF" (16%). El único descenso significativo de precio ocurrió en el segmento "8.000 a 10.000 UF".

Según tramos de superficie, las alzas anuales más relevantes se dieron en los tramos "Menos de 70 m²"



(22%), “90 a 120 m²” (18%) y “140 a 180 m²” (29%), mientras que el único descenso ocurrió en el segmento “Más de 180 m²” (-4%).

OFERTA Y MESES PARA AGOTAR OFERTA

En junio la oferta de viviendas en el Gran Santiago disminuyó 8,1% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el menor nivel de unidades disponibles de departamentos (-7,7%) y de casas (-10,4%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 52.620 unidades. De éstas, 87% son departamentos y 13% casas.

La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 17,3 meses para agotar la oferta durante junio. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 17,7 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 14,7 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyeron 13,9%. En el caso de los

departamentos, el indicador registró una caída de 16,9%, mientras que en casas la variación anual fue positiva (2%).

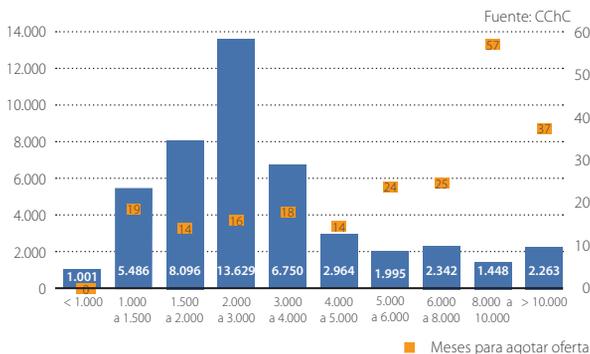
Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que 59% se concentra en el rango 1.000 a 3.000 UF. Destaca un mayor peso relativo de unidades de valor intermedio y superior (más de 3.000 UF). Según superficie, 53% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m², cifra similar 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 superior al promedio del último año. Destaca mayor participación de unidades de valor intermedio (1.500 UF a 3.000 UF) que ganaron cuatro puntos de participación. Por tramos de superficie, se observa que 49% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², esto es dos 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 Ñuñoa (15%), Santiago (13%) y San Mi-

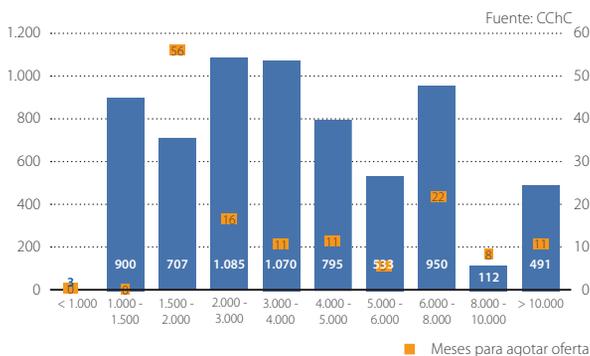
OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE PRECIO EN UF)



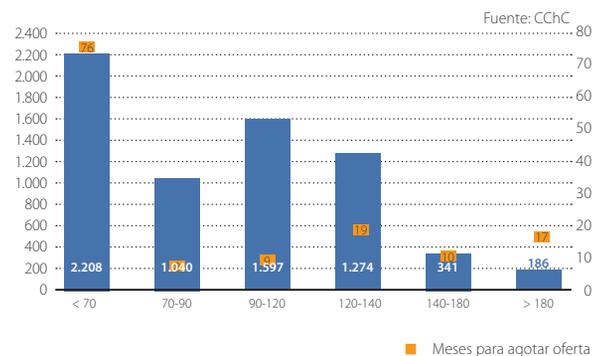
OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M²)



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	Junio 2018		Junio 2017		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Nuñoa / La Reina	7.102	21	6.009	36	4.613	27
Providencia	1.405	28	1.710	29	1.106	20
Las Condes	2.063	16	2.772	27	2.212	18
Lo Barnechea	1.432	41	1.579	108	698	30
Vitacura	1.086	119	1.348	12	878	23
Macul	1.763	15	1.444	14	1.767	36
Santiago Centro	5.966	17	7.745	22	9.786	22
San Miguel	5.535	11	6.648	15	3.209	22
La Cisterna / Puente Alto / La Granja	2.296	14	1.199	5	1.277	23
Independencia	1.828	19	2.563	35	2.065	29
Huechuraba	351	22	255	30	378	26
La Florida / San Joaquín / Peñalolén	3.572	18	3.792	24	2.680	23
Estación Central	9.440	23	10.502	36	4.461	36
Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	2.135	11	2.267	11	2.120	22

Fuente CChC

guel (12%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en Nuñoa y La Cisterna. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en San Miguel, Santiago e Independencia.

En el mercado de casas, la oferta disponible se con-

centra principalmente en San Bernardo y Buin (27%), Colina (23%) y Lampa (20%). Con respecto a los avances en doce meses, destacaron Padre Hurtado y San Bernardo, mientras que las comunas que perdieron más participación en el último año fueron Peñalolén y Lo Barnechea.

MERCADO DE CASAS						
Comuna	Junio 2018		Junio 2017		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén / La Florida	200	9	395	8	518	12
Puente Alto	402	4	485	6	910	8
Padre Hurtado / Peñaflor / Talagante	702	16	619	13	410	10
Maipú / Pudahuel / Cerrillos	337	8	362	15	1.059	13
Lampa / Quilicura	1.324	46	917	11	1.336	11
Lo Barnechea / Las Condes	254	9	276	14	327	15
Huechuraba	67	47	157	23	372	19
Colina	1.551	12	1.889	29	997	16
San Bernardo / Buin	1.810	30	2.320	17	1.517	23

Fuente CChC

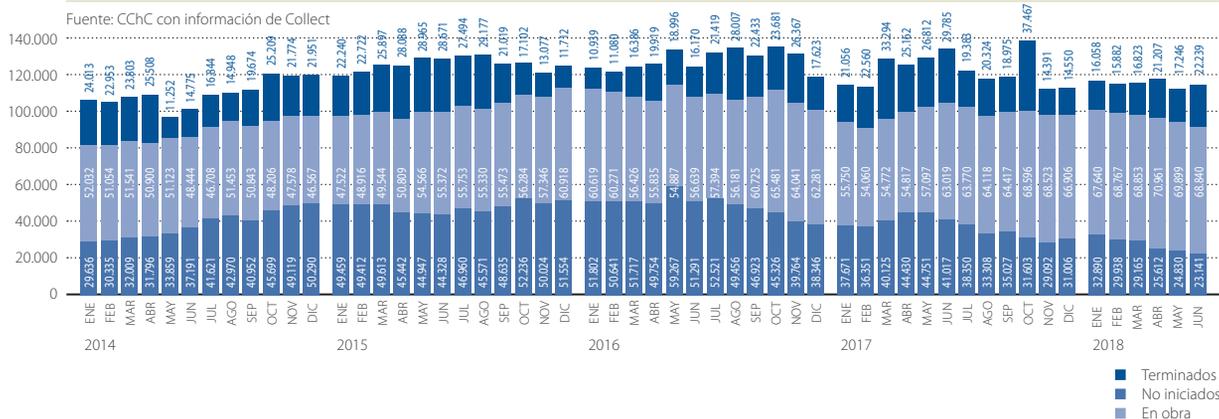
PROYECTOS EN DESARROLLO¹

Composición del estado de proyectos

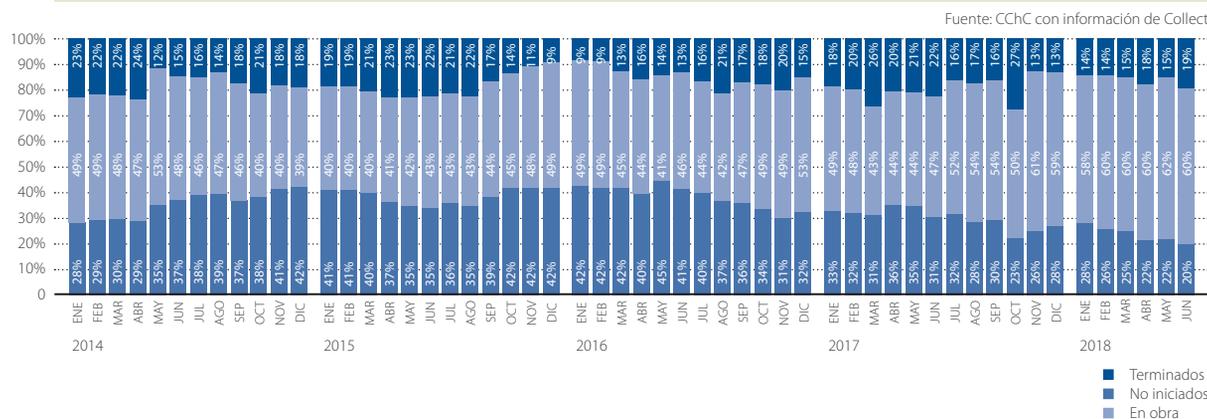
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 15% respecto de doce meses atrás. Proyectos en obra exhibieron un avance anual de 9%. Por el contrario, proyectos no iniciados y terminados registraron descensos de 44% y 25% respectivamente.

En términos porcentuales, las viviendas en obra registraron una participación de 60%, 13 puntos superior al registro de hace un año. Por su parte, viviendas no iniciadas han reducido progresivamente su participación hasta 20%, su menor nivel en cinco años, mientras que el peso relativo de proyectos terminados también se redujo a 19%.

PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



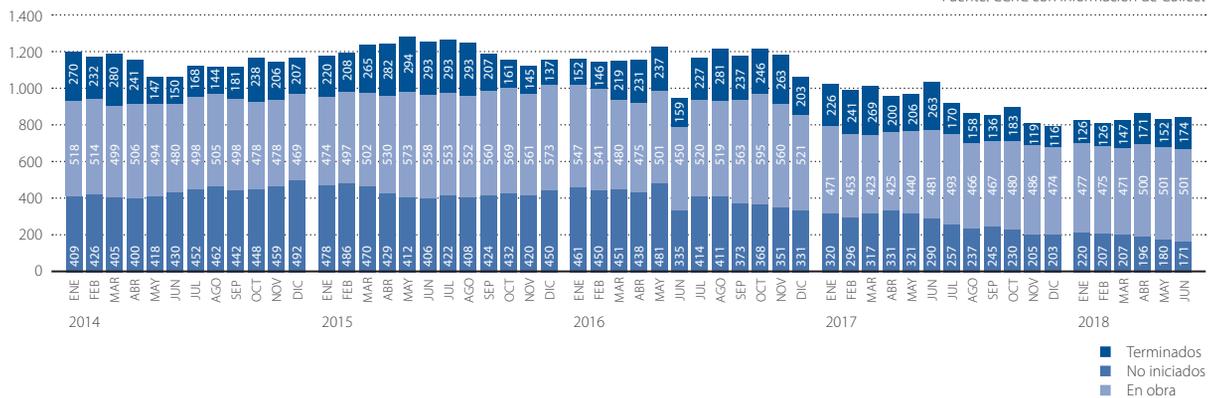
1 Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, 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 18% 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 41%, mientras que los terminados se redujeron en 34%. Proyectos en obra, por

otra parte, aumentaron 4% respecto del año anterior. En términos porcentuales, 57% de los proyectos se encuentran en estado de obra, 15 puntos más que un año atrás. Los proyectos no iniciados redujeron su participación a 25%. Por otro lado, los proyectos terminados registraron una participación de 18%, nueve puntos menor al registro de un año atrás.

