

INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO



6

Junio 2021

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

Gerente de Estudios: Sr. Javier Hurtado
Editor / Economista: Sr. Francisco Javier Lozano
Analista Estadístico: Sr. Orlando Robles

Consultas y sugerencias: orobles@cchc.cl
Oficinas Generales: Avenida Apoquindo 6750, Piso 4, Las Condes
Fono: 23763300; www.cchc.cl

Prohibida la reproducción total o parcial del contenido de este informe

ÍNDICE

- A. Fundamentos del sector**
- B. Resultados de junio 2021**
 - 1. Unidades vendidas
 - 2. Oferta y meses para agotar oferta
 - 3. Proyectos en desarrollo
 - i. Composición del estado de proyectos
 - ii. Inicio de obras
 - iii. Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde junio 2018
 - 4. Índice de precios
 - 5. Distribución de ventas según valor
 - 6. Distribución de ventas según tamaño
 - 7. Distribución de ventas según estado de obra
 - 8. Distribución de ventas por comuna
- C. Resultados del segundo trimestre de 2021**
- D. Permisos de edificación de obras nuevas aprobados en la Región Metropolitana en mayo de 2021**
- E. Proyectos futuros: desarrollos inmobiliarios en estado de proyecto a junio 2021**
- F. Anexo: Definiciones de precio y superficie**

A. Fundamentos del sector

La crisis sanitaria que está afectando al país desde marzo de 2020 ha tenido un profundo impacto sobre la actividad económica y el empleo. Las medidas de cuarentena impuestas desde marzo del pasado año provocaron una parálisis transversal a todos los sectores productivos, estimulando una destrucción de empleos inédita por la rapidez en que sucedió. El daño causado en estos meses de pandemia ha tenido un impacto estructural sobre el sistema productivo nacional, cuyas consecuencias se extenderán durante varios años. De esta manera, se confirmó una caída de la actividad económica de 5,8% en 2020 y se espera una lenta recuperación para 2021.

Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se han reducido en 42 puntos base desde el *peak* de abril de 2020, alcanzando uno de sus niveles más bajos de las dos últimas décadas. Adicionalmente, las condiciones de oferta y demanda de crédito exhibieron cierta mejoría en el segundo trimestre del año en curso, tanto en el segmento hipotecario como en el de consumo. El riesgo de una posible crisis crediticia por los impagos de préstamos vigentes se ha reducido significativamente, en la medida en que una porción relevante del retiro de los planes de pensiones se destinó al pago de deudas. En efecto, los indicadores de cartera morosa y cartera deteriorada han mejorado significativamente desde el tercer trimestre de 2020.

El mercado de trabajo ha sufrido de manera más rotunda los efectos de la parálisis económica impuesta por el confinamiento. La tasa de desempleo mantiene en mayo un registro todavía elevado en perspectiva histórica (10%), pero inferior al *peak* de 13,1% de julio. Esto estuvo motivado por una intensa destrucción de empleo, que superó los 1,8 millones de puestos de trabajo desde que comenzó la crisis sanitaria, y de los que apenas se han recuperado un millón en lo que va del año.

Con respecto a la confianza de consumidores y empresarios, desde 2020 se vienen registrando los peores resultados desde la crisis *subprime*. En primer lugar, el índice IPEC-Adimark se mantiene todavía hundido en zona de pesimismo, con pocas opciones de mejorar en lo que resta del año a pesar de una mejora puntual de los componentes de corto y mediano plazo. En segundo lugar, el índice IMCE-Icare siguió una evolución similar, en la medida en que los empresarios se mostraron mucho más pesimistas hasta el último cuarto de 2020. No obstante, desde que comenzó el desconfinamiento y se flexibilizaron las medidas de cuarentena, los empresarios han mejorado sus perspectivas, alcanzando su nivel más optimista en tres años.

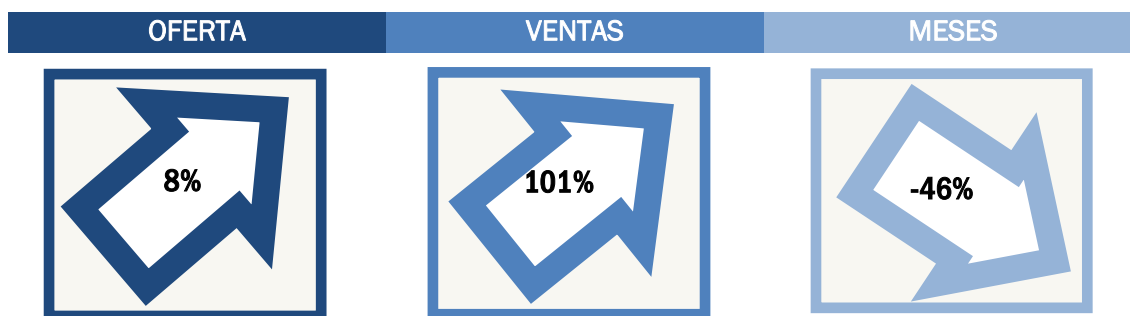
En resumen, la crisis sanitaria que afecta al país desde marzo del año pasado, unida a la crisis social que comenzó a manifestarse en octubre de 2019, están teniendo un elevado costo para la economía nacional. Para el sector Construcción y el rubro Inmobiliario el impacto de las medidas de cuarentena ha sido profundo, pues afectó al inicio y desarrollo de obras, así como a la comercialización y entrega de viviendas. Es por ello que prevemos una moderada recuperación en 2021.

B. Resultados de junio 2021

La venta de viviendas registró en junio un avance de 100,7% respecto del año previo, alcanzando un ritmo de comercialización similar al promedio de otros años positivos para el sector. Se trata, por tanto, de la novena tasa de variación anual positiva desde el estallido social, de tal manera que los promedios móviles de mediano plazo confirman un punto de inflexión en la demanda por vivienda desde la última parte de 2020. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos mostró un incremento de 112,4% en su comercialización de junio, mientras que la venta de casas exhibió un avance de 69,5%. En el margen la serie desestacionalizada mostró un rezago de 2,1% respecto del mes anterior, manteniendo un ritmo de ventas estable durante todo el primer semestre.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió su decimotercera alza anual consecutiva (8,2%), tras una significativa tendencia decreciente iniciada en 2018. En el margen la oferta disminuyó 0,8% respecto del mes anterior. Se confirma de esta manera un punto de inflexión en la evolución de la oferta inmobiliaria residencial, tras haber acumulado más de dos años con cifras negativas. Así, en junio la oferta de viviendas se ubicó en 55.767 unidades, uno de sus mayores niveles desde 2018.

La velocidad de ventas, por su parte, disminuyó en términos anuales (-46,1%) pero aumentó respecto del mes anterior (1,2%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 21,8, ubicándose muy próximos a su rango de equilibrio (entre 14,3 y 19,7 meses).



JUNIO 2020			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Junio 2020	51.533	1.277	40,4
Junio 2021	55.767	2.563	21,8
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	51.467	1.975	26,1
Casas	4.300	588	7,3
Total	55.767	2.563	21,8

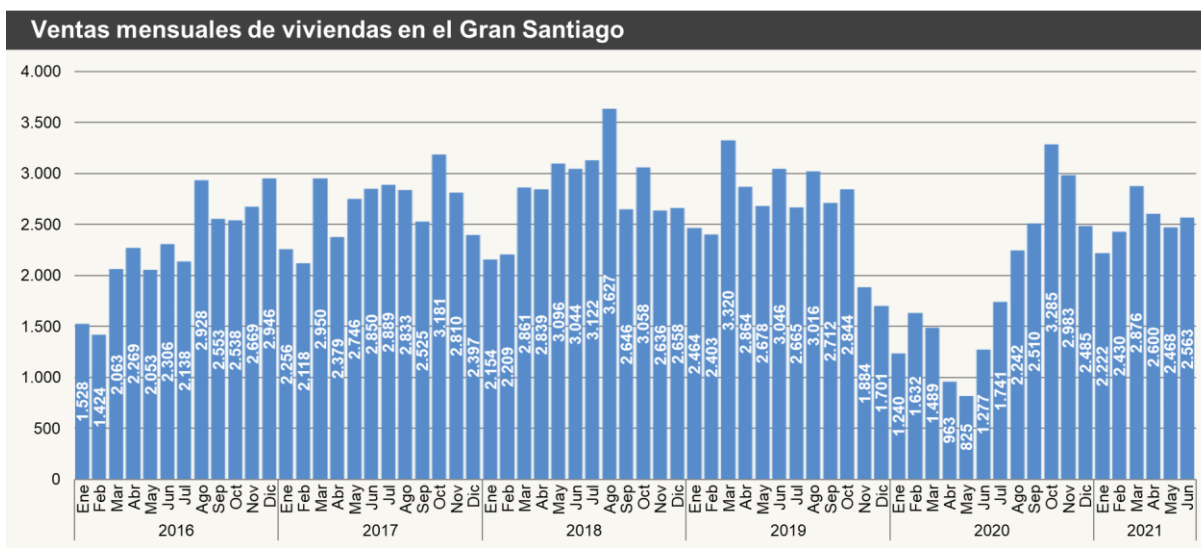
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

Fuente CChC

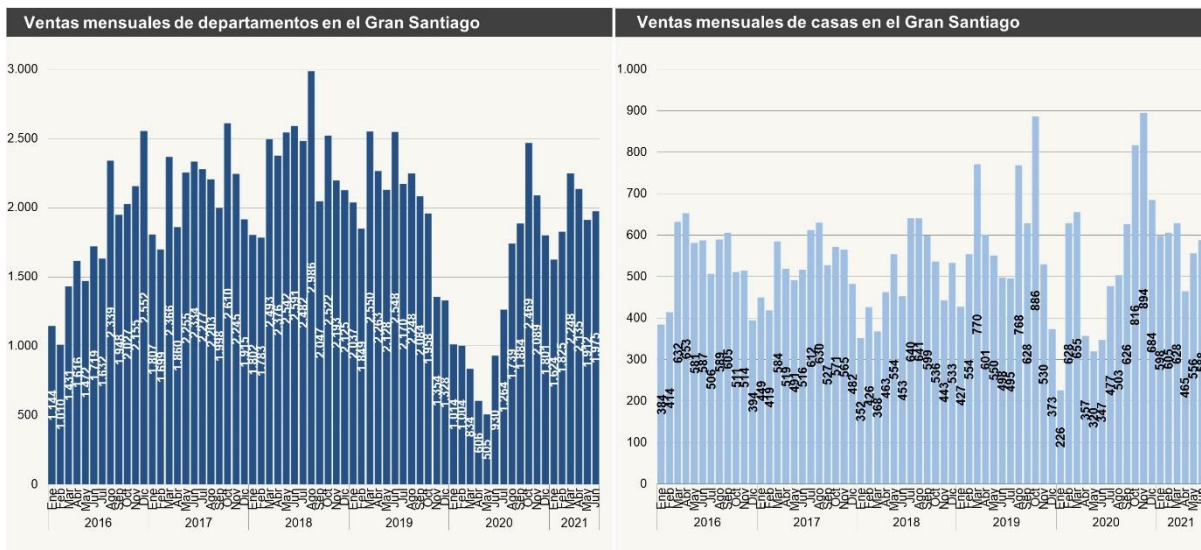
1. Unidades vendidas

Los resultados de junio siguen ratificando una rápida recuperación de la demanda por vivienda que comenzó en los últimos meses de 2020, tras un primer semestre con cifras históricamente bajas. En efecto, las crisis social y sanitaria tuvieron, desde fines de 2019, un profundo impacto sobre el rubro inmobiliario, habiendo acumulado las peores cifras desde la crisis asiática de 1998. En lo más reciente, no obstante, la demanda contenida durante el *peak* de la crisis sanitaria y la liquidez derivada de los retiros de planes de pensiones han sido factores impulsores de la demanda.

Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un alza de 112,4% respecto de 2020. En el mercado de casas las ventas mostraron un avance de 69,5% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de junio es la octava más elevada de las últimas dos décadas, mientras que la comercialización de casas en junio es inferior a su promedio histórico.



Fuente: CCHC

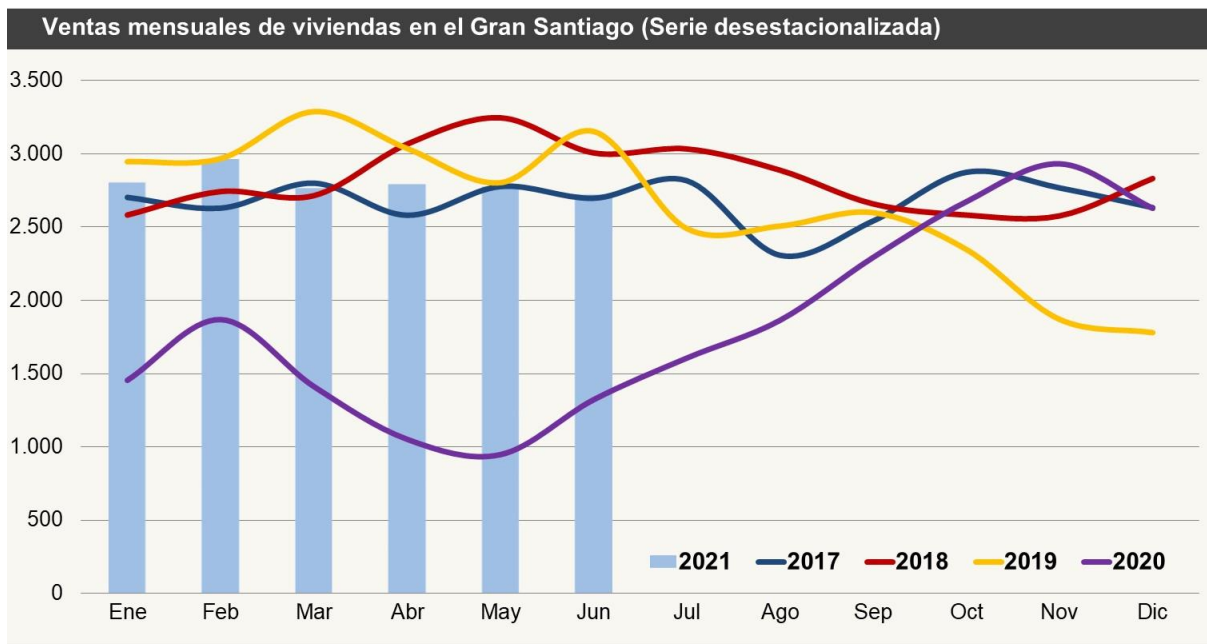


Fuente: CCHC

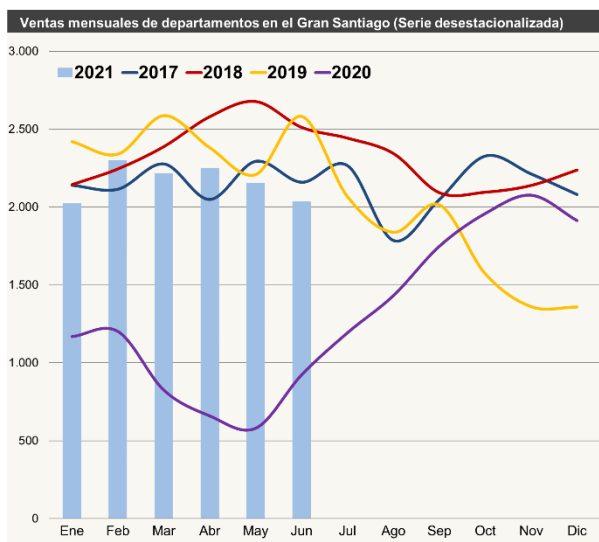
Fuente: CCHC

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra un ritmo de ventas muy estable durante el año y similar al promedio de los tres años anteriores a 2020. El mercado de departamentos exhibe algo de rezago respecto de los años precedentes, mientras que en casas el ritmo de comercialización ha tendido a ser mayor al de años previos, tras haber exhibido menor dinamismo en periodos anteriores.

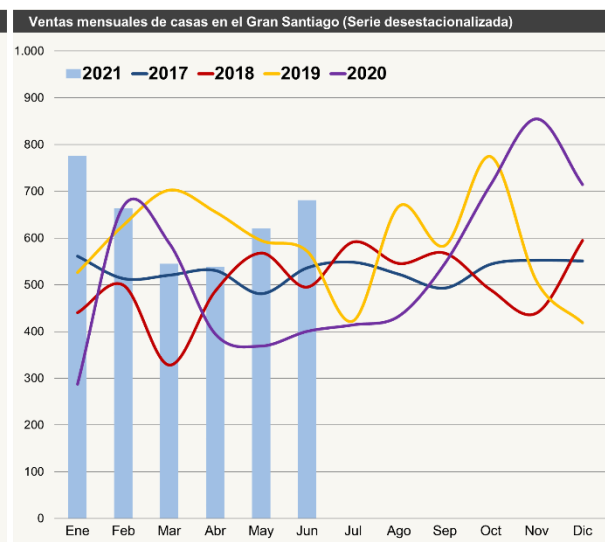
De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará en el rango 2.000 a 2.500 unidades mensuales en 2021, de tal manera que la cifra de ventas del próximo año exhibirá cierta recuperación frente al mal desempeño del año 2020.



Fuente: CChC

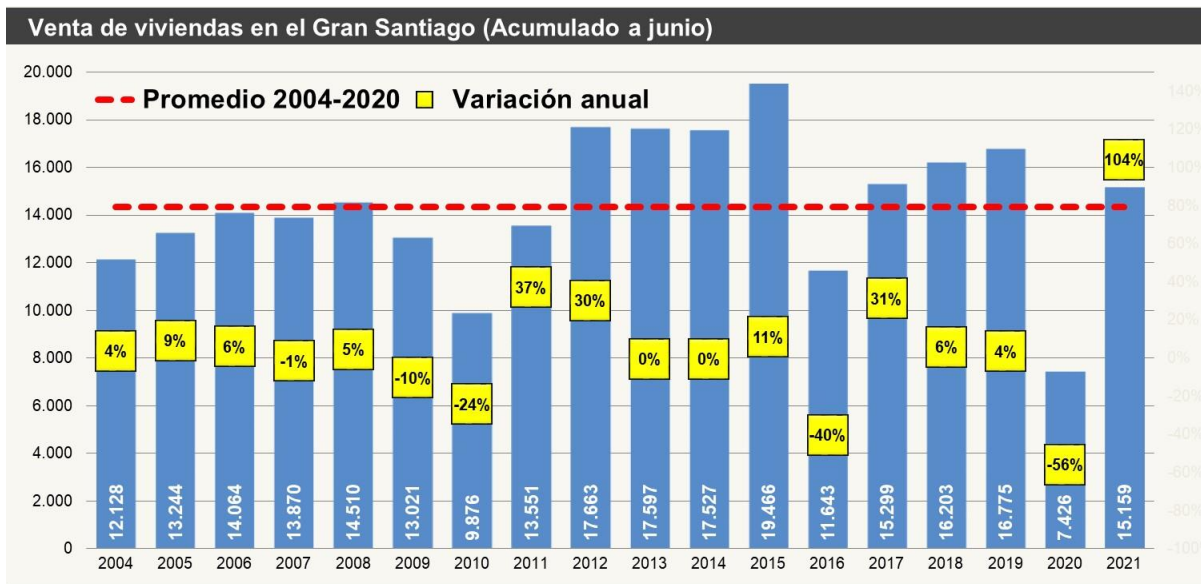


Fuente: CChC



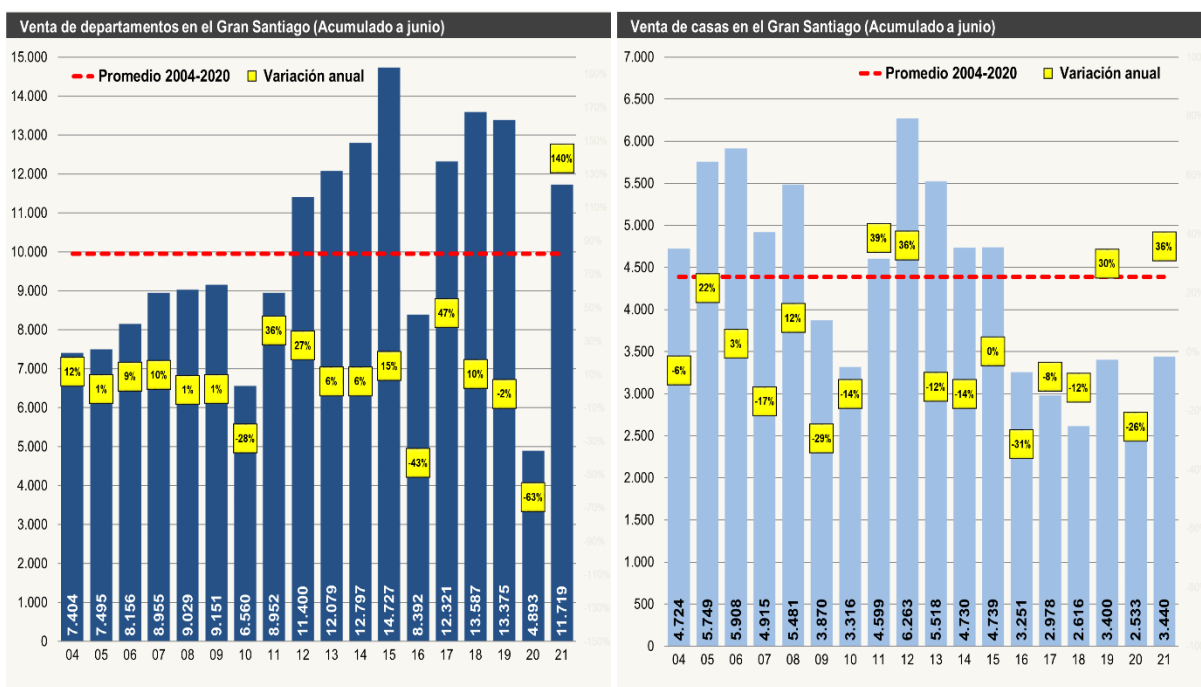
Fuente: CChC

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a junio registra un avance de 104,1% respecto de 2020 y de 5,7% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el año 2021 comenzó con un nivel de ventas parecido al de años anteriores a la pandemia.



Fuente CChC

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 139,5% superior a su símil de 2020 y se ubica 18% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta ventas 35,8% superiores al año previo, pero 22% por debajo de su promedio histórico.



