

INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO



9

Septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 tercer trimestre de 2021**
- D. Permisos de edificación de obras nuevas aprobados en la Región Metropolitana en agosto de 2021**
- E. Proyectos futuros: desarrollos inmobiliarios en estado de proyecto a septiembre 2021**
- F. Anexo: Definiciones de precio y superficie**

A. Fundamentos del sector

La crisis sanitaria que afecta al país desde marzo de 2020 ha tenido un profundo impacto sobre la actividad económica y el empleo. Las medidas de cuarentena impuestas desde el comienzo de la pandemia provocaron una parálisis transversal a todos los sectores productivos, estimulando una masiva destrucción de empleos en un breve periodo de tiempo. El daño causado por la pandemia ha tenido un impacto estructural sobre el sistema productivo, cuyas consecuencias se extenderán durante años. De esta manera, se confirmó una caída de la actividad económica de 5,8% en 2020, mientras que se espera cierta recuperación para 2021 y estancamiento en los dos años posteriores.

Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se han incrementado de manera rápida en las últimas semanas, a raíz del cambio de dirección de la política monetaria por parte del Banco Central. Aun así, el costo de financiar la adquisición de vivienda se mantiene en niveles reducidos desde una perspectiva histórica. Adicionalmente, las condiciones de oferta de crédito exhibieron cierta mejoría en el tercer 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 se ha reducido significativamente, en la medida en que una porción relevante de los retiros de planes de pensiones se destinó al pago de deudas. En efecto, los indicadores de cartera morosa y 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 las cuarentenas. La tasa de desempleo mantiene en agosto un registro todavía elevado en perspectiva histórica (8,6%), pero inferior al *peak* de 13,1% de julio 2020. Esto estuvo motivado por una intensa destrucción de empleo, que alcanzó a casi 2 millones de puestos de trabajo desde que comenzó la crisis sanitaria, y de los que apenas se han recuperado un millón.

Con respecto a la confianza de consumidores y empresarios, tras los malos resultados de 2020, se evidencia cierta mejoría desde que comenzó el presente año. Si bien el índice IPEC-Adimark se mantiene en zona de pesimismo, en septiembre alcanzó su segundo mejor nivel desde el estallido social, gracias al repunte en componentes de corto y mediano plazo. Respecto del índice IMCE-Icare, los empresarios se han mostrado más optimistas desde la última parte de 2020, conforme se fueron flexibilizando las medidas de cuarentena en las principales comunas del país.

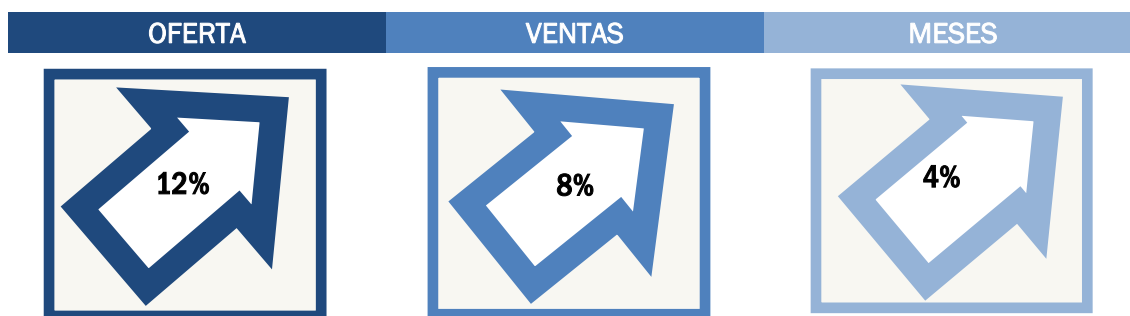
En resumen, la crisis sanitaria que afecta al país desde marzo del año pasado, unida a la crisis social que comenzó a manifestarse en octubre de 2019, están teniendo un elevado costo para la economía nacional. Para el sector Construcción y el rubro Inmobiliario el impacto de las medidas de cuarentena 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 septiembre 2021

La venta de viviendas registró en septiembre un avance de 8% respecto del año previo, manteniendo un ritmo de comercialización similar al promedio de otros años positivos para el sector. Se trata, por tanto, de la decimosegunda 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 13% en su comercialización de septiembre, mientras que la venta de casas exhibió un rezago de 8%. En el margen la serie desestacionalizada mostró un retroceso de 8,8% respecto del mes anterior, con un ritmo de ventas algo más lento que el primer semestre.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió su decimosexta alza anual consecutiva (11,8%), tras una significativa tendencia decreciente iniciada en 2018. En el margen la oferta aumentó 1,4% 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 septiembre la oferta de viviendas fue de 58.389 unidades, su mayor nivel desde 2018.

La velocidad de ventas, por su parte, aumentó tanto en términos anuales (3,5%) como respecto del mes anterior (11,2%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 21,5, ubicándose por sobre su rango de equilibrio (entre 14,3 y 19,7 meses).