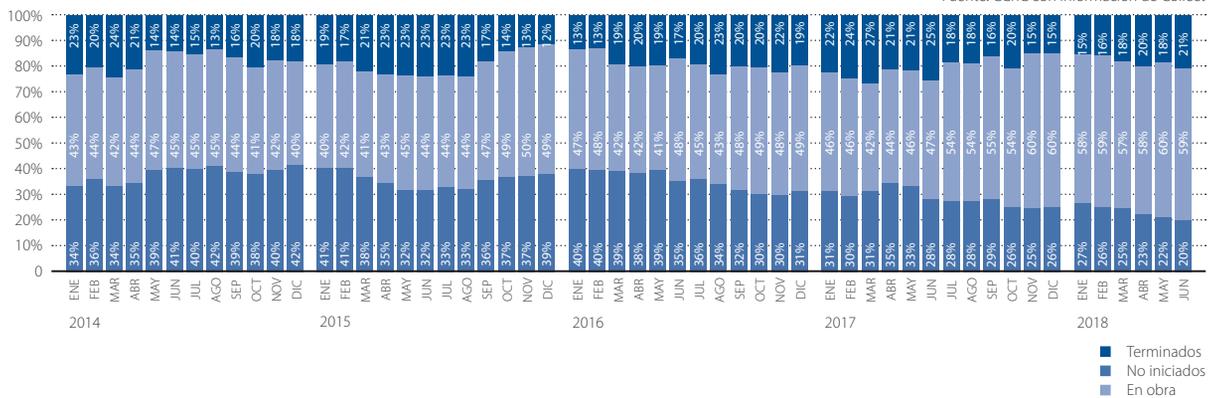
PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



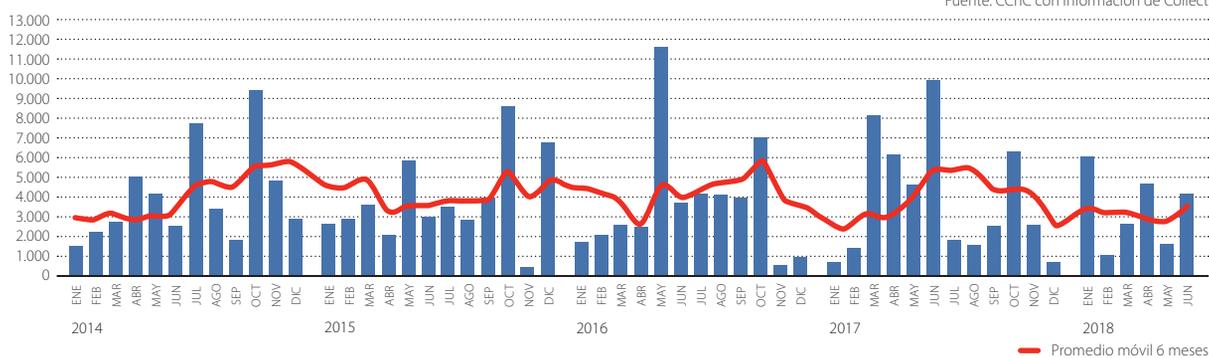
Inicio de obras

En junio el inicio de viviendas registró un descenso de 57% en doce meses, mientras que el promedio móvil en seis meses disminuyó 35% en el mismo lapso de tiempo. Por tipo de vivienda, predomina-

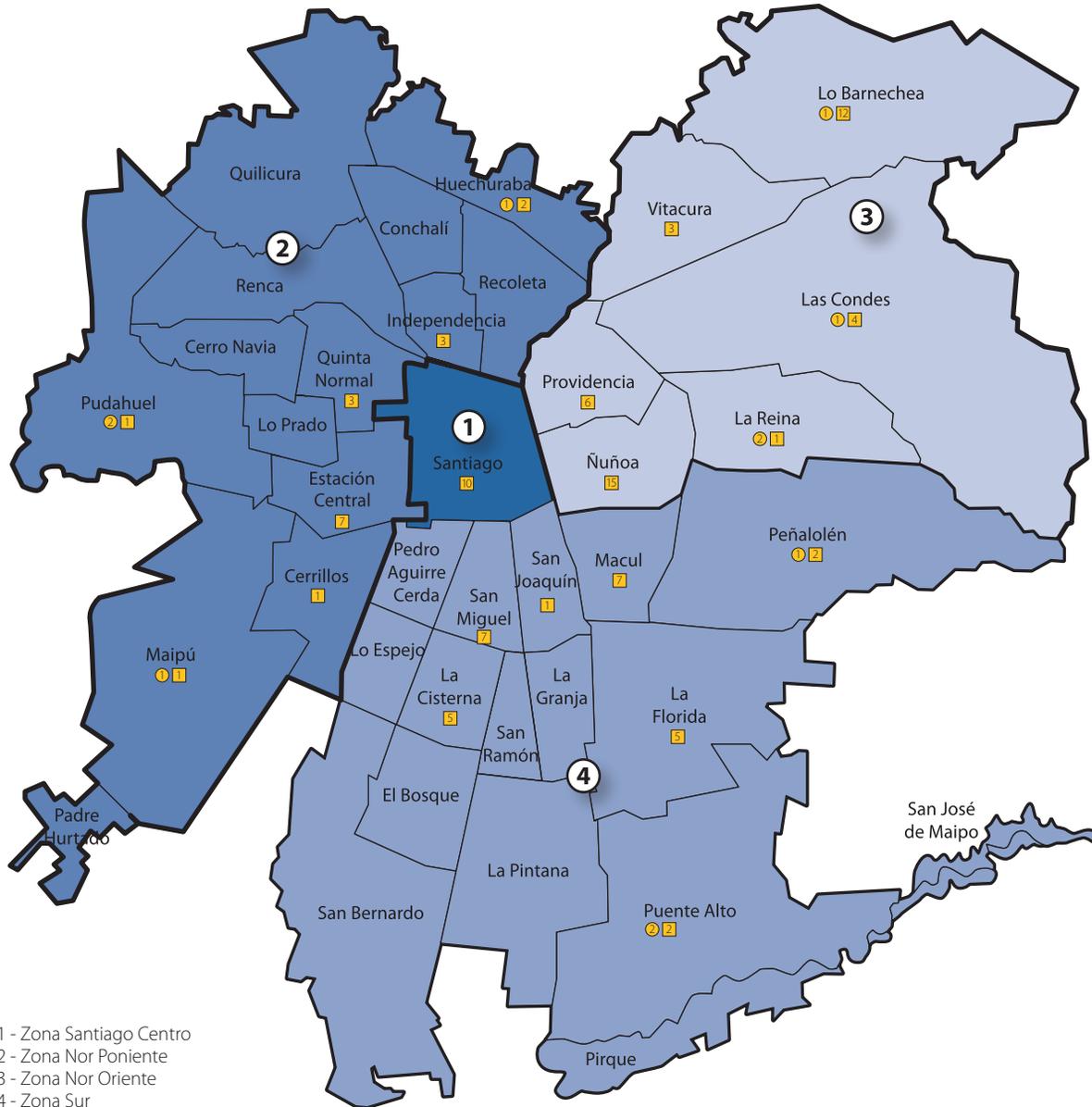
ron los proyectos de departamentos, concentrados en Ñuñoa, Macul, Santiago y La Florida. Para casas, los inicios de obra se concentraron en San Bernardo, Peñalolén y Pudahuel.

INICIOS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

Fuente: CChC con información de Collect



**Distribución de proyectos que no han iniciado
construcción desde junio 2015**



Proyectos	Cerrillos	Colina	Estación Central	Huechuraba	Independencia	La Cisterna	La Florida	La Reina	Lampa	Las Condes	Lo Barnechea	Macul	Maipú	Nuñoa	Peñalolén	Providencia	Pudahuel	Puente Alto	Quinta Normal	San Joaquín	San Miguel	Santiago	Vitacura	Total	
Casas	●	-	4	-	1	-	-	2	2	1	1	-	1	-	1	-	2	2	-	-	-	-	-	17	
Departamentos	■	1	-	7	2	3	5	5	1	-	4	12	7	1	15	2	6	1	2	3	1	7	10	3	98

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 abril-junio el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró una leve caída respecto del periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios se aceleró a 3,4%, tras haberse desacelerado desde marzo. En departamentos el alza de precios se desaceleró en lo más reciente (3,2%), mientras que en el mercado de casas se desaceleró (4,7%).

Los precios para las casas han aumentado 91% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 83% desde igual fecha.

En el mercado de departamentos, la única variación intermensual se dio en la zona Nor-Poniente, donde el alza anual se aceleró a 2,8%. También exhibe una aceleración en su alza anual la zona Sur (7,1% frente a 3,5% el mes anterior). En Santiago Centro y la zona Nor-Oriente, por el contrario, las alzas anuales del precio de venta se desaceleraron a 6,6% y -1,1% respectivamente.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) EN EL GRAN SANTIAGO
 Trimestre móvil abril-junio 2018. Base 2004=100

Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	183,5	-0,2%	1,5%	3,2%
Casas	191,4	-0,2%	4,8%	4,7%
Índice general	182,9	-0,2%	2,3%	3,4%

Fuente: CChC

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS (IRPD) EN EL GRAN SANTIAGO
 Trimestre móvil abril-junio 2018. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	196,4	-0,8%	4,3%	6,6%
2. Nor poniente	178,0	0,8%	3,3%	2,8%
3. Nor oriente	182,6	-0,3%	0,0%	-1,1%
4. Sur	185,6	-0,1%	1,1%	7,1%
Índice departamentos	183,5	-0,2%	1,5%	3,2%

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 abril-junio 2018. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	203,9	1,1%	12,0%	7,3%
3. Nor oriente	171,1	-0,7%	2,0%	1,0%
4. Sur	196,5	-0,4%	0,8%	6,1%
Índice casas	191,4	-0,2%	4,8%	4,7%

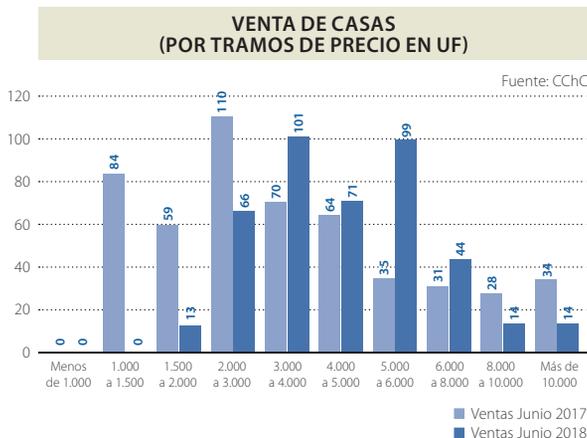
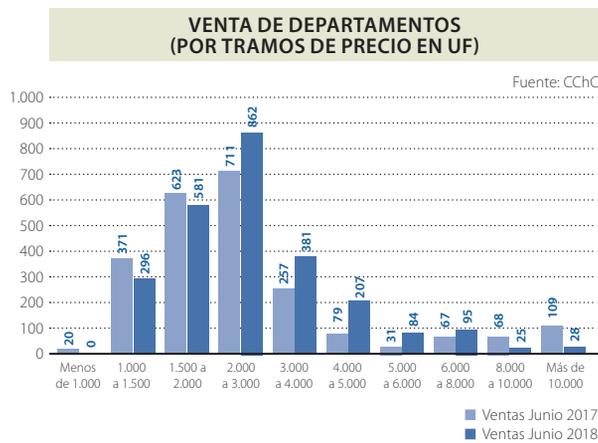
Fuente: CChC

En el mercado de casas, únicamente la zona Nor-Poniente exhibió mayor nivel de precios respecto del periodo anterior. Aunque en términos anuales su alza anual se desaceleró, esta sigue siendo una de las más elevadas de los últimos cinco años. También se observó aceleración en el alza anual de la zona Sur. Por el contrario, en la zona Nor-Oriente las variaciones del precio de venta no han sido relevantes en los últimos once meses.

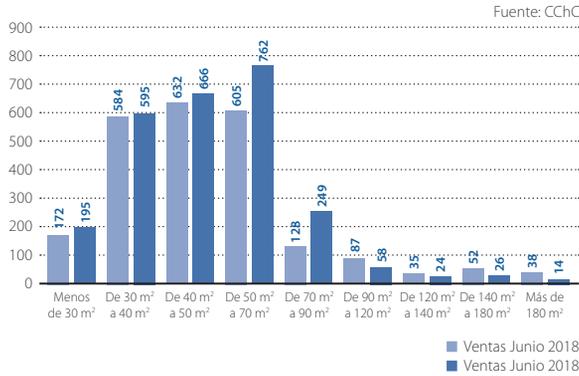
DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN VALOR

La venta de departamentos registró aumentos únicamente en tramos de precio intermedio y superior, destacando los avances en la comercialización de los segmentos "3.000 a 4.000 UF" (48%), "4.000 a 5.000 UF" (162%) y "5.000 a 6.000 UF" (175%). El resto de tramos exhibió variaciones anuales negativas o nulas, destacando las fuertes caídas entre segmentos de menor y mayor valor.