Fuente CChC

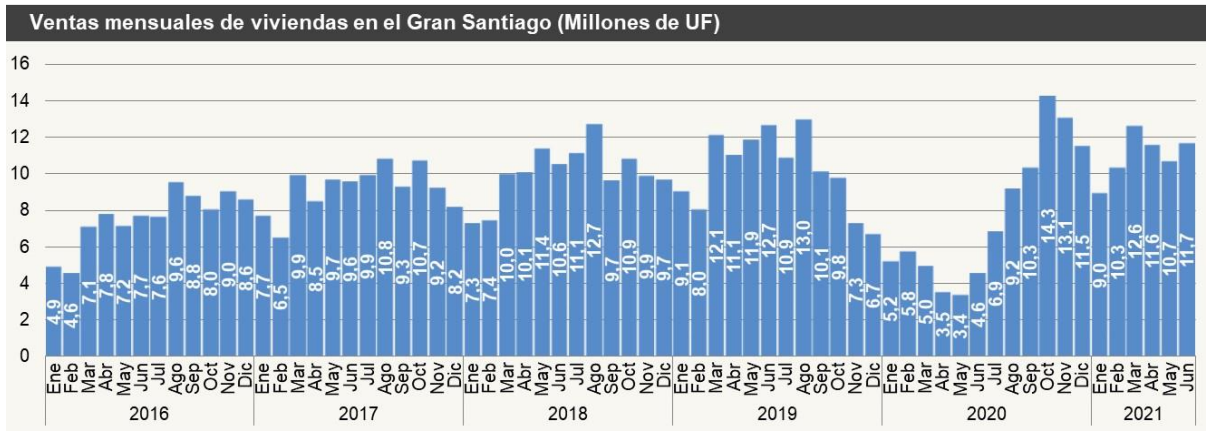
Fuente CChC

El valor de las ventas registró un significativo avance anual de 154,2% en junio, alcanzando a casi 12 millones de UF. Esta variación fue superior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio fue positivo (26,6%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un notable incremento de 146,2%, mientras que en casas se apreció un avance de 170,3%. El efecto precio fue positivo en ambos casos: 15,9% en departamentos y 59,5% en casas.

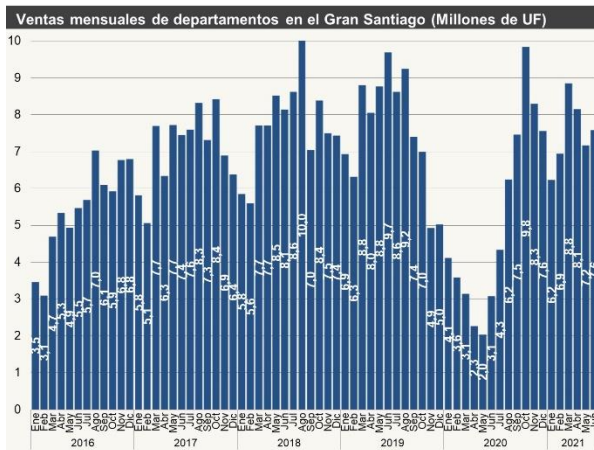
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	Deptos.	Casas	Total
Junio 2020	3,08	1,52	4,60
Junio 2021	7,58	4,10	11,68
Variación anual	146,2%	170,3%	154,2%

Fuente CChC

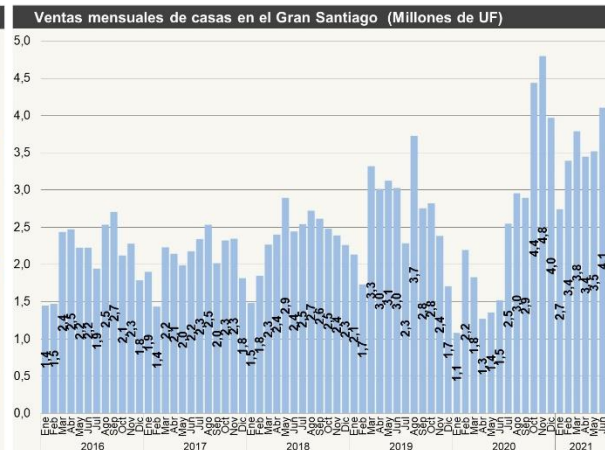
El valor de las ventas casi alcanzó los 12 millones de UF en junio, siendo la tercera mejor cifra de negocio para un mes de junio y superando de manera rotunda los registros del primer semestre de 2020. Esto se debió a la rápida recuperación de la demanda tanto por departamentos como por casas, a lo que se unen efectos precio positivos en ambos mercados.



Fuente CChC



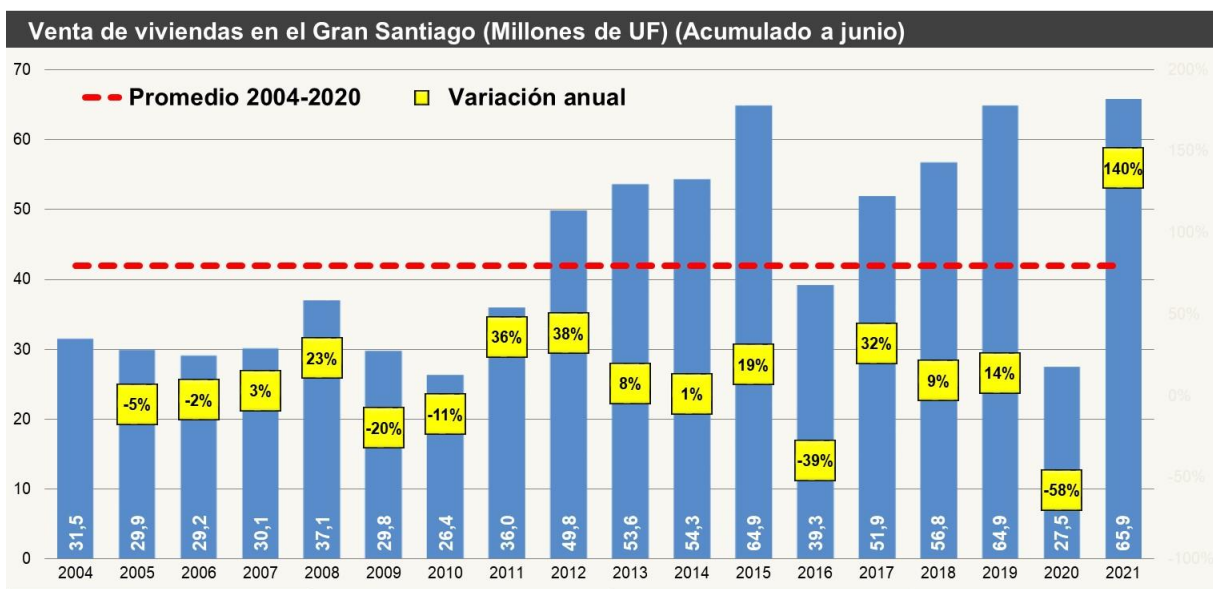
Fuente CChC



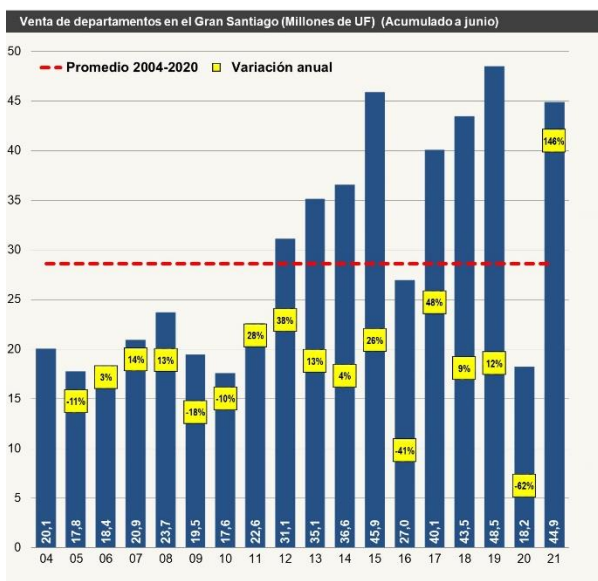
Fuente CChC

El valor acumulado a junio de la venta de viviendas es 139,7% superior a su símil de 2020 y se ubica 57% por encima de su promedio de los últimos 17 años. En el mercado de departamentos se observan significativos avances en comparación con el año previo (146%) y respecto del promedio histórico (57%), mientras que el mercado de casas presenta un aumento de 127,1% en la comparación anual y un avance de 58% respecto de su promedio histórico.

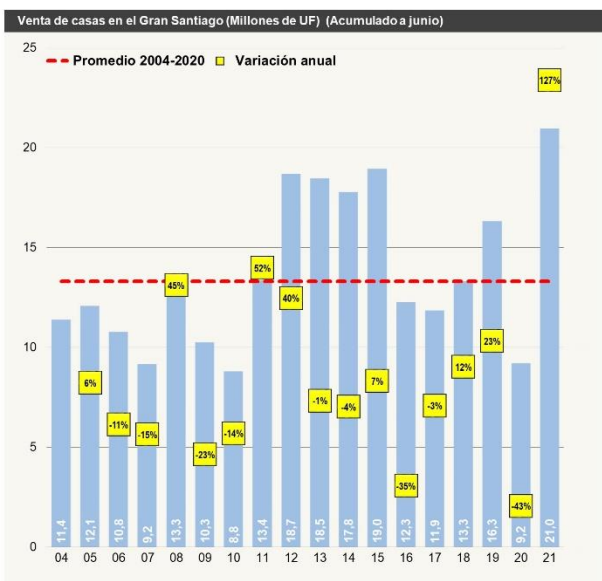
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que al comenzar este nuevo año se alcanzó la cifra de negocio más elevada de las últimas dos décadas. El principal factor explicativo es la significativa recuperación en la cantidad de viviendas comercializadas, junto con un efecto precio positivo (17%).