SEPTIEMBRE 2020			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Septiembre 2020	52.224	2.510	20,8
Septiembre 2021	58.389	2.711	21,5
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	53.219	2.135	24,9
Casas	5.170	576	9,0
Total	58.389	2.711	21,5

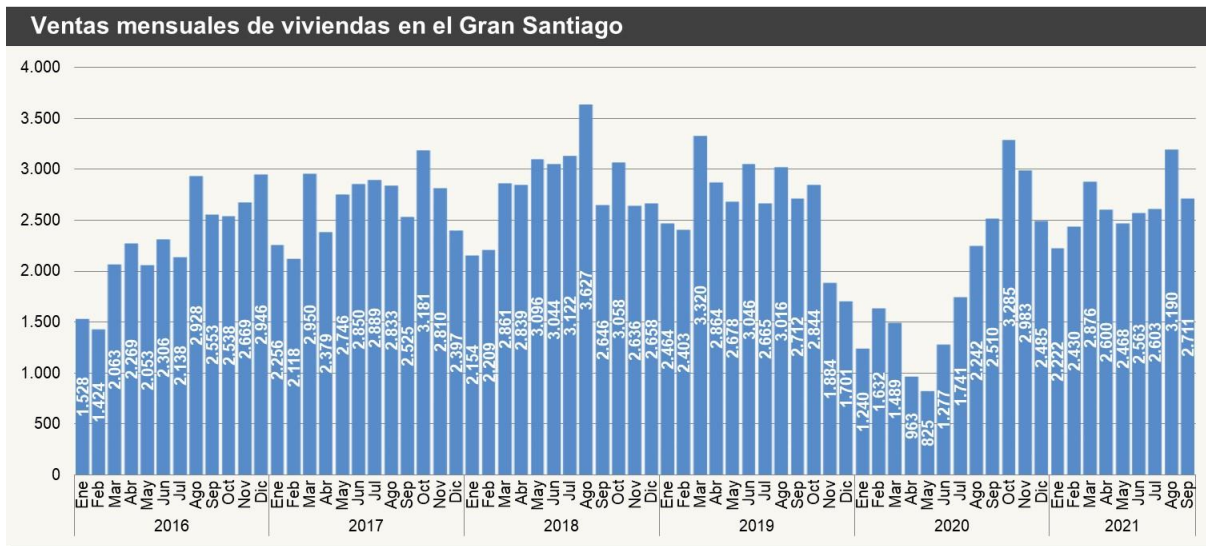
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

Fuente CChC

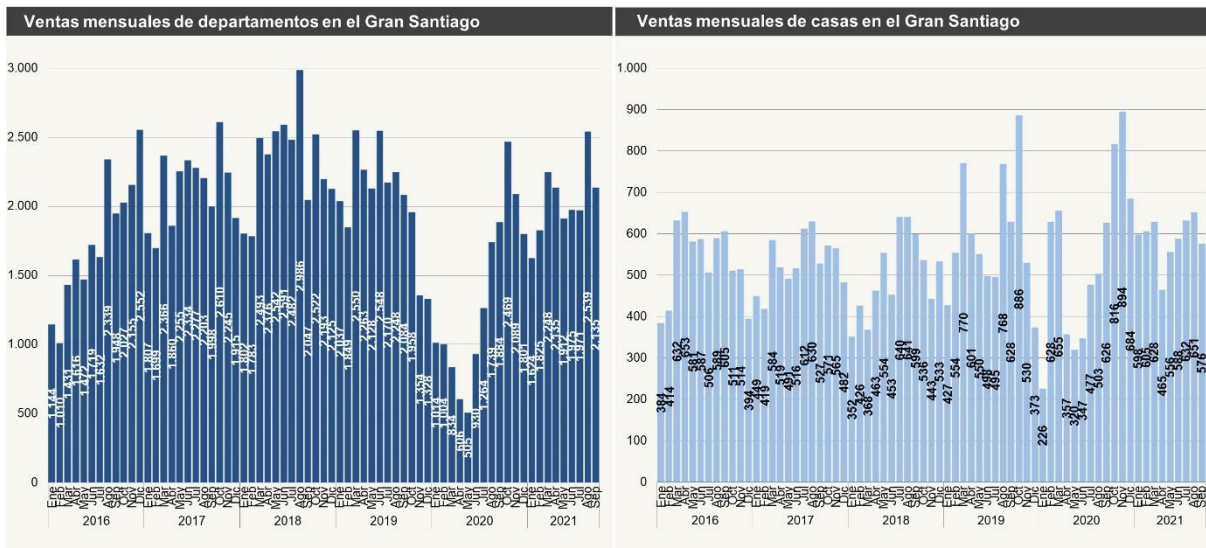
1. Unidades vendidas

Los resultados de septiembre 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 13,3% respecto de 2020. En el mercado de casas las ventas mostraron un descenso de 8% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de septiembre es la segunda más elevada de la última década, mientras que la comercialización de casas en septiembre es inferior a su promedio histórico.