En el mercado de casas los resultados fueron, en general, negativos. Los únicos incrementos relevantes ocurrieron en el segmento de mayor valor, mientras que las principales caídas en la comercialización de casas ocurrieron entre tramos inferiores e intermedios, en unidades de hasta 2.000 UF.



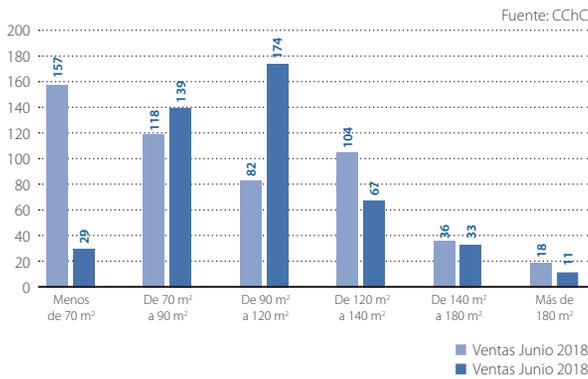
VENTA DE DEPARTAMENTOS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)



DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN TAMAÑO

Según superficie, en el mercado de departamentos únicamente los tramos de tamaño inferior e intermedio registraron mayor comercialización respecto de un año atrás. Por el contrario, las principales contracciones se dieron en segmentos de mayor tamaño, destacando la menor comercialización de unidades de superficie superior a 120 m².

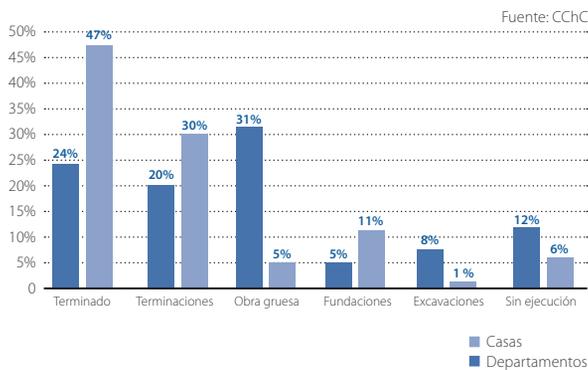
VENTA DE CASAS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)



En el mercado de casas, por el contrario, los mayores avances en junio se dieron en segmentos de tamaño intermedio, especialmente en unidades entre 90 y 120 m², mientras que las unidades de menor superficie registraron significativas caídas en su comercialización.

DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN ESTADO DE OBRA

VENTA DE VIVIENDAS (POR ESTADO DE OBRA)



La venta de viviendas según estado de obra mostró durante junio 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.

DISTRIBUCIÓN DE VENTAS POR COMUNA

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 14%, lo que supone casi dos puntos porcentuales menos que en el último año. San Miguel, Ñuñoa y La Cisterna fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario, Quinta Normal, Providencia y Las Condes perdieron varios puntos de

participación.

En el mercado de casas, destacan los avances conseguidos por Puente Alto y Colina, donde en lo más reciente se ha observado ingreso de proyectos nuevos. Por el contrario, San Bernardo 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 JUNIO 2018 (MERCADO DE DEPARTAMENTOS)					
Junio 2017			Junio 2018		
Partic. en ventas	Mediana UF/M ²	Comuna	Partic. en ventas	Mediana UF/M ²	
18,8%	42,8	San Miguel	18,7%	48,2	
12,4%	45,8	Estación Central	15,6%	47,0	
15,3%	58,3	Santiago Centro	13,8%	60,7	
7,1%	68,4	Ñuñoa / La Reina	12,8%	71,3	
6,7%	50,5	La Florida / San Joaquín / Peñalolén	7,7%	48,2	
8,8%	36,1	Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	7,5%	41,9	
10,9%	34,9	La Cisterna / Puente Alto / La Granja	6,2%	41,0	
4,4%	91,9	Las Condes	5,1%	100,4	
4,3%	46,6	Macul	4,6%	56,2	
3,1%	44,7	Independencia	3,7%	43,6	
2,5%	83,6	Providencia	1,9%	86,1	
0,6%	79,4	Lo Barnechea	1,3%	75,9	
0,4%	52,9	Huechuraba	0,6%	57,3	
4,6%	91,1	Vitacura	0,4%	75,6	

Fuente CChC

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES JUNIO 2018 (MERCADO DE CASAS)					
Junio 2017			Junio 2018		
Partic. en ventas	Mediana UF/M ²	Comuna	Partic. en ventas	Mediana UF/M ²	
12,4%	49,0	Colina	28,1%	51,9	
15,3%	33,1	Puente Alto	22,2%	37,3	
26,9%	30,0	San Bernardo / Buin	13,2%	41,6	
9,1%	36,7	Padre Hurtado / Peñaflor / Talagante	9,7%	40,2	
4,7%	39,3	Maipú / Pudahuel / Cerrillos	8,9%	43,5	
16,9%	31,8	Lampa / Quilicura	6,4%	35,7	
3,8%	92,2	Lo Barnechea / Las Condes	6,1%	94,9	
9,5%	44,6	Peñalolén / La Florida	5,0%	47,6	
1,3%	56,1	Huechuraba	0,3%	57,6	

Fuente CChC

RESULTADOS SEGUNDO TRIMESTRE 2018

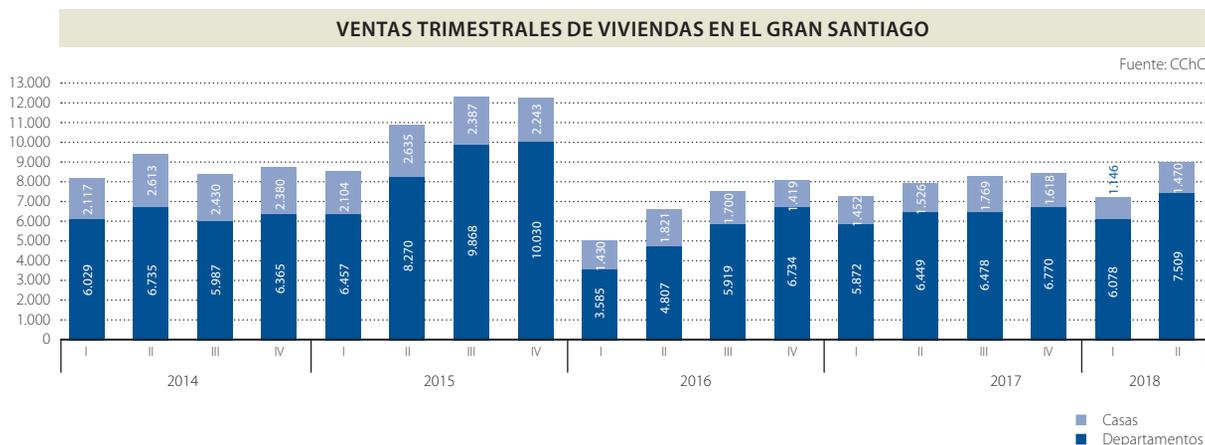
Durante el segundo trimestre de 2018 la venta de viviendas registró un aumento de 12,6% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de abril, mayo y junio se comercializaron 8.979 viviendas: 7.509 departamentos y 1.470 casas. La venta de departamentos durante el segundo cuarto del año exhibió un avance anual de 16,4%, mientras que la comercialización de casas disminuyó 3,7%.

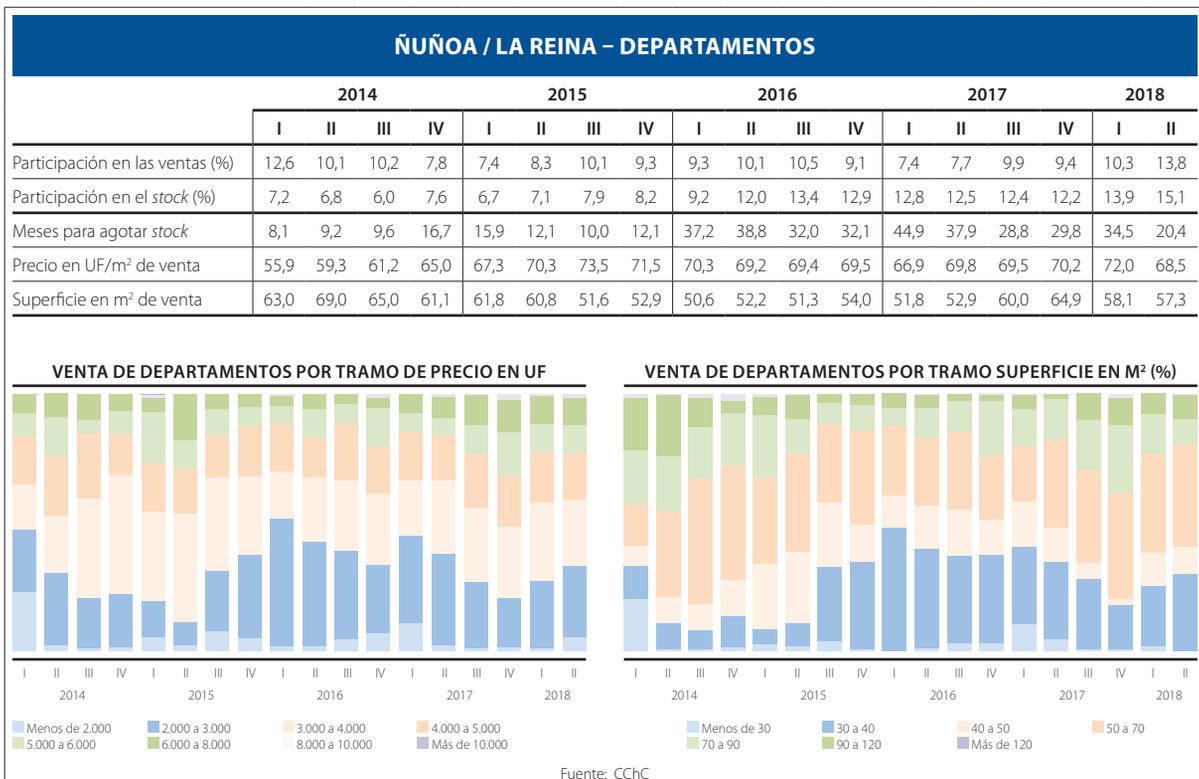
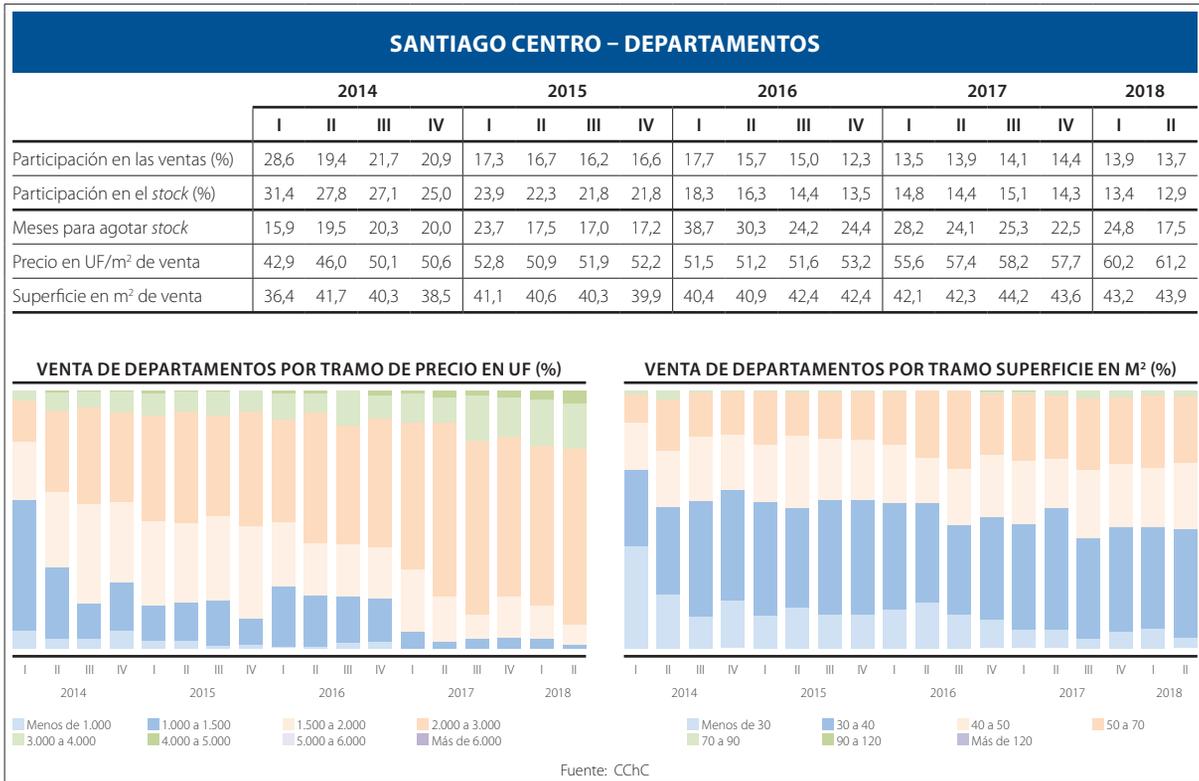
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un descenso de 6,6% respecto del mismo

trimestre de 2017. Desagregado por tipo de vivienda, se observaron retrocesos de 5,2% en departamentos y de 15,6% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 17,8 meses durante el segundo trimestre del año: 18,6 para departamentos y 13,6 para casas.