Fuente: CChC



Fuente: CChC



Fuente: CChC

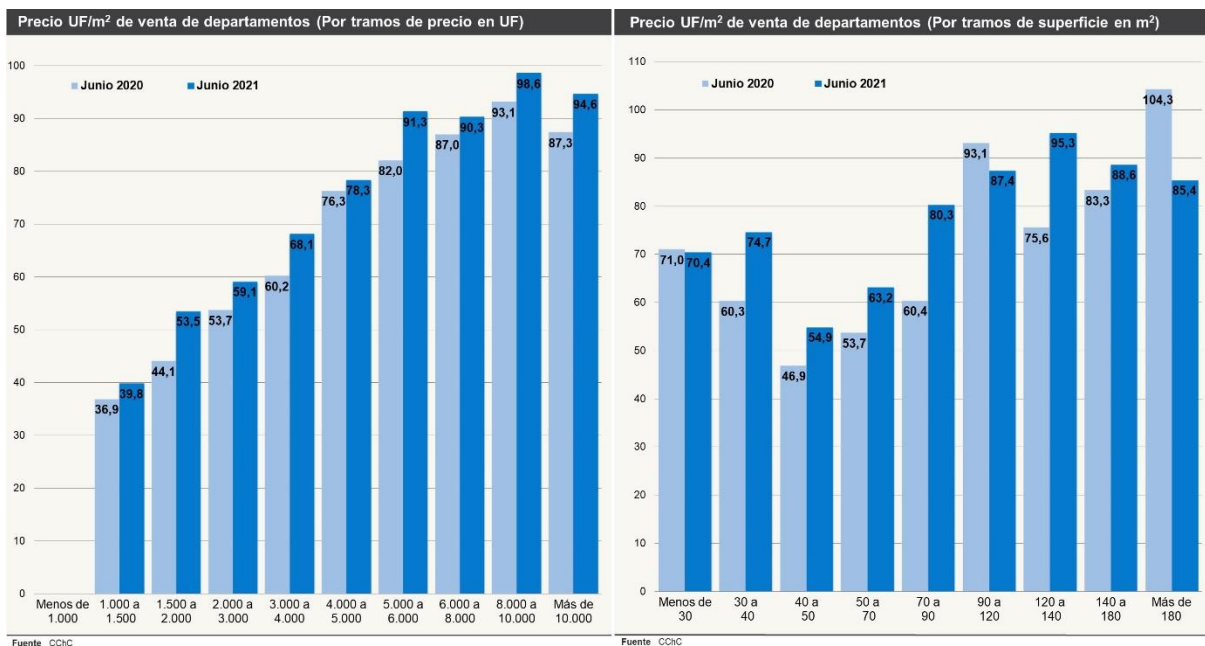
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 66,7 UF por metro cuadrado en junio, 22,3% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 52,8 UF/m², 23,7% superior al registro de un año atrás.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Período	Deptos.	Casas
Junio 2020	54,5	42,6
Junio 2021	66,7	52,8
Variación anual	22,3%	23,7%

Fuente CChC

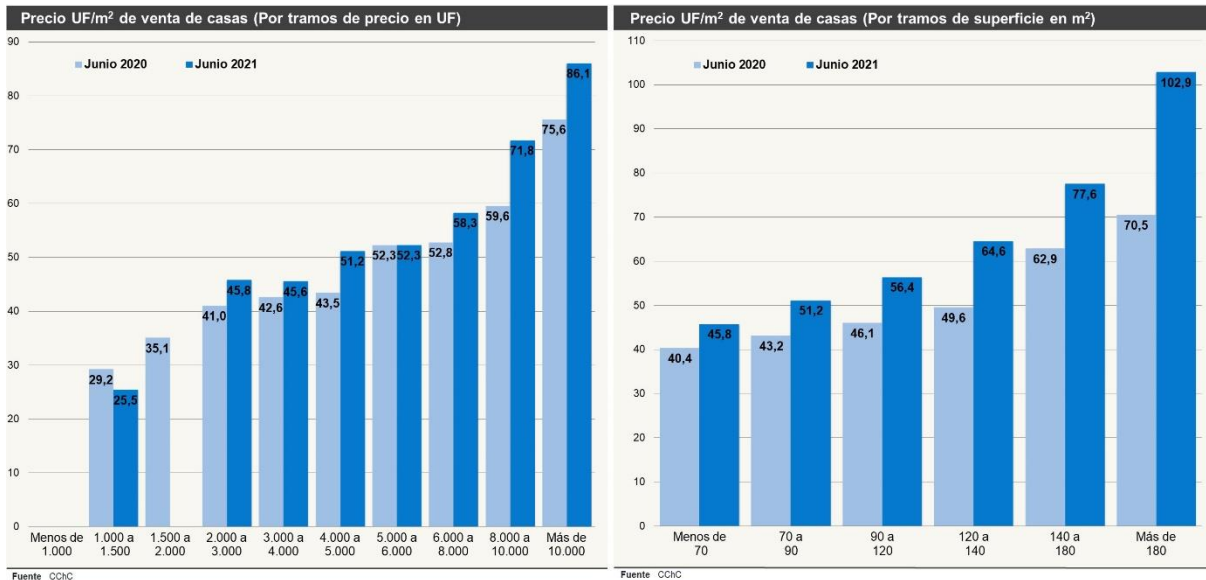
Con respecto al precio de venta de los departamentos, se registran alzas anuales significativas entre segmentos intermedios: “1.500 a 2.000 UF” (21%) y “3.000 a 4.000 UF” (13%), así como en algunos tramos de mayor valor: “5.000 a 6.000 UF” (11%) y “Más de 10.000 UF” (8%). Por el contrario, el resto de tramos no exhiben variaciones relevantes en sus precios de venta.

Según superficie, se observan alzas significativas en los segmentos: “30 a 40 m²” (24%), “40 a 50 m²” (17%), “50 a 70 m²” (18%) y “70 a 90 m²” (33%). Por el contrario, las principales reducciones del precio se observaron en segmentos de mayor metraje (“90 a 120 m²” y “Más de 180 m²”).



En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes ocurrieron entre segmentos de valor intermedio: “2.000 a 3.000 UF” (12%) y “4.000 a 5.000 UF” (18%), así como entre tramos de mayor valor: “6.000 a 8.000 UF” (10%), “8.000 a 10.000 UF” (20%) y “Más de 10.000 UF” (14%).

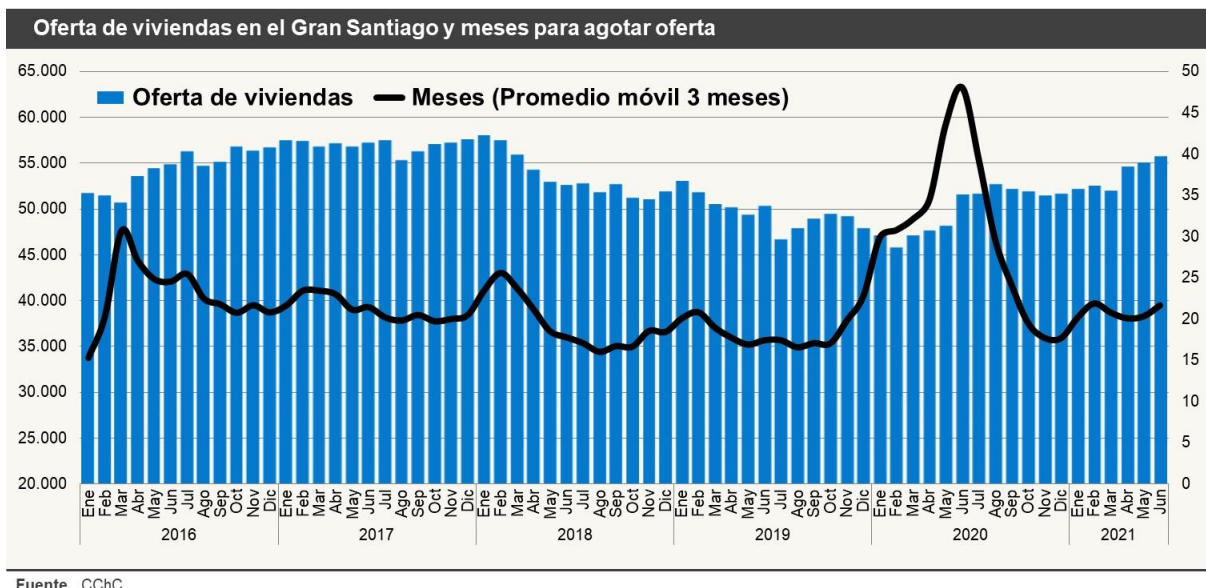
Según tramos de superficie, las alzas anuales fueron significativas en todos los segmentos, destacando “90 a 120 m²” (22%), “120 a 140 m²” (30%), “140 a 180 m²” (23%) y “Más de 180 m²” (46%).



2. Oferta y meses para agotar oferta

En junio la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 8,2% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (13,2%), que fue en parte compensado por el descenso en casas (-29%).

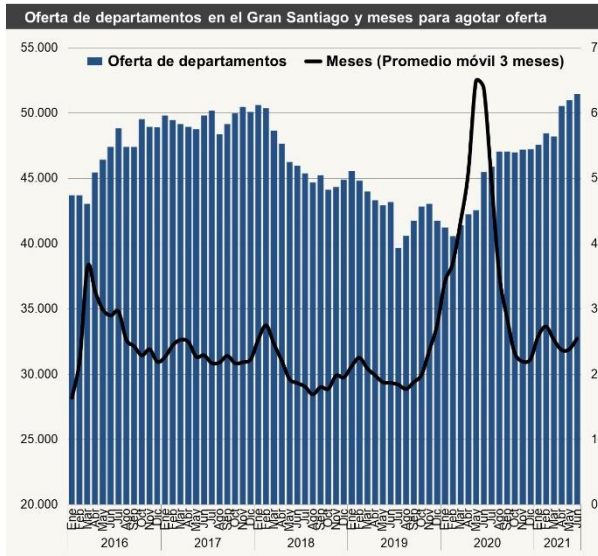
De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 55.767 unidades. De éstas, 92% son departamentos y 8% casas.



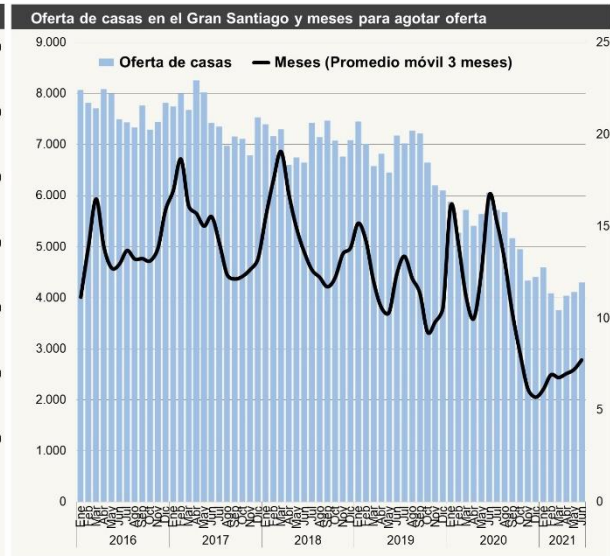
Fuente: CChC

La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 21,8 meses para agotar la oferta durante junio. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 26,1 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 7,3 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyeron 46,1%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un retroceso anual de 46,7%, mientras que en casas se observó un descenso de 58,1% respecto de un año atrás.