Fuente CChC

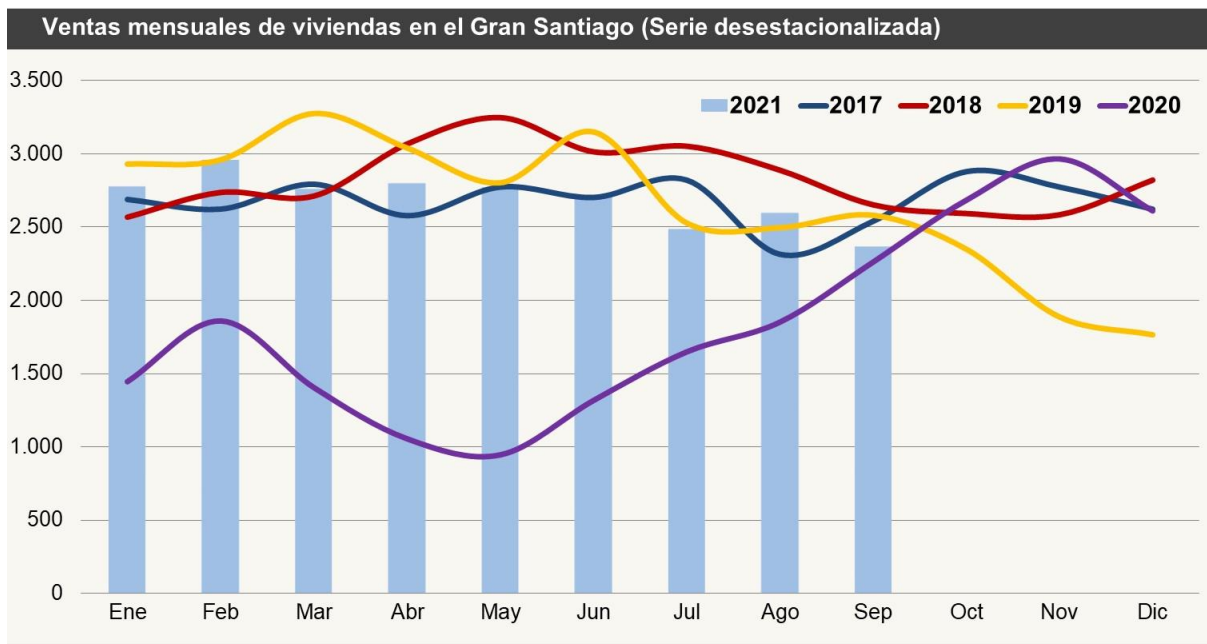


Fuente CChC

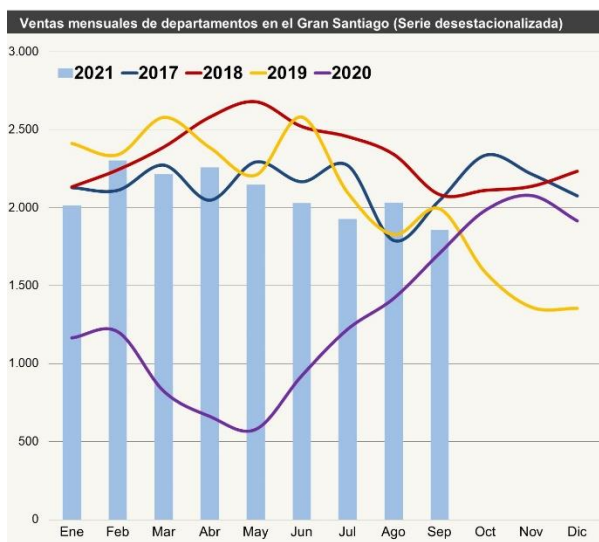
Fuente CChC

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra un ritmo de ventas algo más lento en septiembre tras la estabilidad del primer semestre, además con rezago respecto de años anteriores. El mercado de departamentos exhibe igualmente rezago respecto de los años precedentes, mientras que en casas el ritmo de comercialización también ha tendido a ser inferior al de años previos. Todo ello sería una señal anticipada del agotamiento del actual ciclo expansivo de la demanda por vivienda.

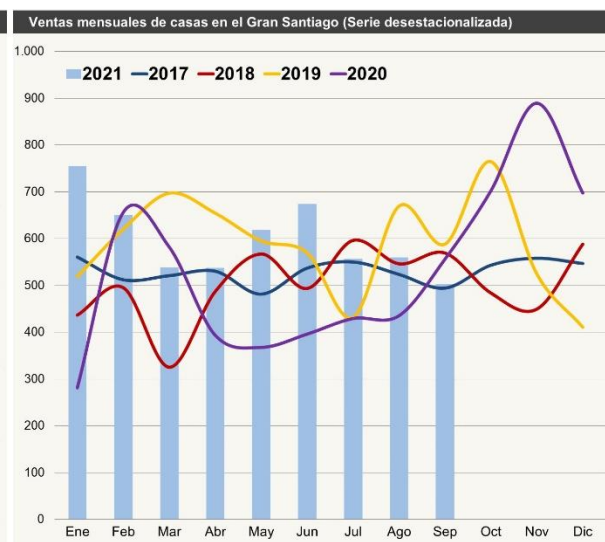
De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará en el rango 2.400 a 2.800 unidades mensuales en 2021, de tal manera que la cifra de ventas del próximo año exhibirá cierta recuperación frente al mal desempeño del año 2020.