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

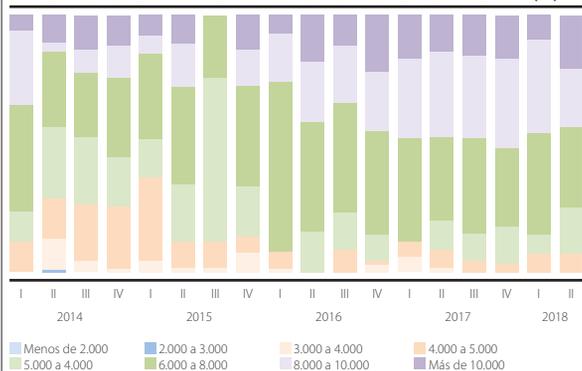




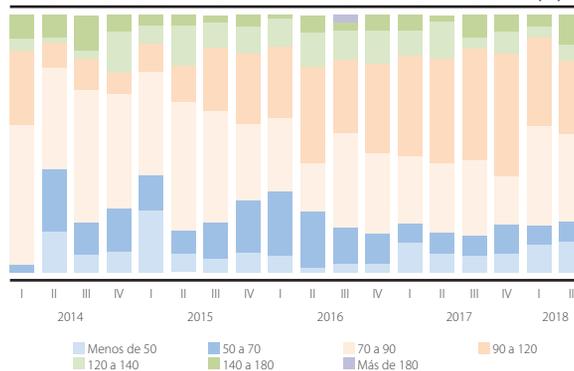
PROVIDENCIA – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II												
Participación en las ventas (%)	2,3	5,7	3,7	3,7	5,2	5,1	3,6	3,5	2,5	2,8	2,9	2,5	2,9	2,9	4,4	3,8	2,9	2,4
Participación en el stock (%)	1,9	3,9	4,4	3,5	3,5	3,3	2,3	2,4	2,4	2,3	2,4	3,1	3,5	3,5	3,3	3,0	3,1	3,0
Meses para agotar stock	15,5	10,6	19,4	16,6	11,5	8,6	7,9	8,7	39,4	23,8	20,1	27,6	31,0	29,0	18,2	18,5	27,7	23,5
Precio en UF/m ² de venta	79,4	83,9	78,6	82,5	84,3	82,5	80,5	80,2	84,3	84,8	80,8	85,3	84,9	86,2	86,7	85,7	87,5	86,0
Superficie en m ² de venta	96,2	77,9	87,4	85,1	75,7	89,2	87,2	88,1	86,2	96,5	93,9	95,3	94,8	95,3	95,9	95,7	89,5	92,5

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



Fuente: CChC

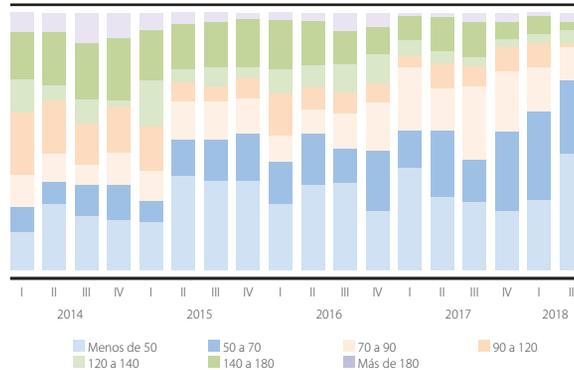
LAS CONDES – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Participación en las ventas (%)	6,2	6,8	6,4	5,1	4,3	8,0	5,1	6,4	6,0	6,3	6,3	5,1	5,8	5,0	6,1	6,2	6,5	5,9
Participación en el stock (%)	8,8	7,6	6,5	5,5	6,6	7,5	6,0	6,3	5,8	5,8	5,8	5,7	5,9	5,7	5,0	4,4	4,5	4,5
Meses para agotar stock	20,6	15,3	16,7	18,4	25,8	12,2	15,1	13,3	37,6	26,9	22,8	25,0	27,1	27,0	18,7	16,6	17,7	14,2
Precio en UF/m ² de venta	70,4	71,1	74,1	72,7	78,2	87,3	84,3	87,7	82,3	81,0	86,3	88,4	91,9	85,8	87,4	94,1	92,4	98,5
Superficie en m ² de venta	110,9	105,0	116,1	113,1	108,3	87,0	86,5	86,7	98,8	91,4	105,4	99,5	75,5	83,8	88,2	80,0	73,2	71,7

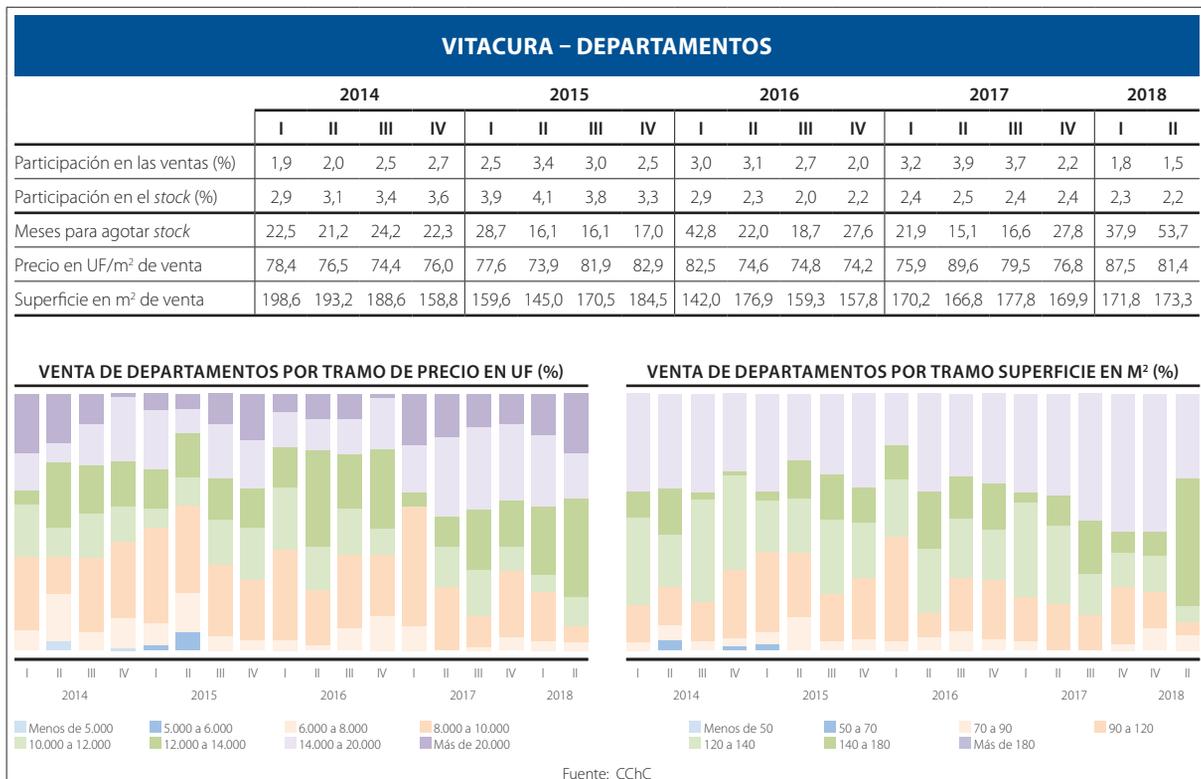
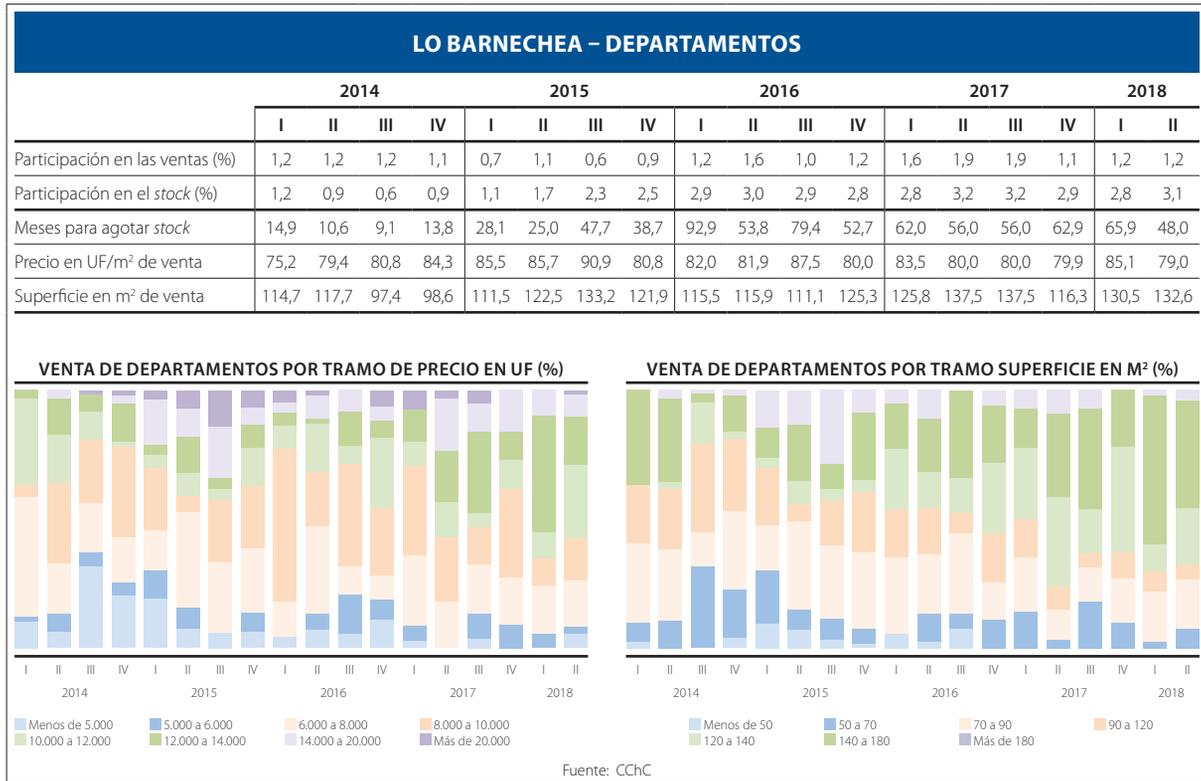
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