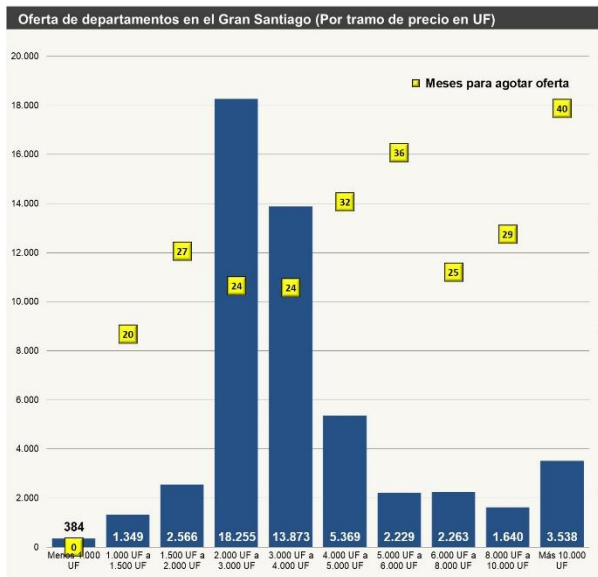


Fuente: CCHC

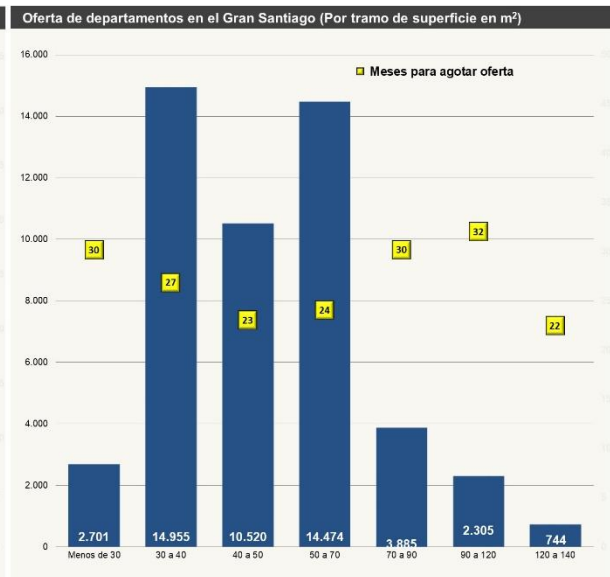


Fuente: CCHC

Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que dos tercios se concentra en tramos intermedios (1.500 a 4.000 UF). Destaca un mayor peso relativo de unidades en estos segmentos intermedios (entre 2.000 UF y 5.000 UF). Según superficie, 55% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m², cifra superior al promedio del último año.

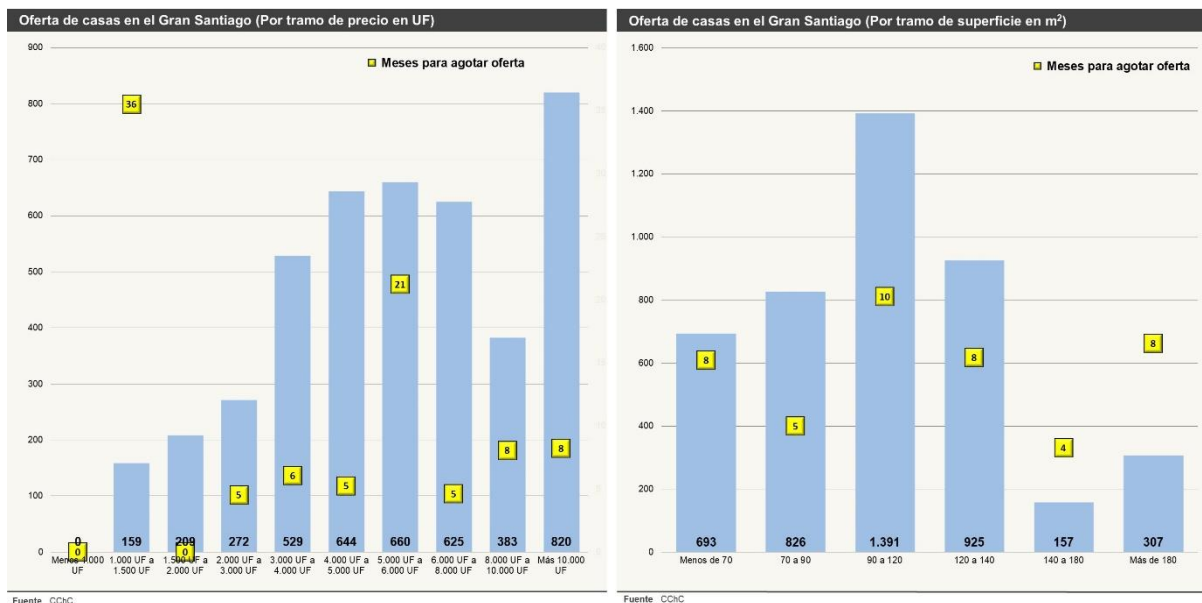


Fuente: CCHC



Fuente: CCHC

En el mercado de casas se observa que 23% de la oferta está concentrada en segmentos intermedios (1.500 a 4.000 UF), inferior en seis puntos al promedio del último año. Destaca una mayor participación de unidades de valor superior (más de 5.000 UF). Por tramos de superficie, se observa que 35% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², siete puntos menos que el promedio del último año. Tramos intermedios y superiores ganan peso relativo en comparación con el promedio del último año.



Con respecto a la distribución de la oferta por comunas, en el mercado de departamentos la mayor concentración se encuentra en Ñuñoa (19%), seguida por Santiago Centro (18%) y La Florida (10%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en Santiago, La Florida y la agrupación de Puente Alto. Las contracciones más importantes se registraron en San Miguel y Estación Central.

Mercado de departamentos Comuna	Junio 2021		Junio 2020		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	9.523	27	8.022	48	5.079	29
La Reina/Peñalolén	954	66	1.532	290	741	35
Providencia	1.607	27	1.180	92	1.140	24
Las Condes	2.019	75	1.829	123	2.103	24
Lo Barnechea	1.255	31	1.348	69	936	37
Vitacura	1.704	35	1.655	107	1.091	30
Macul	3.072	23	2.707	59	2.018	35
Santiago Centro	9.084	33	6.518	117	8.735	26
San Miguel	1.807	30	2.859	68	3.329	23
La Cisterna	2.979	13	3.197	55	1.256	26
Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buín	2.283	61	703	32	1.105	23
Independencia	1.748	9	1.150	32	1.841	28
Huechuraba/Quilicura/Lampa	2.311	27	2.887	38	1.241	30
La Florida	5.189	24	3.730	16	2.243	22
Estación Central	3.798	30	4.463	73	4.956	42
Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	2.135	24	1.696	28	1.985	22

Fuente: CCHC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en Colina (25%), Puente Alto (18%) y la agrupación de Padre Hurtado (16%). Con respecto a los avances en doce meses, destacan Puente Alto y la agrupación de Padre Hurtado, mientras que Colina y la agrupación de San Bernardo fueron las que perdieron más participación en el último año.

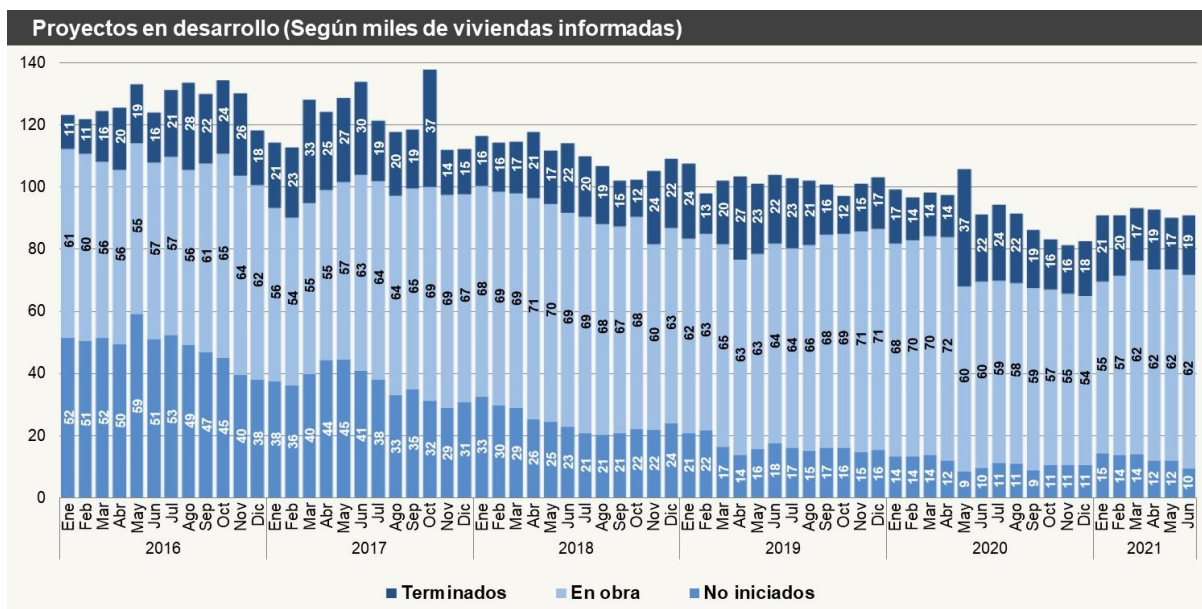
Mercado de casas Comuna	Junio 2021		Junio 2020		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	170	5	121	50	409	12
Puente Alto	781	11	605	12	760	8
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	672	7	463	14	446	11
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	234	10	505	15	823	13
Lampa/Quilicura	501	5	635	9	1.218	10
Lo Bornechea/Las Condes	247	7	345	56	301	17
Huechuraba	45	8	66	9	278	17
Colina	1.074	9	1.927	43	1.129	17
San Bernardo/Buín	577	7	1.388	14	1.532	19

Fuente CCHC

3. Proyectos en desarrollo¹

I. Composición del estado de proyectos

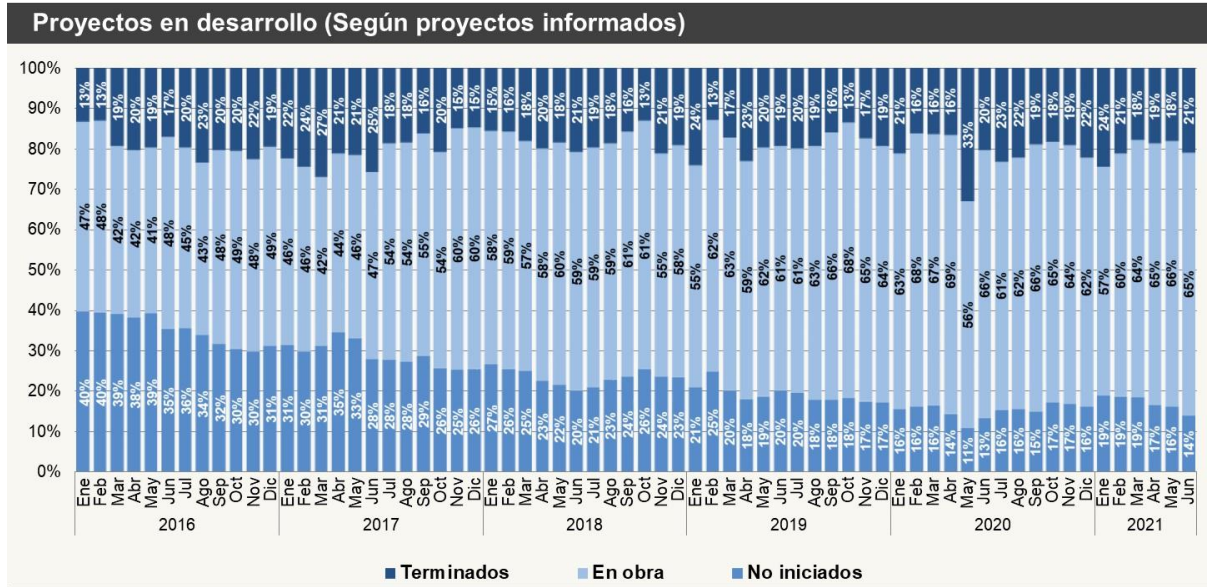
El número de viviendas en desarrollo registró una variación nula respecto de doce meses atrás. Proyectos no iniciados exhibieron un descenso anual de 2%, mientras que proyectos terminados disminuyeron 11%. Por su parte, proyectos en obra exhiben un avance de 4%.