Fuente CChC

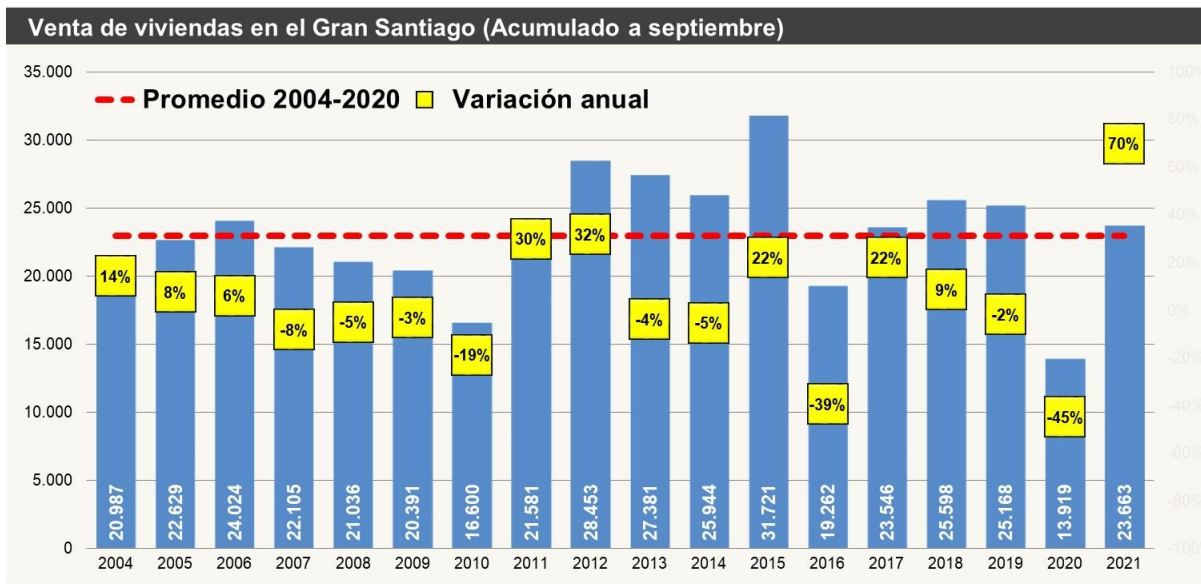


Fuente CChC



Fuente CChC

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a septiembre registra un avance de 70% respecto de 2020 y de 3,1% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el año 2021 continúa avanzando con un nivel de ventas parecido al de años anteriores a la pandemia.



Fuente CChC

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 87,8% superior a su símil de 2020 y se ubica 15% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta ventas 28% superiores al año previo, pero 24% por debajo de su promedio histórico.



Fuente CChC

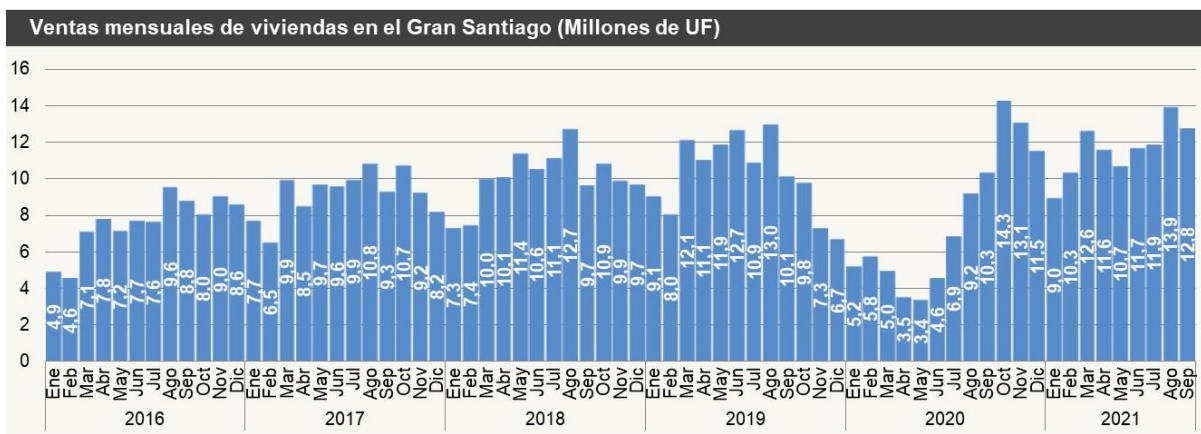
Fuente CChC

El valor de las ventas registró un nuevo avance anual de 23,2% en septiembre, alcanzando a casi 13 millones de UF. Esta variación fue superior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio fue positivo (14,1%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un incremento de 17,7%, mientras que en casas se apreció un avance de 37,5%. El efecto precio fue positivo en ambos casos: 3,9% en departamentos y 49,3% en casas.