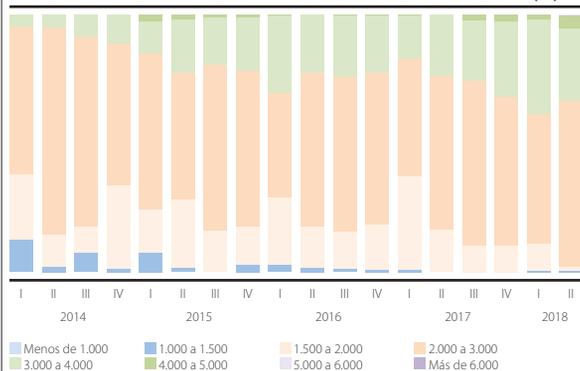
Fuente: CChC



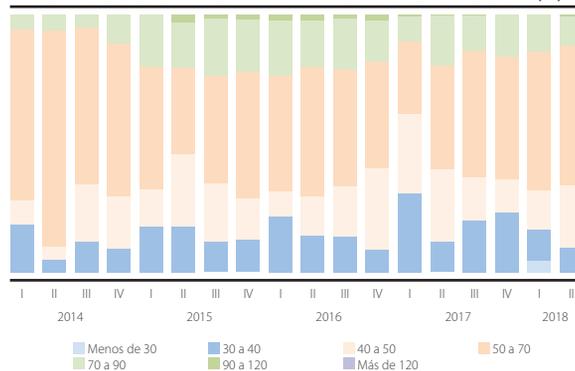
MACUL – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II												
Participación en las ventas (%)	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	4,5	4,0
Participación en el stock (%)	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	3,6	3,5
Meses para agotar stock	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	20,1	16,6
Precio en UF/m ² de venta	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	51,1	54,6
Superficie en m ² de venta	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	55,3	55,7

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

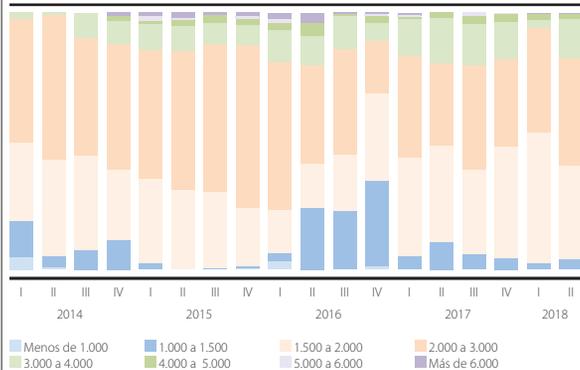


Fuente: CChC

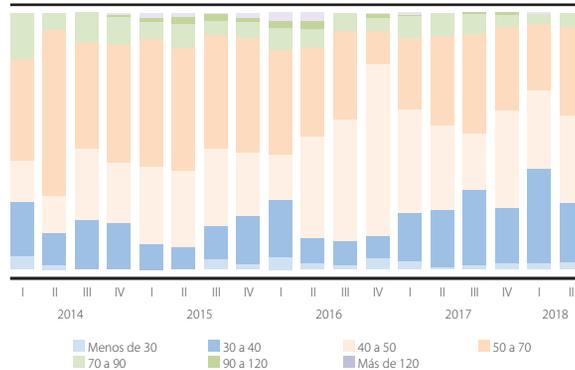
SAN MIGUEL – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Participación en las ventas (%)	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	19,2	17,0
Participación en el stock (%)	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	14,1	12,7
Meses para agotar stock	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	18,6	14,1
Precio en UF/m ² de venta	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	50,2	49,7
Superficie en m ² de venta	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	46,2	48,3

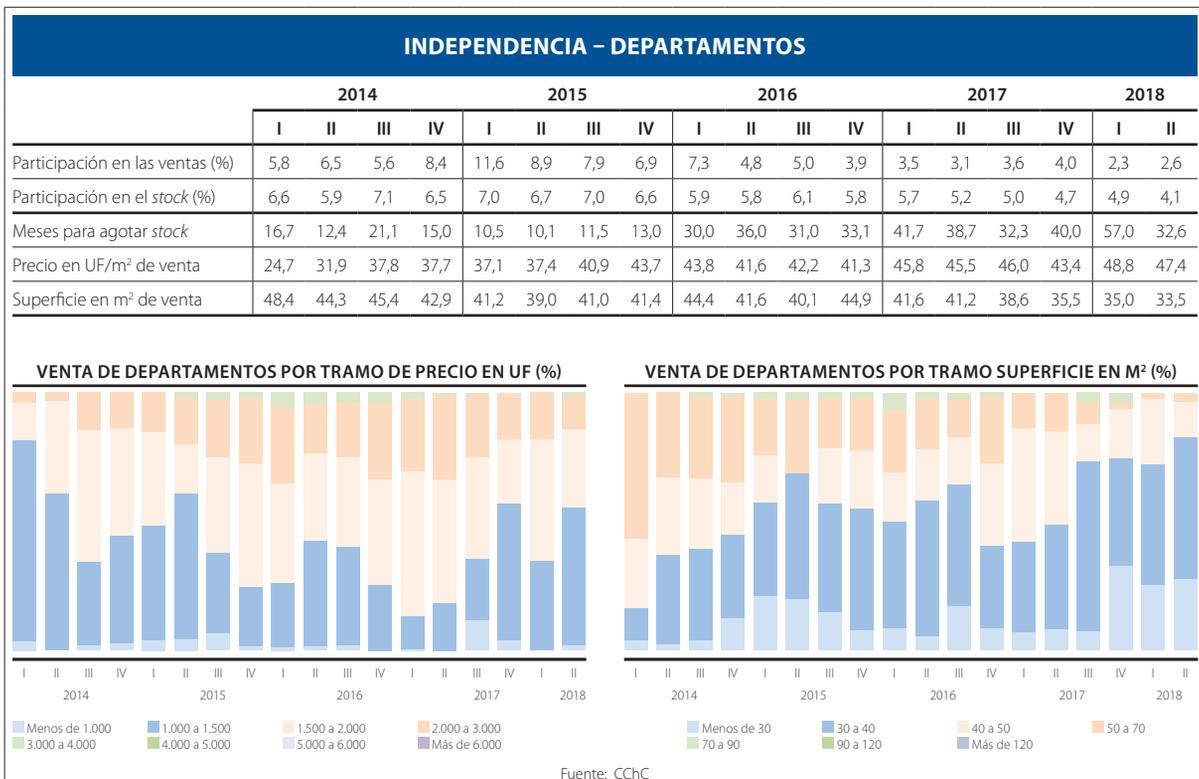
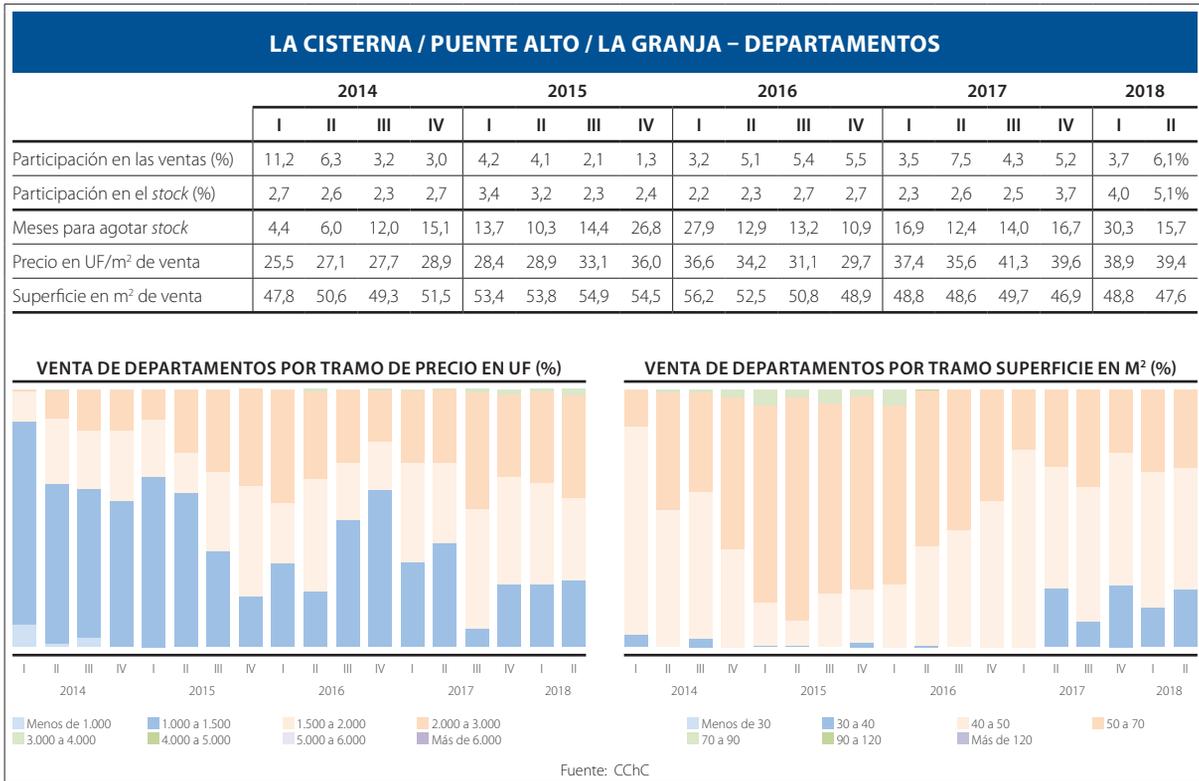
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



Fuente: CChC



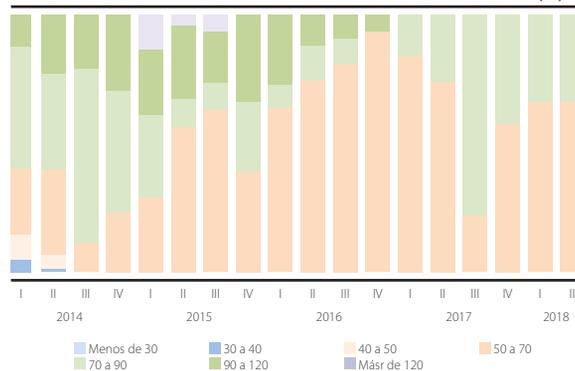
HUECHURABA – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Participación en las ventas (%)	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	0,2	0,7
Participación en el stock (%)	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	0,7	0,8
Meses para agotar stock	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	125,7	20,9
Precio en UF/m ² de venta	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	52,8	55,9
Superficie en m ² de venta	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	70,1	72,6

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

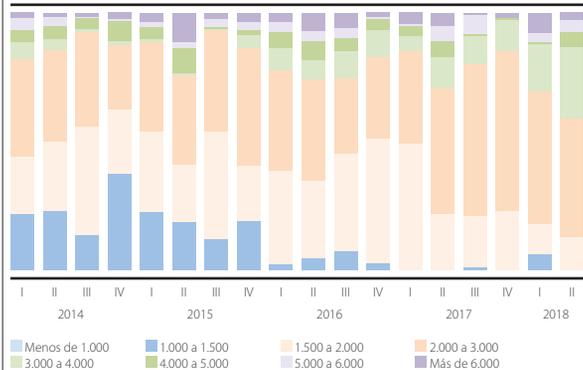


Fuente: CChC

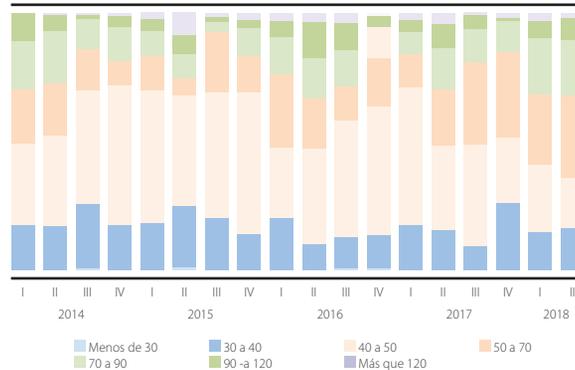
LA FLORIDA / SAN JOAQUÍN / PEÑALOLÉN – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II												
Participación en las ventas (%)	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	5,8	8,2
Participación en el stock (%)	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	6,9	7,7
Meses para agotar stock	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	31,7	17,9
Precio en UF/m ² de venta	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	48,2	49,1
Superficie en m ² de venta	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	61,1	63,6