Fuente CCHC con información de Collect

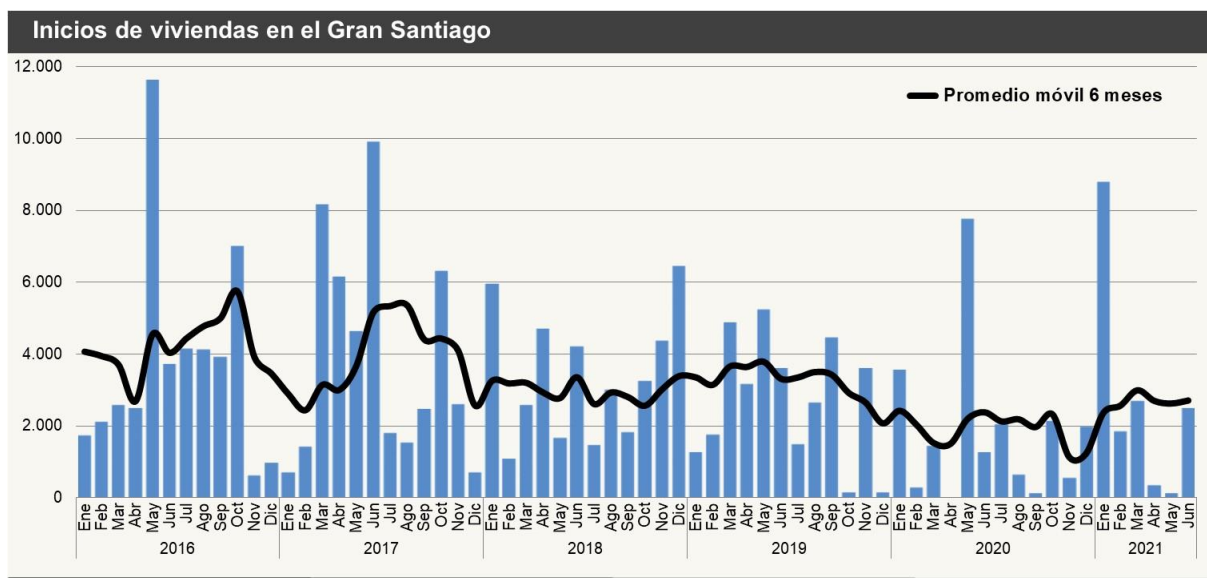
¹Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta,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

En términos porcentuales, 65% de los proyectos se encuentran en estado de obra, un punto menos que el promedio de un año atrás. Los proyectos no iniciados disminuyen su participación a 14%. Por otro lado, los proyectos terminados aumentan su participación a 21%.

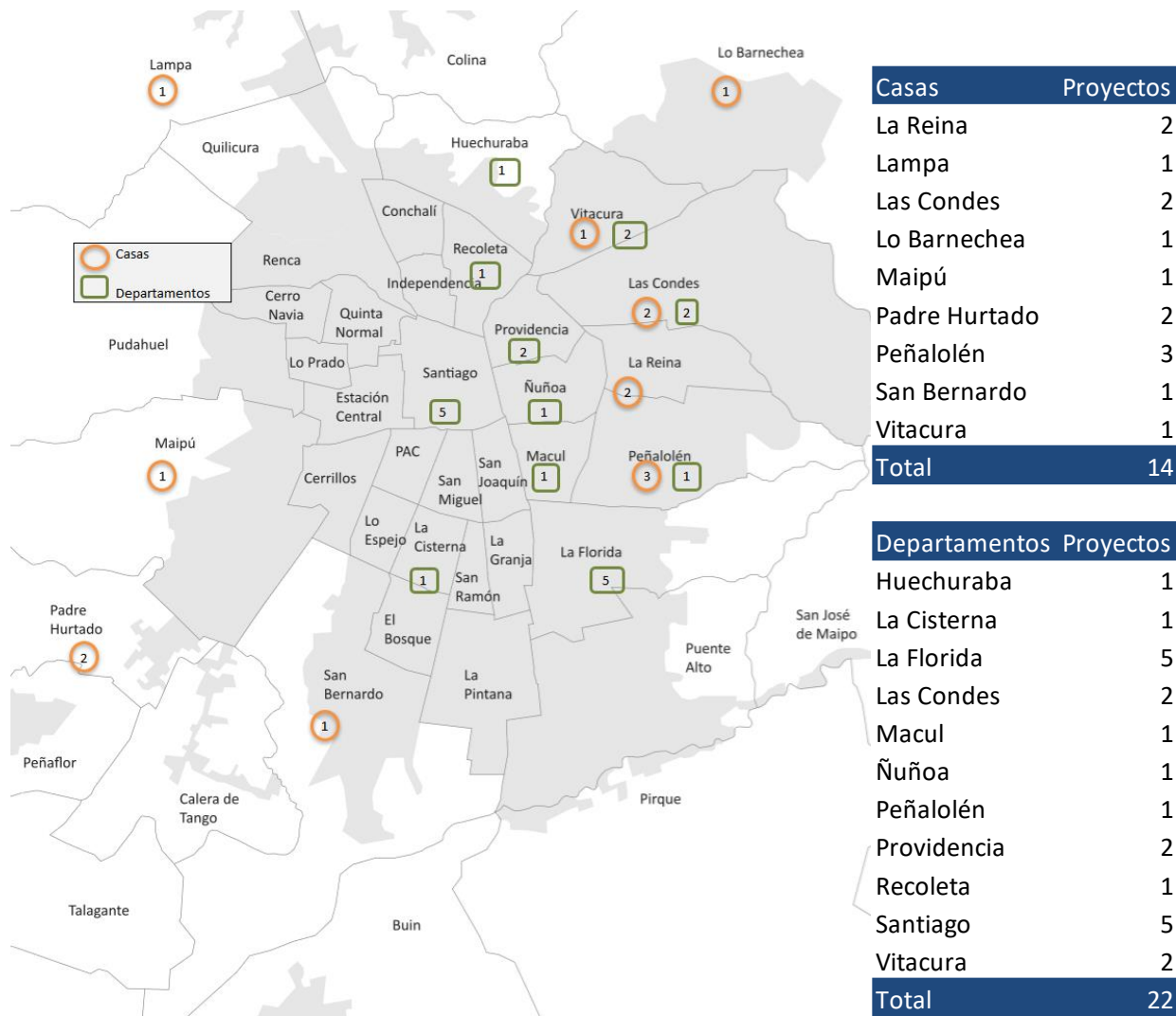


ii. Inicio de obras

En junio el inicio de viviendas registró un incremento anual de 95%, mientras que el promedio móvil en seis meses aumentó 14% en el mismo lapso de tiempo. La mayor parte de los proyectos iniciados corresponden a departamentos, ubicados principalmente en Macul, La Cisterna y La Florida. El inicio de casas, por su parte, se concentró principalmente en Buin y Padre Hurtado.



III. Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde junio 2018



Fuente CChC con información de Adimark.

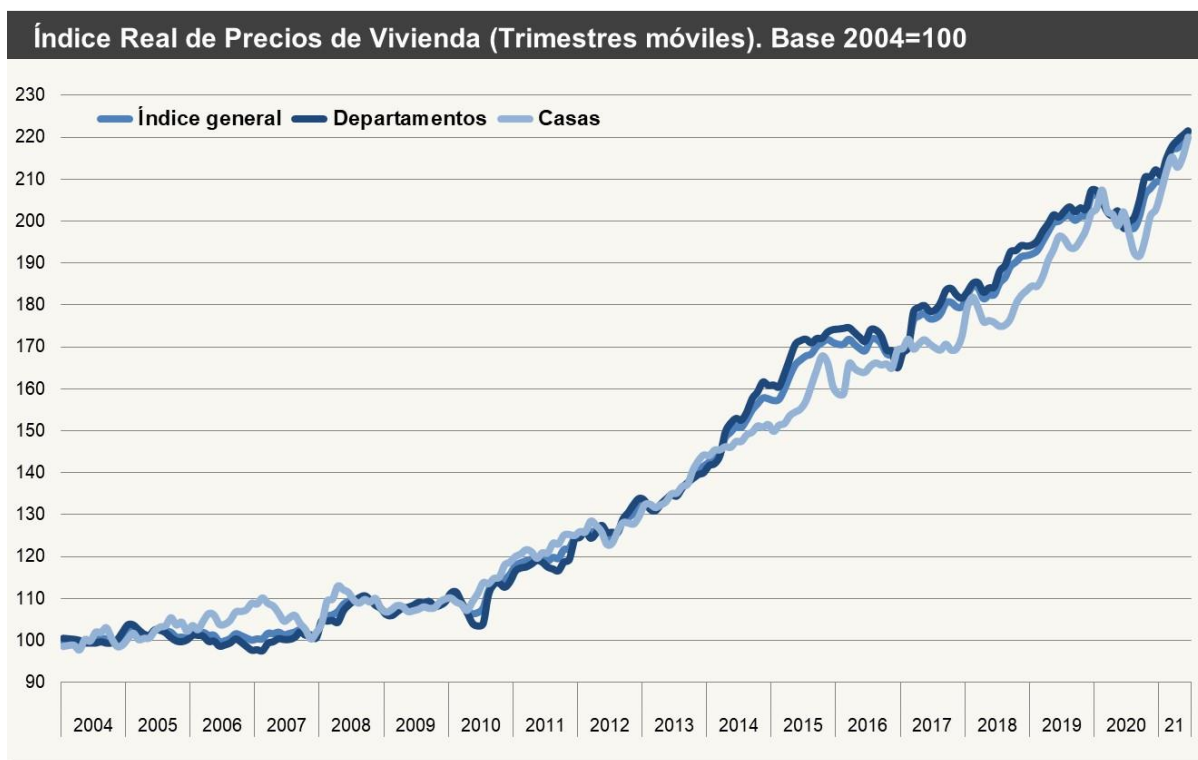
4. Índice real de precios de viviendas (IRPV)²

En el trimestre móvil abril-junio el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró su décima variación positiva respecto del periodo anterior (1%), mientras que en términos anuales el alza de precios se aceleró hasta 10,7%. En departamentos los precios registran un alza anual de 11,7%, tras haber acumulado once meses consecutivos con variaciones poco relevantes o negativas; mientras que en el mercado de casas el crecimiento de los precios alcanzó a 8,8%, tras diez meses consecutivos de nulo crecimiento.

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil abril-junio 2021. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	221,6	0,5%	6,8%	11,7%
Casas	220,0	2,2%	8,9%	8,8%
Índice general	221,1	1,0%	7,3%	10,7%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 120% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 121,6% desde igual fecha.



Fuente CChC

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

En el mercado de departamentos, los precios han acelerado sus alzas anuales desde que comenzó el año, tras haber registrado leves alzas anuales en el último cuarto de 2020 y después del fuerte ajuste a la baja durante los peores momentos de la crisis sanitaria. Es así como las zonas Nor-Oriente y Sur exhibieron alzas anuales muy superiores a los meses precedentes. Por otra parte, en la zona Nor-Poniente la dinámica de precios ha mostrado altibajos tras un significativo ajuste a la baja hacia mitad de 2020. Por último, Santiago Centro acumula ocho meses consecutivos con una evolución estable en sus precios de venta.