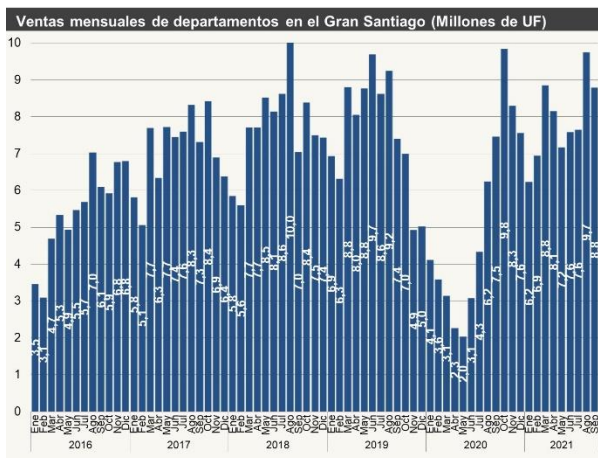
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	Deptos.	Casas	Total
Septiembre 2020	7,46	2,89	10,35
Septiembre 2021	8,78	3,97	12,75
Variación anual	17,7%	37,5%	23,2%

Fuente CChC

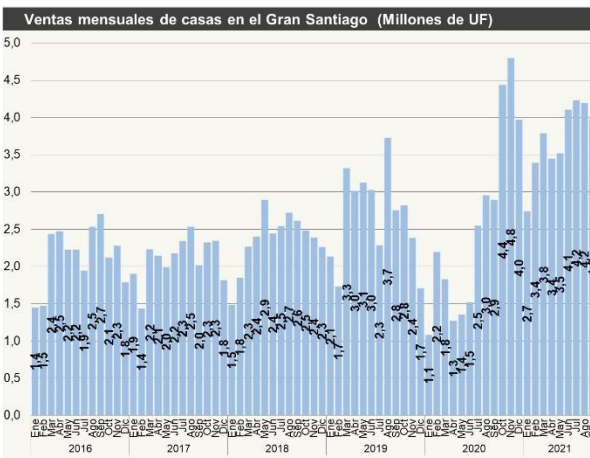
El valor de las ventas casi alcanzó los 13 millones de UF en septiembre, siendo la tercera mejor cifra de negocio para un mes de septiembre y superando de manera rotunda los registros del tercer trimestre de 2020. Esto se debió a la rápida recuperación de la demanda tanto por departamentos como por casas, a lo que se unen efectos precio positivos en ambos mercados.