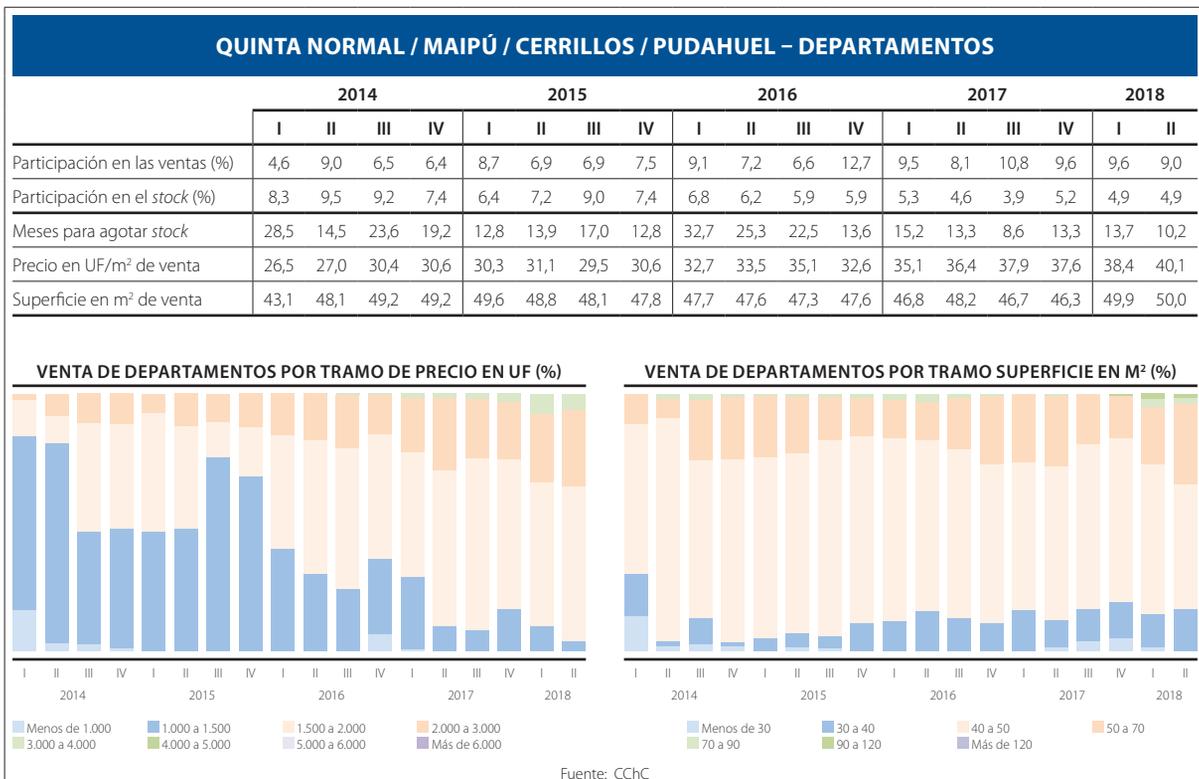
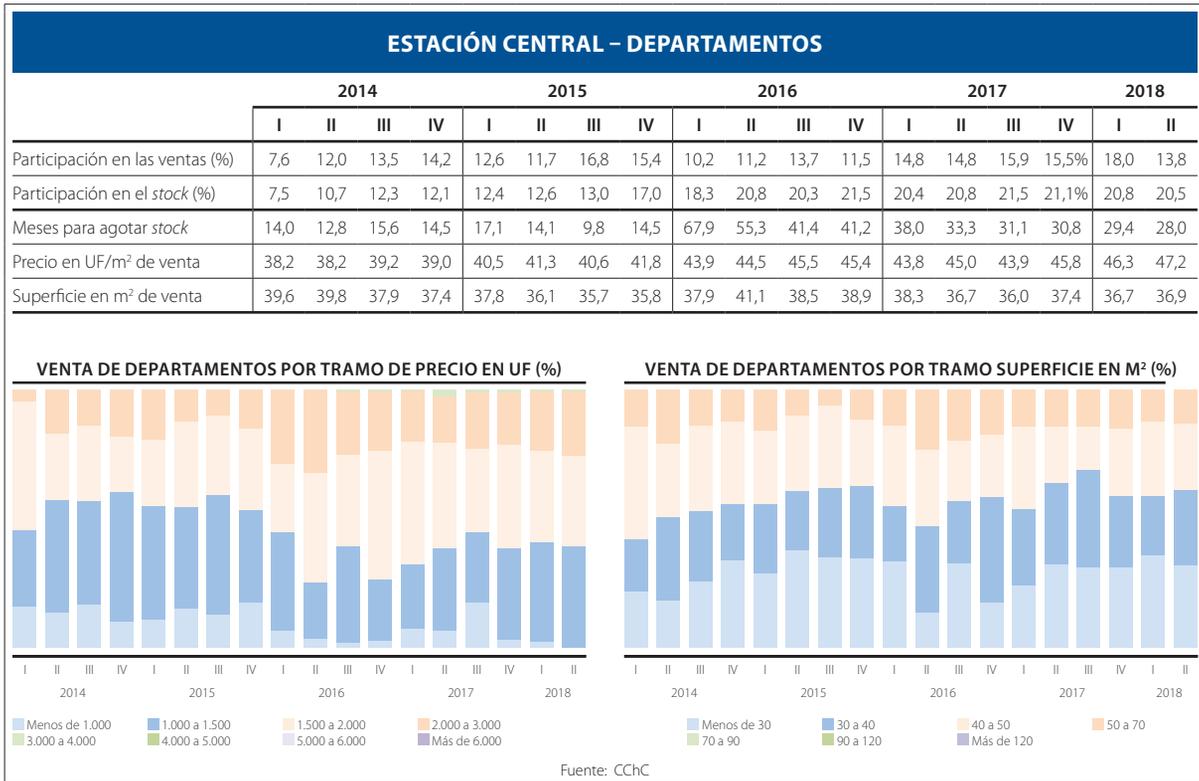
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)

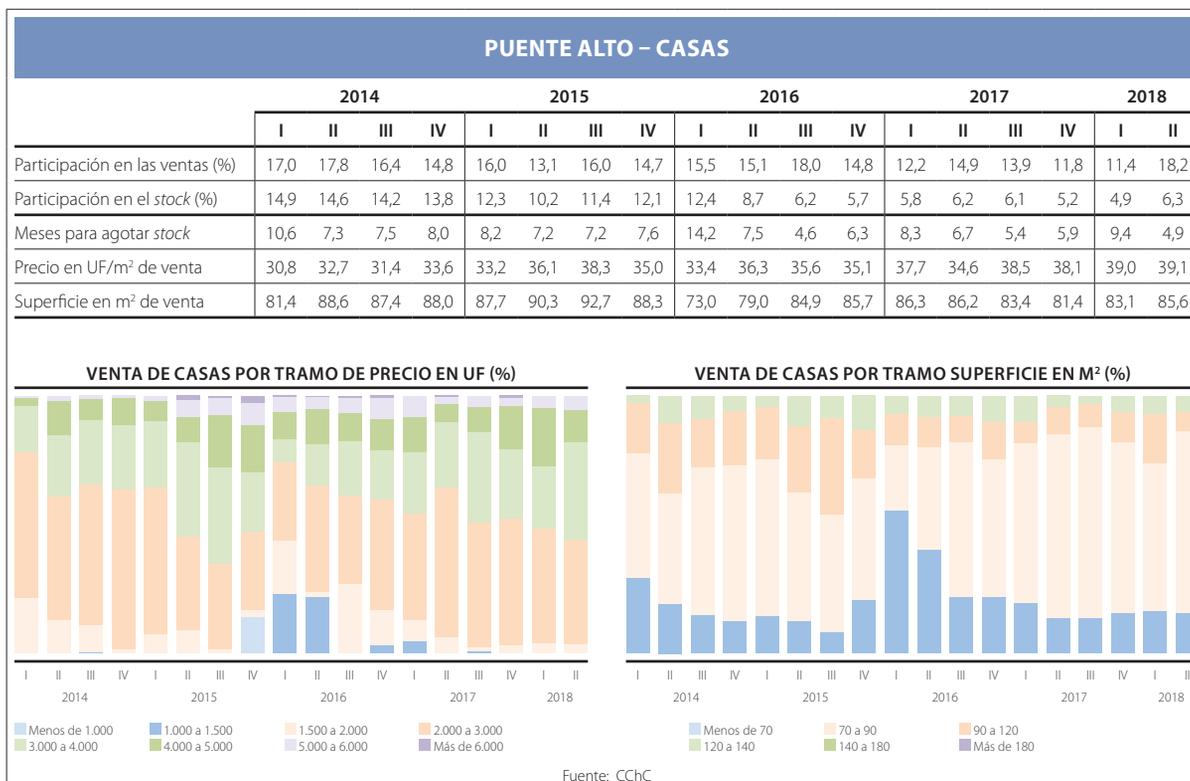
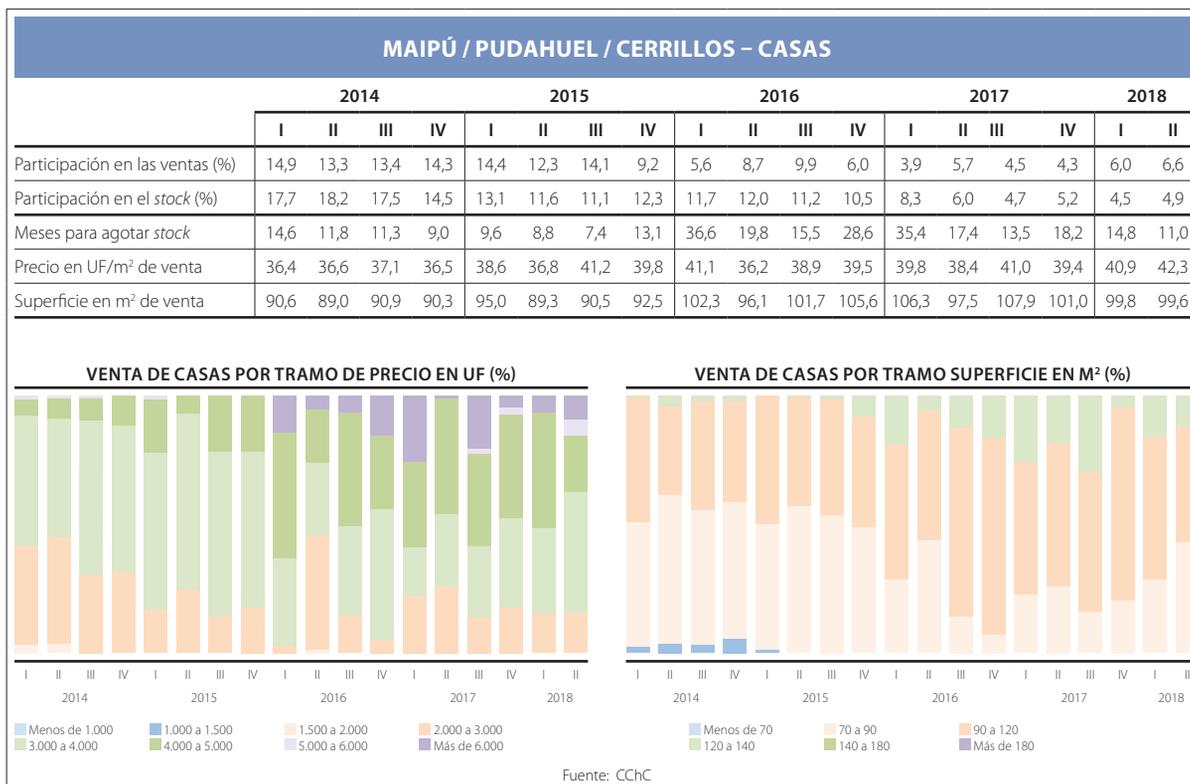