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil abril-junio 2021. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	239,8	1,6%	3,9%	3,4%
2. Nor poniente	217,6	-0,7%	7,4%	7,2%
3. Nor oriente	203,4	-0,1%	4,0%	10,5%
4. Sur	244,9	1,1%	15,0%	18,6%
Índice departamentos	221,6	0,5%	6,8%	11,7%

Fuente CChC

En el mercado de casas, la evolución de los precios ha sido similar a departamentos, en la medida en que las alzas anuales han tendido a acelerarse durante el año en curso, aunque a un ritmo más débil. En primer lugar, en la zona Nor-Poniente los precios se han incrementado 9,7% en el último año, tras haber comenzado el año con alzas no relevantes. Por otra parte, la zona Sur acumula un avance anual de 17,1% en junio, siendo la más dinámica en la evolución de sus precios. Por último, la zona Nor-Oriente registró un fuerte proceso de ajuste en sus precios hasta el primer trimestre, pero desde entonces se ha acelerado rápidamente hasta exhibir un alza anual de 16,5% en la última medición.

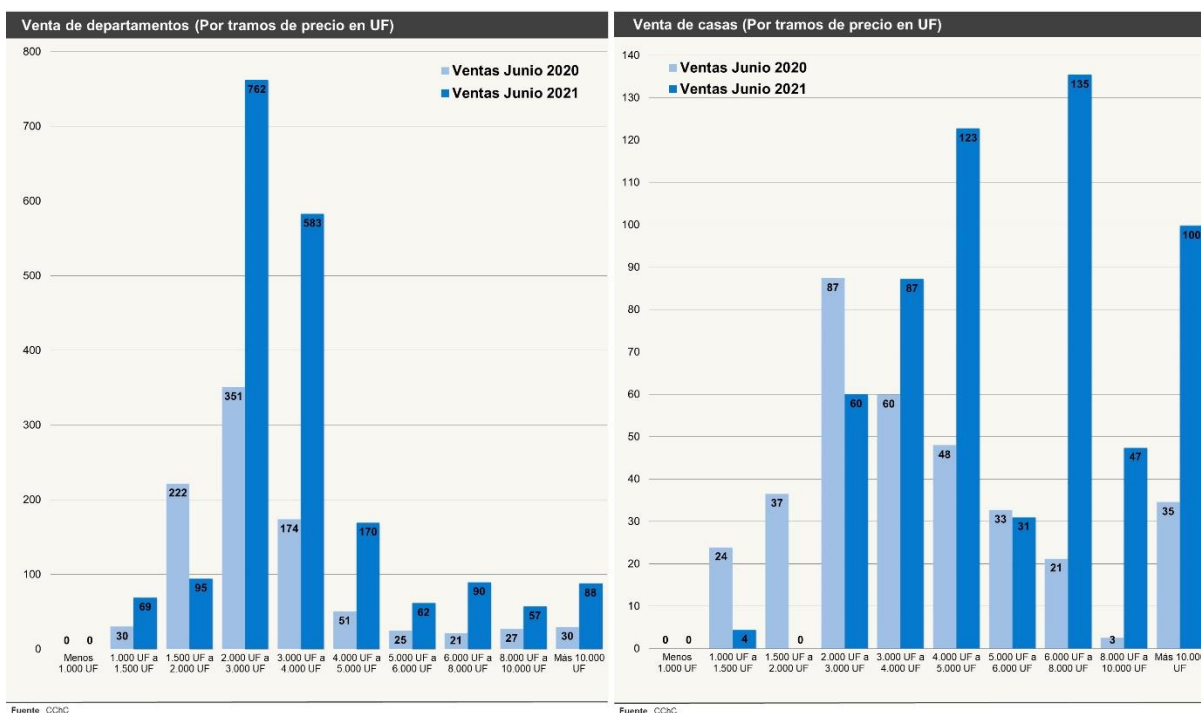
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil abril-junio 2021. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	238,6	1,5%	12,4%	9,7%
3. Nor oriente	190,7	3,0%	4,6%	16,5%
4. Sur	254,7	1,9%	22,3%	17,1%
Índice casas	220,0	2,2%	8,9%	8,8%

Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registró significativos avances en todos sus tramos de precio, destacando el incremento en la comercialización de segmentos intermedios y superiores: “3.000 a 4.000 UF” (236%), “4.000 a 5.000 UF” (235%), “5.000 a 6.000 UF” (150%), “6.000 a 8.000 UF” (321%) y “Más de 10.000 UF” (195%). También ha sido destacable el incremento de ventas entre segmentos de menor valor (1.000 a 1.500 UF).

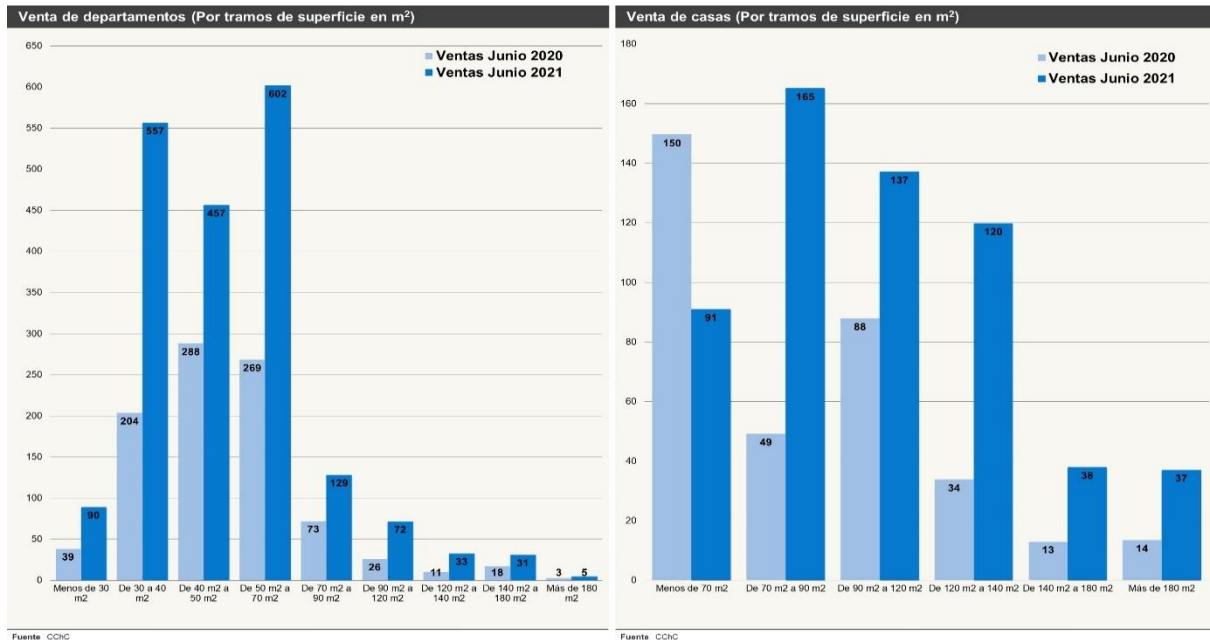
En el mercado de casas los resultados han sido similares, ya que tanto tramos de valor intermedio como superior exhiben mejores niveles de comercialización. Destacan los segmentos “4.000 a 5.000 UF” (156%), “6.000 a 8.000 UF” (537%), “8.000 a 10.000 UF” (1718%) y “Más de 10.000 UF” (188%). Por el contrario, tramos de menor valor han registrado durante todo el año en curso menor nivel de ventas, debido al mal desempeño de proyectos de integración con subsidio.



6. Distribución de ventas según tamaño

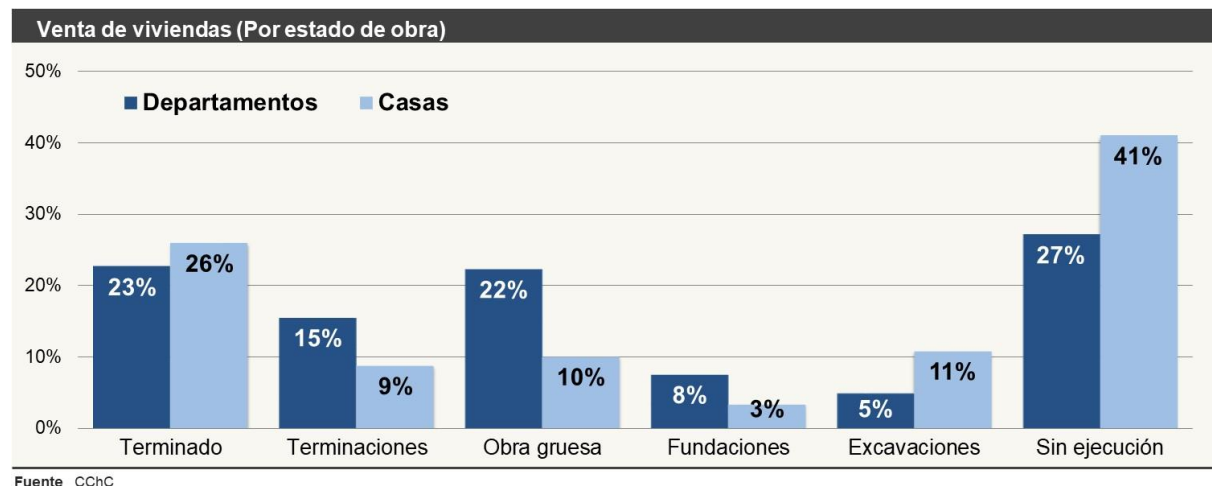
Según superficie, en departamentos el incremento de la comercialización ha sido generalizado, pero concentrado en tramos inferiores y superiores, destacando “Menos de 30 m²” (131%), “30 a 40 m²” (173%), “90 a 120 m²” (174%) y “120 a 140 m²” (206%). De manera análoga, los segmentos de mayor metraje exhibieron avances en sus niveles de venta respecto del año anterior, destacando las unidades de más de 140 m².

En el mercado de casas, sigue destacando el buen resultado de segmentos intermedios y superiores: “70 a 90 m²” (236%), “120 a 140 m²” (254%), “140 a 180 m²” (191%) y “Más de 180 m²” (174%). Por el contrario, el tramo de metraje inferior (Menos de 70 m²) registró menores niveles de venta durante todo el presente año.



7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra exhibe en junio resultados similares en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, las unidades terminadas y en terminaciones mantienen una elevada participación, concentrando 38% de la demanda; mientras que aumenta el peso relativo de las unidades sin ejecución, debido al ingreso de nuevos proyectos. En el mercado de casas disminuye el peso relativo del producto próximo a terminación, en favor del producto en blanco.