Fuente CChC



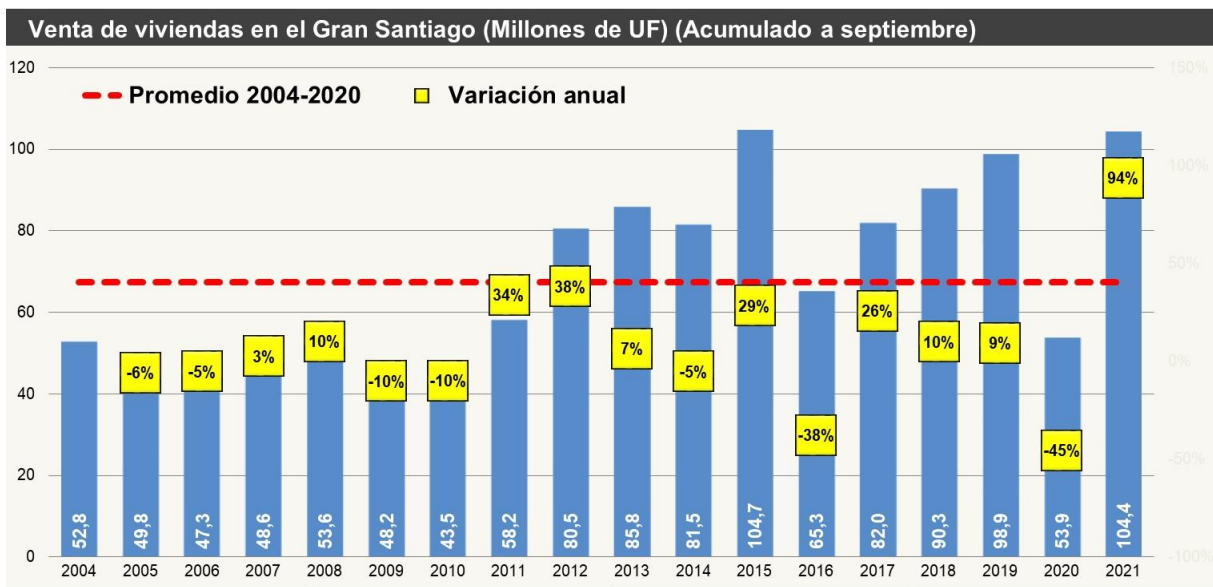
Fuente CChC



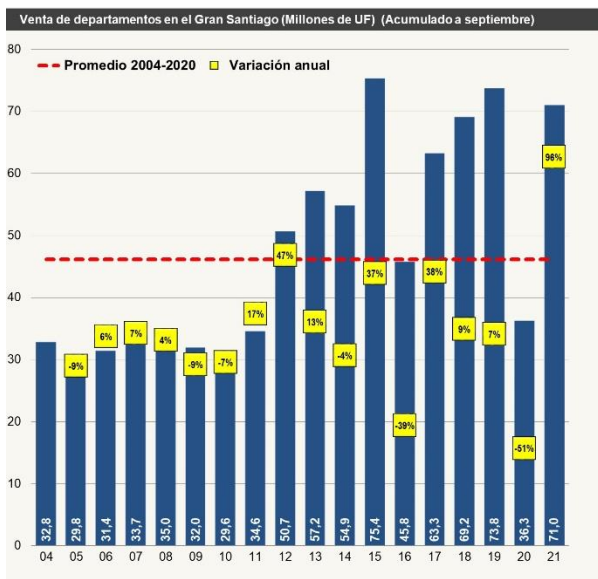
Fuente CChC

El valor acumulado a septiembre de la venta de viviendas es 93,7% superior a su símil de 2020 y se ubica 55% 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 (95,8%) y respecto del promedio histórico (54%), mientras que el mercado de casas presenta un aumento de 89,4% en la comparación anual y un avance de 58% respecto de su promedio histórico.

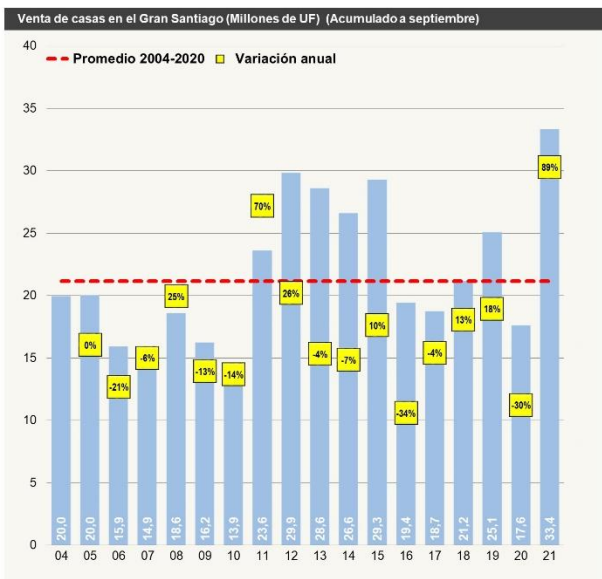
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que en los primeros nueve meses del año en curso se alcanzó una de las cifras de negocio más elevadas de las últimas dos décadas. El principal factor explicativo es la significativa recuperación en la cantidad de viviendas comercializadas, junto con un efecto precio positivo (14%).



Fuente: CChC



Fuente: CChC



Fuente: CChC

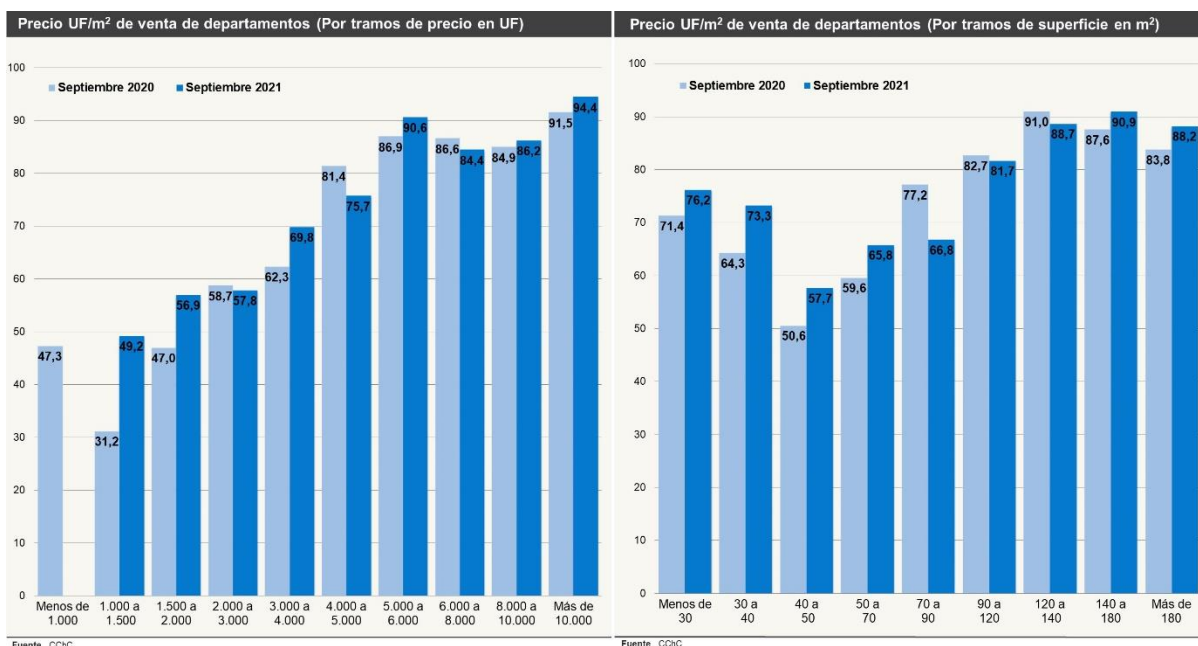
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 67,4 UF por metro cuadrado en septiembre, 9,3% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 58 UF/m², 30,6% superior al registro de un año atrás.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Período	Deptos.	Casas
Septiembre 2020	61,7	44,4
Septiembre 2021	67,4	58,0
Variación anual	9,3%	30,6%