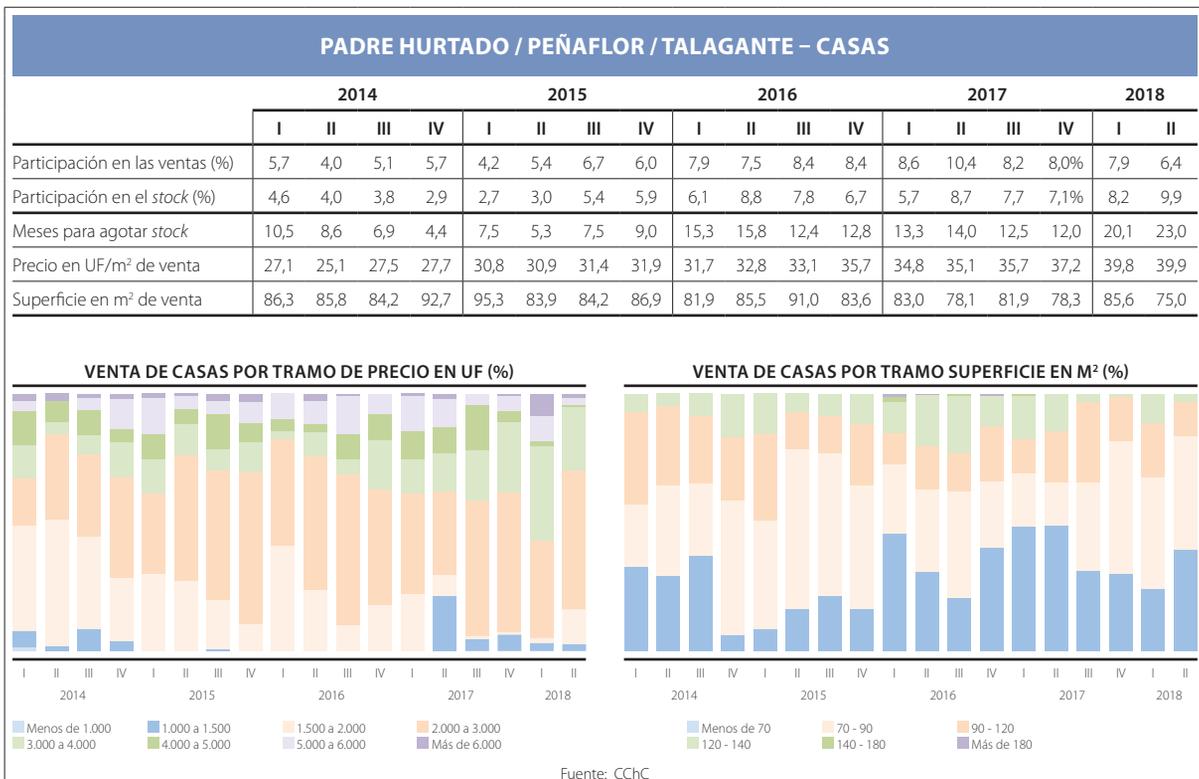
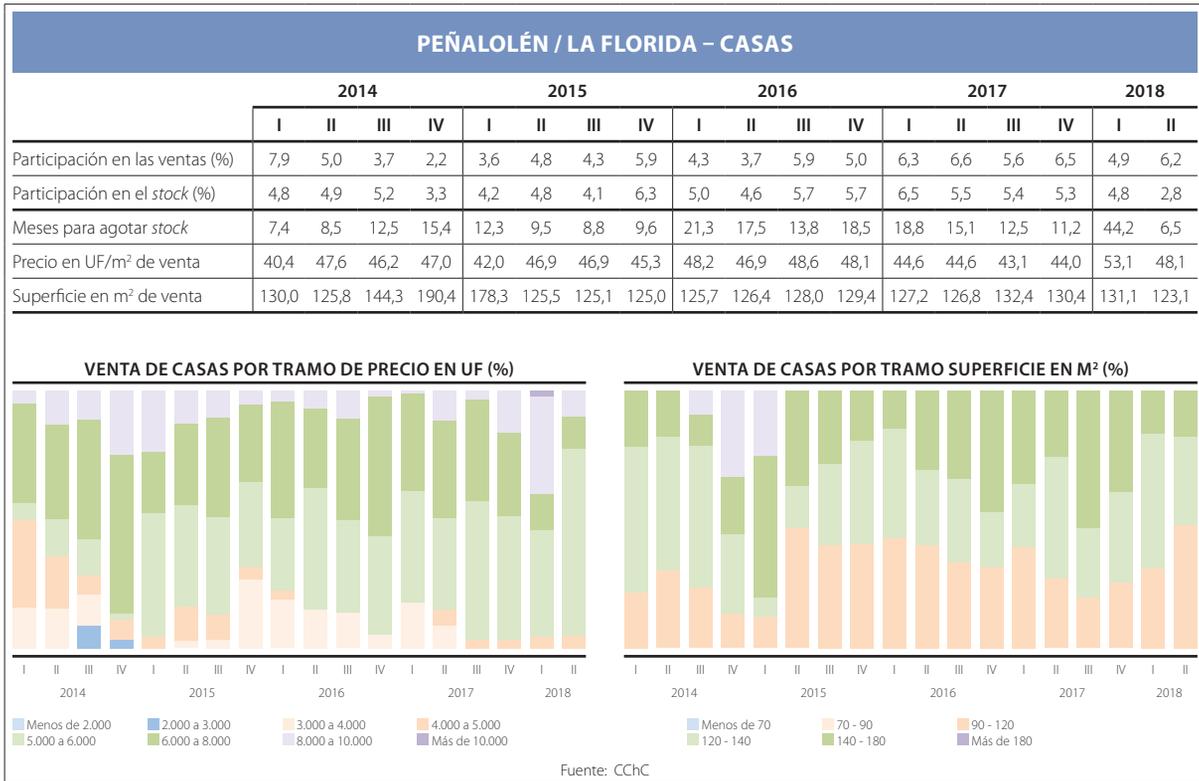
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

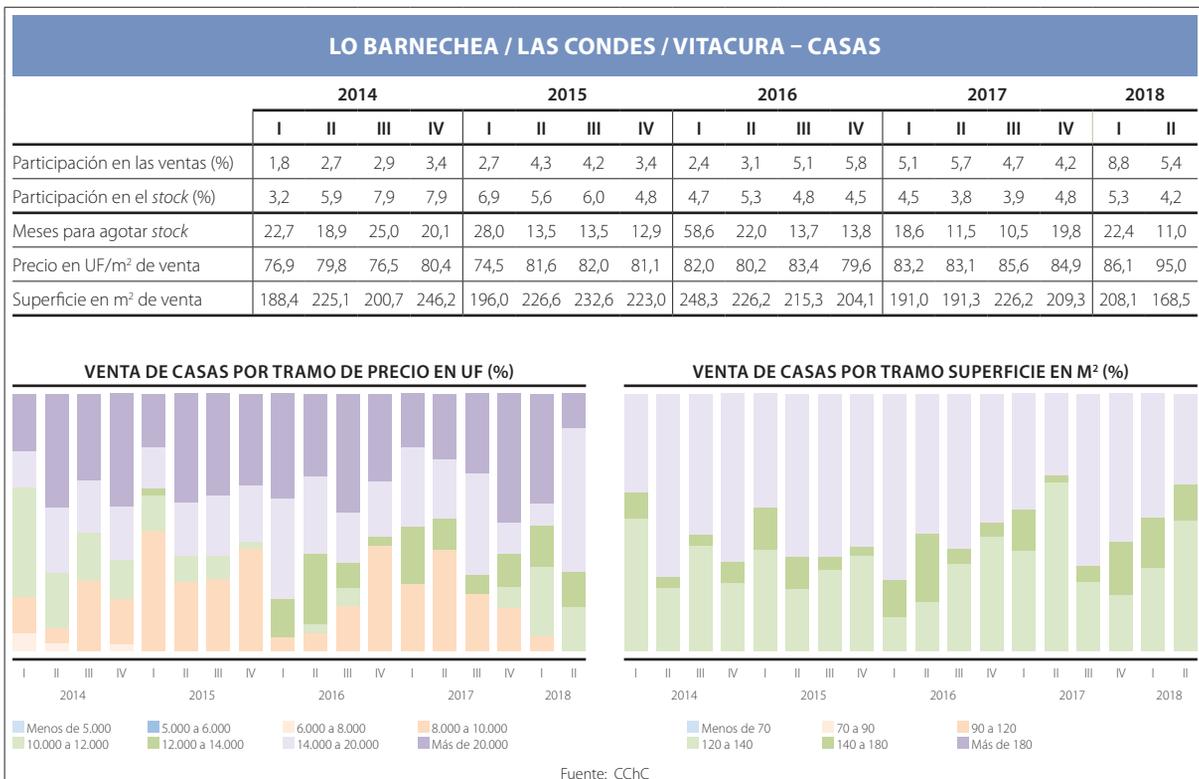
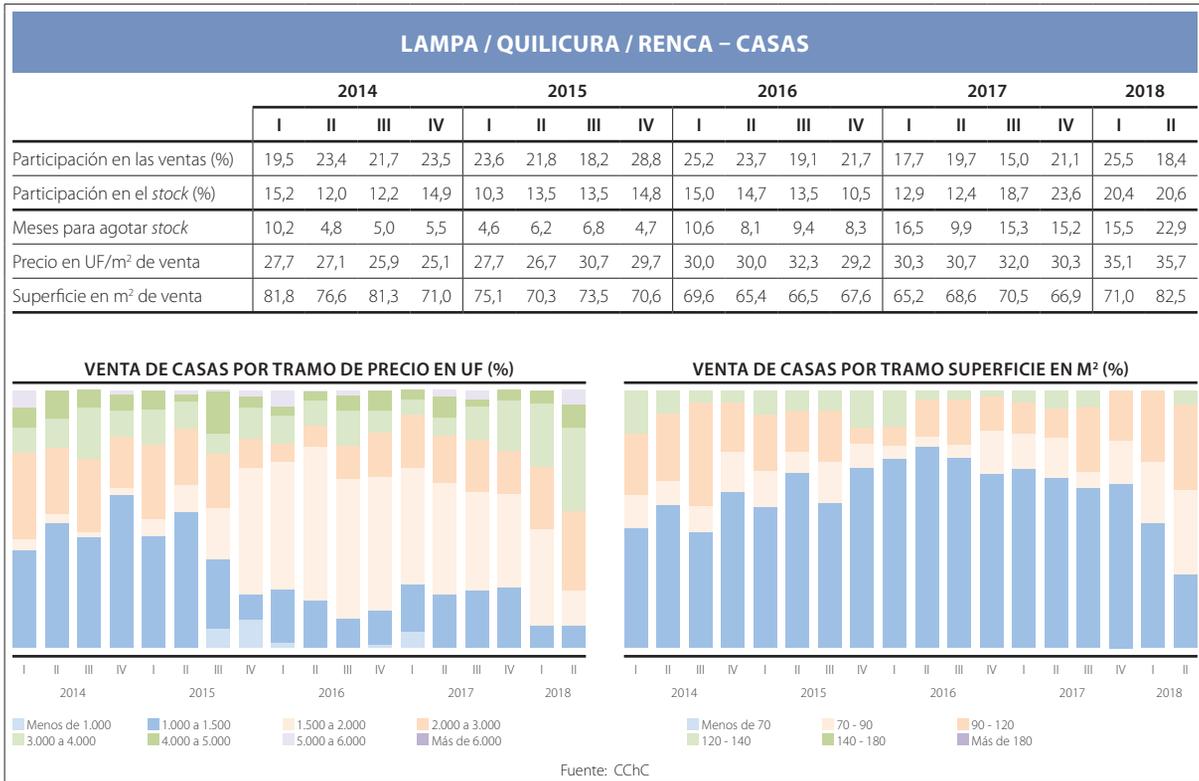