8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 14%, superior al promedio del último año. Junto con Independencia, La Cisterna, Macul y Providencia fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año, motivado por el ingreso de proyectos nuevos en la oferta. Por el contrario, San Miguel, La Florida y la agrupación de Huechuraba perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES JUNIO 2021

Mercado de departamentos					
Junio 2020			Junio 2021		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
17,9%	73,9	Ñuñoa	17,6%	85,1	
6,0%	69,7	Santiago Centro	14,0%	72,7	
6,2%	49,2	La Cisterna	11,2%	58,2	
25,9%	47,7	La Florida	11,1%	68,0	
3,8%	46,9	Independencia	9,5%	56,2	
4,9%	59,5	Macul	6,8%	66,3	
6,6%	52,1	Estación Central	6,4%	53,5	
6,5%	45,5	Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel/PAC/PH	4,5%	49,1	
8,1%	41,4	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura	4,4%	53,3	
4,5%	55,0	San Miguel	3,1%	70,3	
1,4%	95,6	Providencia	3,0%	96,2	
1,7%	92,9	Vitacura	2,5%	105,7	
2,1%	89,9	Lo Barnechea	2,0%	92,4	
2,4%	38,6	Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buín	1,9%	58,0	
1,6%	82,1	Las Condes	1,4%	94,3	
0,6%	63,6	La Reina/Peñalolén	0,7%	80,7	

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda se reparte en porciones similares entre Lampa, Colina y Padre Hurtado. En comparación con un año atrás, destacan los avances de estas dos últimas junto con Lo Barnechea/Las Condes. Por el contrario, San Bernardo/Buín vio reducido su peso relativo en la demanda.

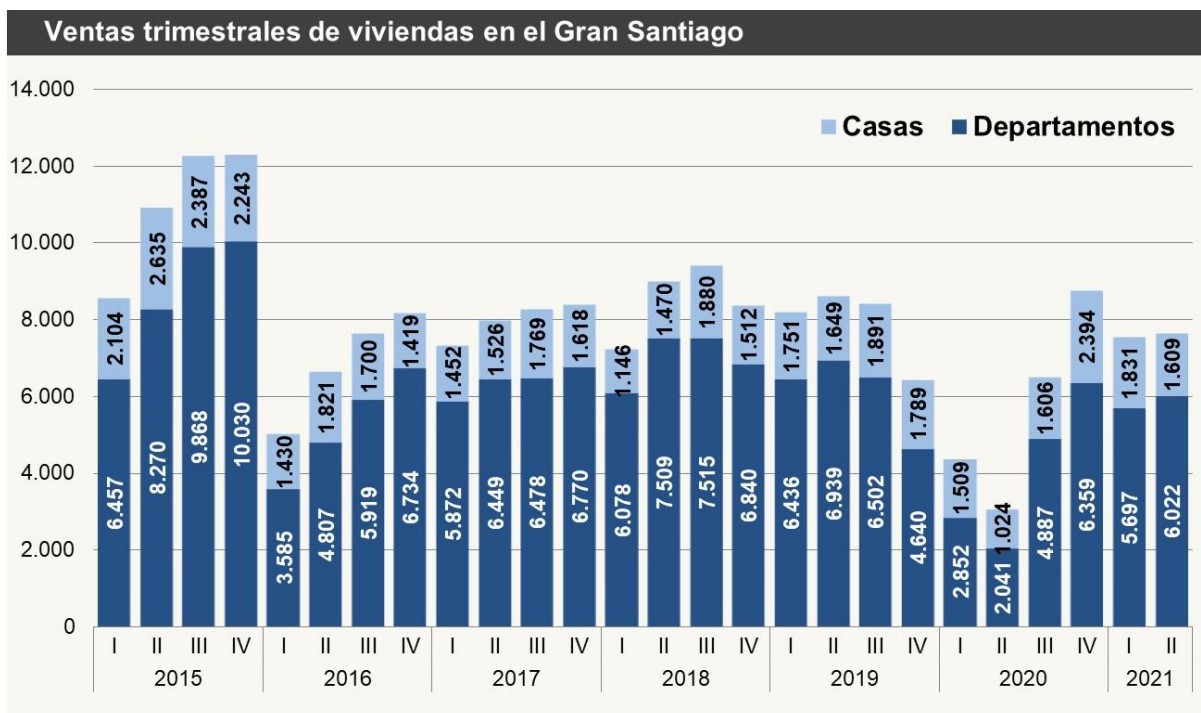
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES JUNIO 2021

Mercado de casas					
Junio 2020			Junio 2021		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
12,8%	60,3	Colina	20,4%	64,8	
20,1%	42,0	Lampa/Quilicura	18,3%	51,2	
9,3%	42,3	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	17,3%	45,8	
29,6%	41,3	San Bernardo/Buín	14,0%	52,8	
14,2%	45,9	Puente Alto	12,5%	54,0	
1,8%	94,1	Lo Barnechea/Las Condes	6,4%	100,8	
0,7%	52,1	Peñalolén/La Florida	6,3%	79,9	
9,5%	42,5	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	3,8%	47,3	
2,1%	57,0	Huechuraba	1,0%	69,8	

Fuente: CChC

C. Resultados del segundo trimestre de 2021

Durante el segundo trimestre de 2021 la venta de viviendas registró un avance de 149% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de abril, mayo y junio se comercializaron 7.631 viviendas: 6.022 departamentos y 1.609 casas. La venta de departamentos durante el segundo trimestre del año exhibió un incremento anual de 195%, mientras que la comercialización de casas aumentó 57%.



Fuente CChC

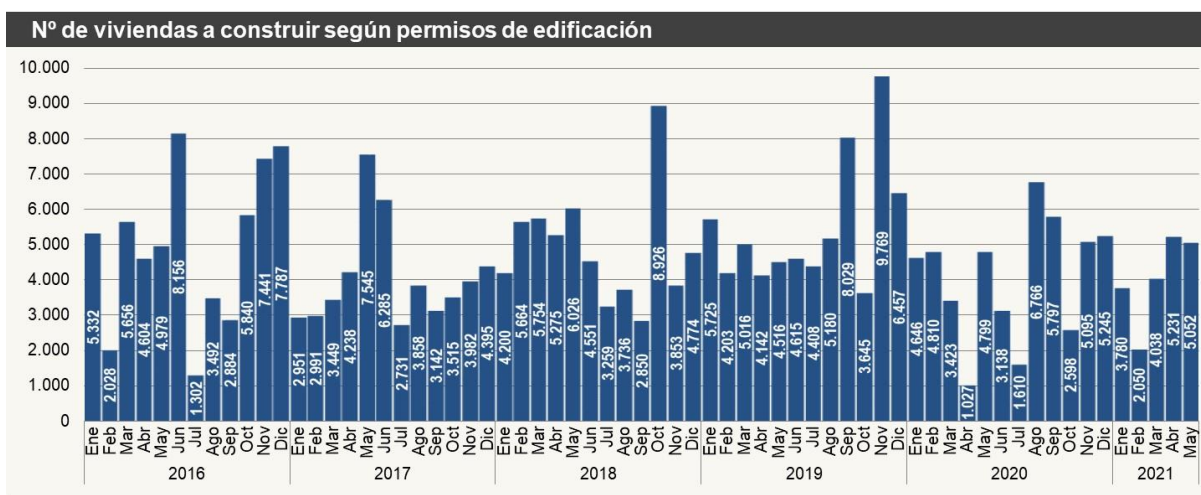
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un incremento de 12,3% respecto del mismo trimestre de 2020. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un fuerte avance de 17,4% en departamentos y un rezago de 27,2% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 21,7 meses durante el segundo trimestre del año: 25,4 para departamentos y 7,7 para casas.

D. Permisos de edificación de obras nuevas aprobados en la Región Metropolitana durante mayo de 2021

Durante el mes de mayo se aprobó un total de 351.914 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 5.052 viviendas según se desprende de las estadísticas publicadas por el INE.

En términos relativos, la superficie para edificar nuevas viviendas exhibió un retroceso de 15% en comparación con el mismo mes de 2020, mientras que en el acumulado a mayo el avance es de 3%. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un aumento de 5% en comparación con mayo de 2020 y un avance de 8% para el acumulado de lo que va del año.



Fuente: CChC con información de INE



Fuente: CChC con información de INE

E. Proyectos futuros: desarrollos inmobiliarios en estado de proyecto a junio 2021

DIRECCION	COMUNA	TIPO	METRAJE	PISOS TOTAL	FECHA
Nocedal 7050	La Reina	Casa	-	3	Julio-2019
Camino a Nos los Morros 977	San Bernardo	Casa	-	2	Septiembre-2019
San Martín S/N esq. Río Claro	Lampa	Casa	-	2	Diciembre-2019
Polonia 418	Las Condes	Casa	-	3	Mayo-2020
Nocedal 7205	La Reina	Casa	-	3	Julio-2020
Juan de Austria 1700	Las Condes	Casa	2.713	2	Enero 2021
Juan Agustín Alcalde 2727	Vitacura	Casa	3.771	3	Enero 2021
Mar Tirreno S/N	Peñalolén	Casa	-	3	Marzo 2021
Juan de Dios Vial Correa 4460	Peñalolén	Casa	3.006	3	Marzo 2021
Avda. Quilín 10520	Peñalolén	Casa	-	3	Marzo 2021
San Ignacio 500	Padre Hurtado	Casa	-	2	Junio 2021
Camino El Trébol 1549	Padre Hurtado	Casa	-	2	Junio 2021
Michimalongo 2000	Maipú	Casa	-	1	Junio 2021
Camino de la Laguna 15301	Lo Barnechea	Casa	-	2	Junio 2021

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción con información de GFK Adimark

DIRECCION	COMUNA	TIPO	METRAJE	PISOS TOTAL	FECHA
Juan de Dios Vial Correa 4180	Peñalolén	Edificio	-	4	Enero-2019
IV Centenario 1044	Las Condes	Edificio	-	17	Abril-2019
Bandera 713	Santiago	Edificio	-	16	Diciembre-2019
Vicuña Mackenna 6472	La Florida	Edificio	-	-	Diciembre-2020
Los Pozos 7100	Las Condes	Edificio	15.500	7	Diciembre-2020
Arturo Prat 1756	Santiago	Edificio	6.034	6	Enero 2021
Bellavista 7150	La Florida	Edificio	-	19	Enero 2021
Roberto Espinoza 648	Santiago	Edificio	8.796	8	Enero 2021
Palena 3380	La Florida	Edificio	-	4	Enero 2021
Marcel Duhaut 2990	Providencia	Edificio	5.702	7	Enero 2021
San Eugenio 510	Ñuñoa	Edificio	-	12	Enero 2021
Santo Domingo 3810	Santiago	Edificio	-	5	Enero 2021
Perú 1290	Recoleta	Edificio	5.475	11	Enero 2021
Rinconada el Salto 291	Huechuraba	Edificio	-	6	Marzo 2021
Cóndor 1152	Santiago	Edificio	-	8	Marzo 2021
El Nogal 1750	Vitacura	Edificio	8.055	8	Marzo 2021
Vitacura 4301	Vitacura	Edificio	13.144	13	Mayo 2021
Vicuña Mackenna 10811	La Florida	Edificio	-	-	Junio 2021
Vicuña Mackenna Poniente 6456	La Florida	Edificio	14.000	21	Junio 2021
Exequiel Fernández 3468	Macul	Edificio	-	-	Junio 2021
El Parrón 71	La Cisterna	Edificio	14.770	12	Junio 2021
Pirineos 2085	Providencia	Edificio	3.908	7	Junio 2021

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción con información de GFK Adimark

F. 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).

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

Gerente de Estudios: Sr. Javier Hurtado
Editor / Economista: Sr. Francisco Javier Lozano
Analista Estadístico: Sr. Orlando Robles

Consultas y sugerencias: orobles@cchc.cl
Oficinas Generales: Avenida Apoquindo 6750, Piso 4, Las Condes
Fono: 3763300, Fax: 5805101
www.cchc.cl

Prohibida la reproducción total o parcial del contenido de este informe