Fuente CChC

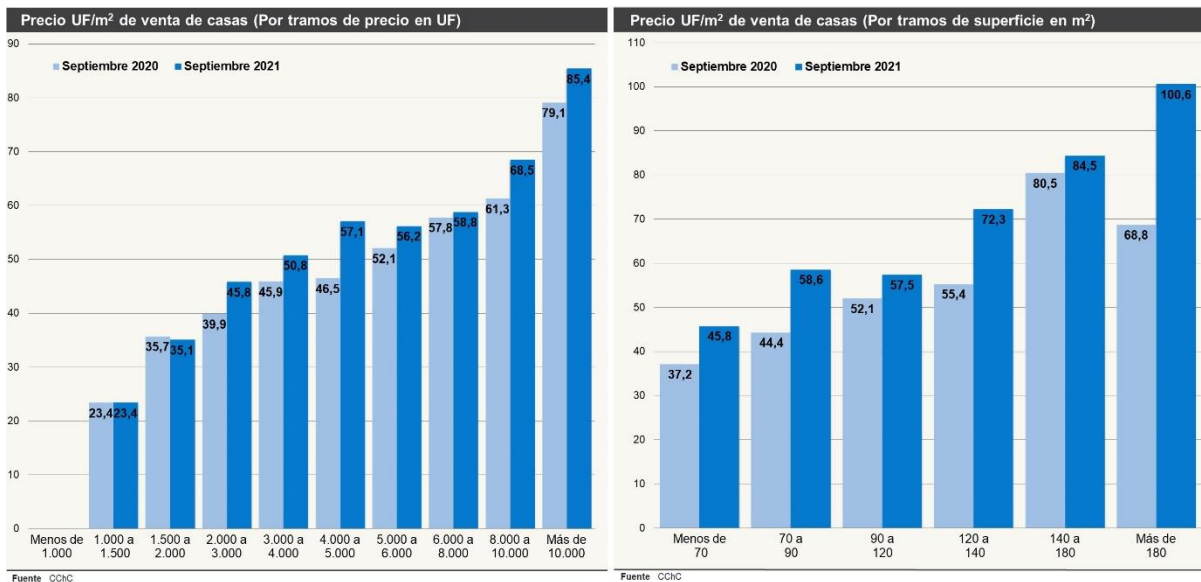
Con respecto al precio de venta de los departamentos, se registran alzas anuales significativas entre segmentos de menor valor: “1.000 a 1.500 UF” (58%) y “1.500 a 2.000 UF” (21%); así como entre precios intermedios: “3.000 a 4.000 UF” (12%) y “5.000 a 6.000 UF” (4%). Por el contrario, tramos superiores (más de 6.000 UF) exhiben estabilidad en sus precios de venta.

Según superficie, se observan alzas significativas en los segmentos: “30 a 40 m²” (14%), “40 a 50 m²” (14%) y “50 a 70 m²” (10%). Por el contrario, tramos de mayor metraje (70 a 140 m²) exhibieron reducciones del precio de venta.



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” (15%), “3.000 a 4.000 UF” (11%) y “4.000 a 5.000 UF” (23%), así como entre tramos de mayor valor: “5.000 a 6.000 UF” (8%) y “8.000 a 10.000 UF” (12%).

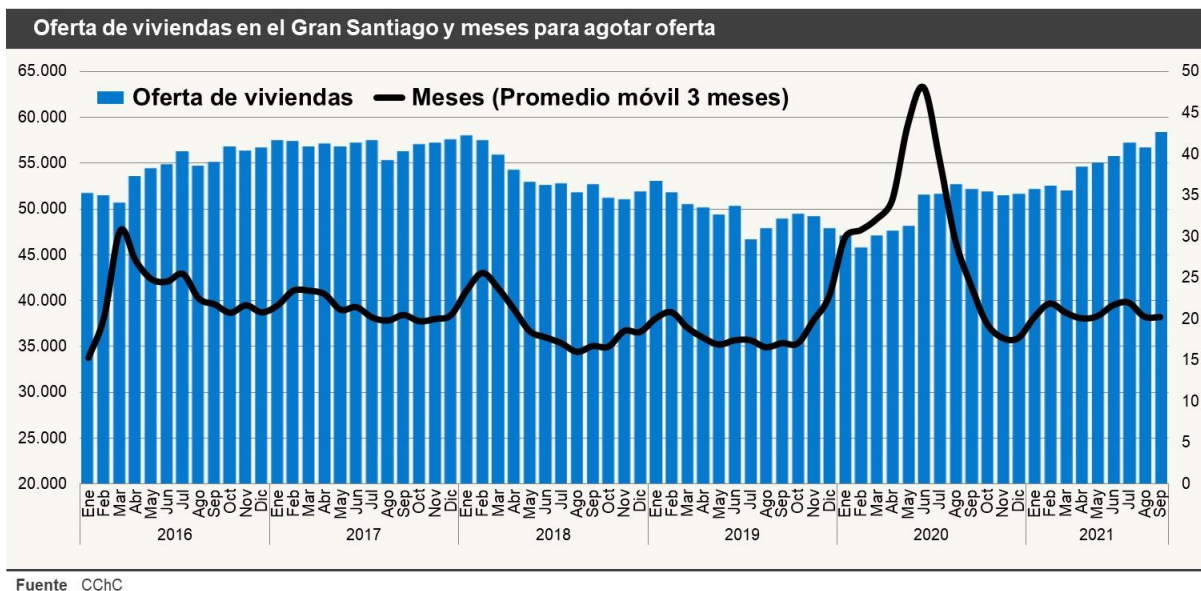
Según tramos de superficie, las alzas anuales fueron significativas en todos los segmentos, destacando “Menos de 70 m²” (23%), “70 a 90 m²” (32%), “90 a 120 m²” (10%) y “120 a 140 m²” (31%).