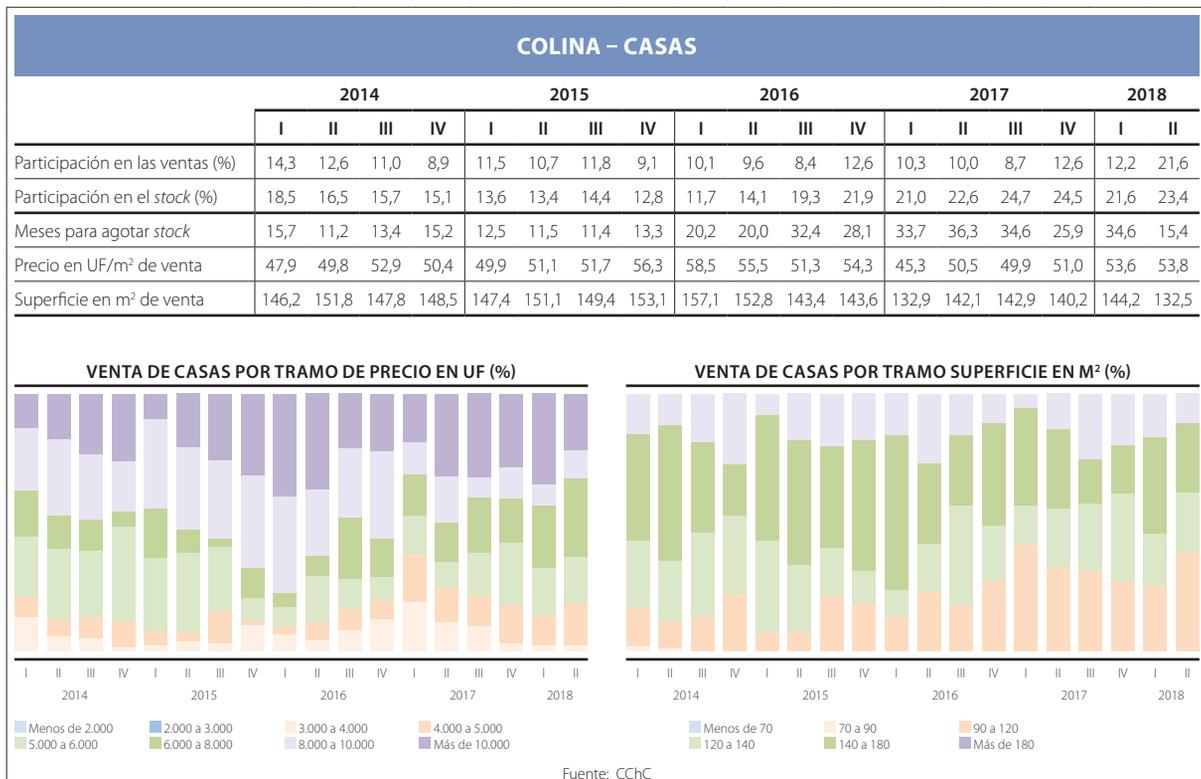
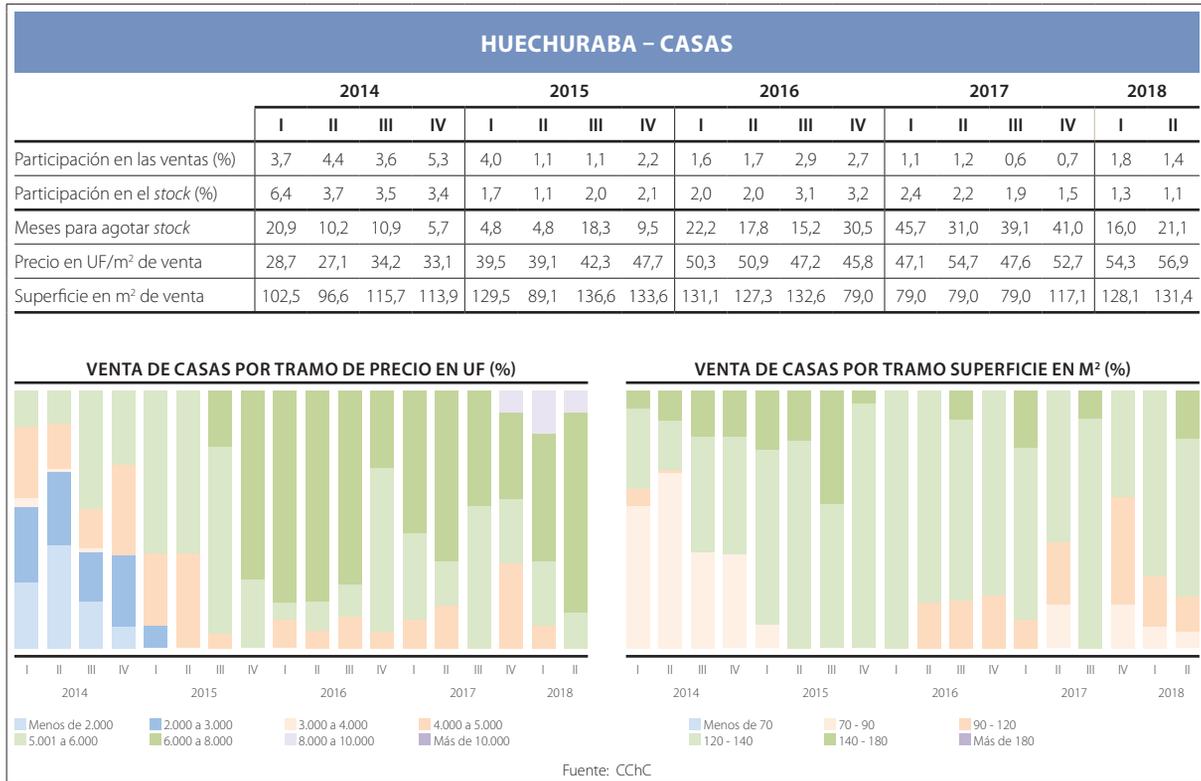
Fuente: CChC







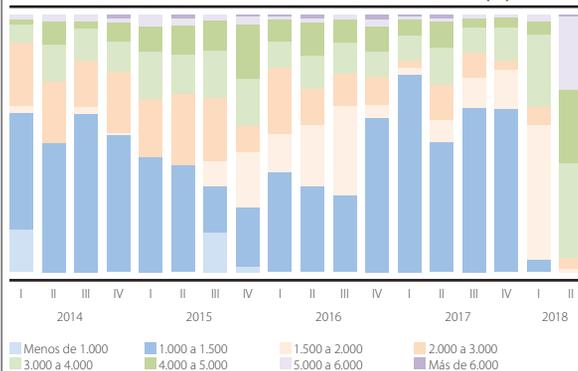




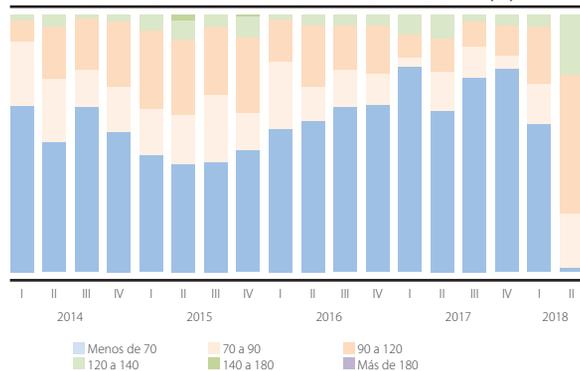
SAN BERNARDO / BUÍN – CASAS

	2014				2015				2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II												
Participación en las ventas (%)	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	21,4	15,8
Participación en el stock (%)	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	29,1	26,7
Meses para agotar stock	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	28,5	24,3
Precio en UF/m ² de venta	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	35,8	41,0
Superficie en m ² de venta	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	69,9	102,6

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

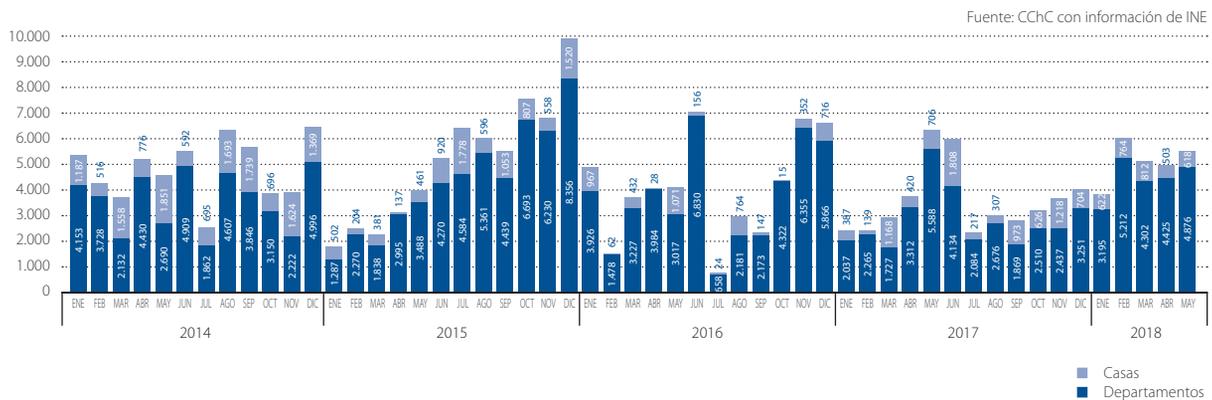
DE 2.000 M² O MÁS APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DURANTE MAYO DE 2018

Durante el mes de mayo se aprobó un total de 28 permisos de construcción de viviendas (de más de 2.000 m²) en la Región Metropolitana: 5 de casas y 23 de departamentos.

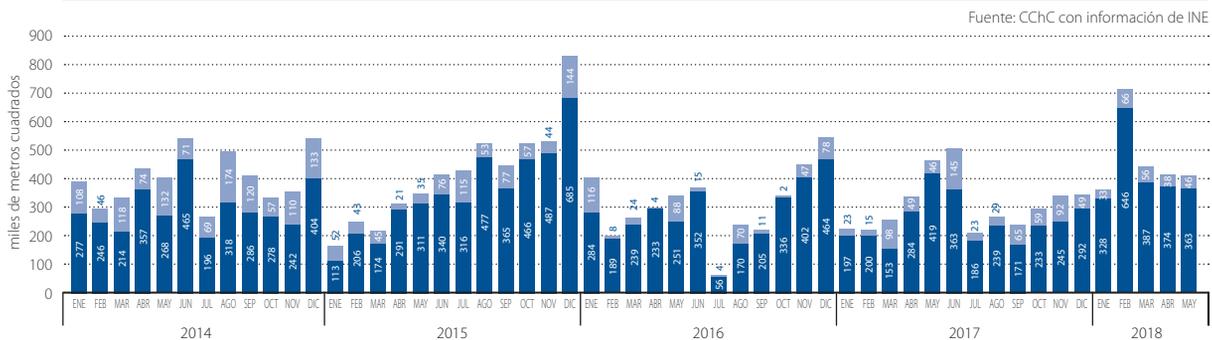
En departamentos, estos 23 permisos aprobados supusieron un total de 4.876 unidades y 363 mil me-

tros cuadrados a construir en nueve comunas de la Región Metropolitana, entre las cuales destacan La Cisterna, Santiago, Ñuñoa, Estación Central y La Florida. En casas, los cinco permisos aprobados corresponden a un total de 618 unidades y 46 mil metros cuadrados a construir, principalmente, en Padre Hurtado y Peñalolén.

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



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



ANEXO: DEFINICIONES DE PRECIO Y SUPERFICIE



Todos los resultados mostrados en este Informe se ajustan a las siguientes definiciones:

- **Precio en UF.** Corresponde al precio de venta firmado en la promesa de compraventa (en el caso de ventas) o al precio lista (en el caso de oferta), sin incluir el valor de estacionamientos ni bodegas.
- **Superficie en m^2 .** La medida de superficie utilizada en este Informe corresponde a la superficie útil tal como la define la OGUC (Ordenanza General de Urbanismo y Construcción), es decir, la totalidad de la superficie interior techada más la mitad de la superficie abierta. A efectos prácticos, se considera que todas las logias son espacios techados (por tanto su superficie cuenta al 100%) y que todas las terrazas son espacios abiertos (aportando con 50% de su superficie). Para casas, dado que no se consideran logias ni terrazas, la superficie útil corresponde con la superficie interior construida.
- **Precio UF/ m^2 .** Corresponde a la división entre el precio de venta en UF (sin contar estacionamientos ni bodegas) y la superficie en m^2 (tal como se definió anteriormente, total de superficie cerrada más mitad de superficie abierta).



Prohibida la reproducción total o parcial
del contenido de este informe