2. Oferta y meses para agotar oferta

En septiembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 11,8% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (13, 1%), que fue en parte compensado por el estancamiento en casas (0,1%).

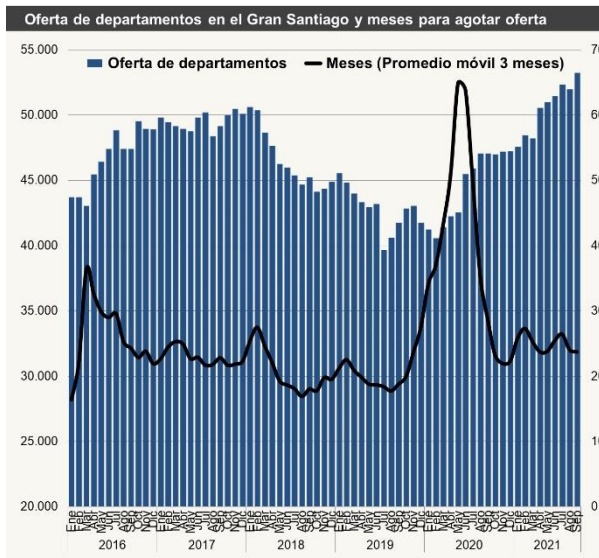
De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 58.389 unidades. De éstas, 91% son departamentos y 9% casas.



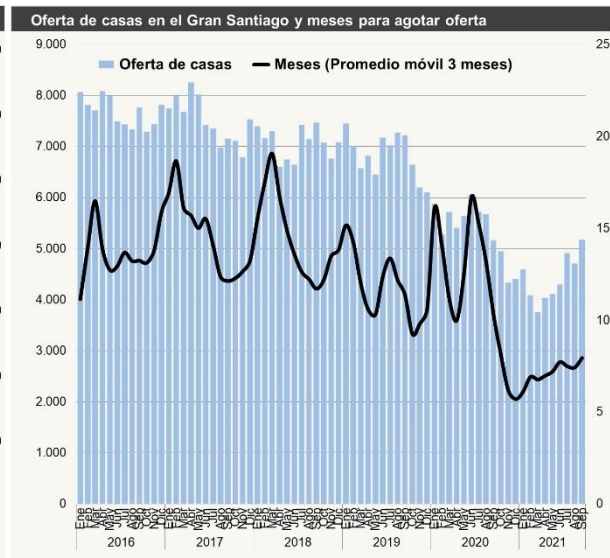
Fuente: CChC

La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 21,5 meses para agotar la oferta durante septiembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 24,9 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 9 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentaron 3,5%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un retroceso anual de 0,2%, mientras que en casas se observó un incremento de 8,8% respecto de un año atrás.

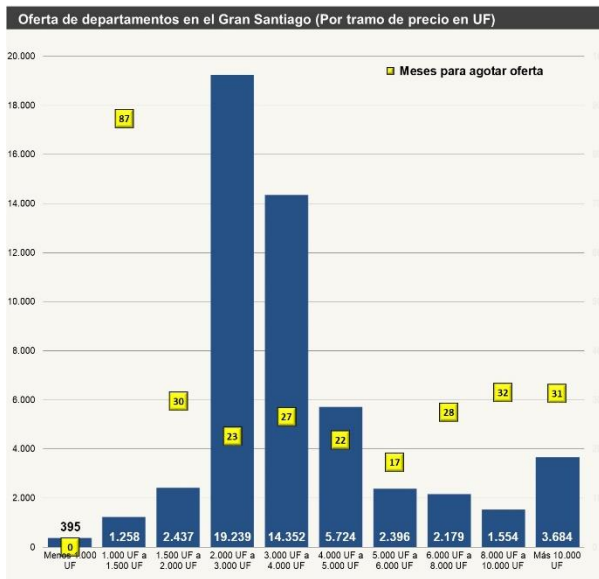


Fuente: CCHC

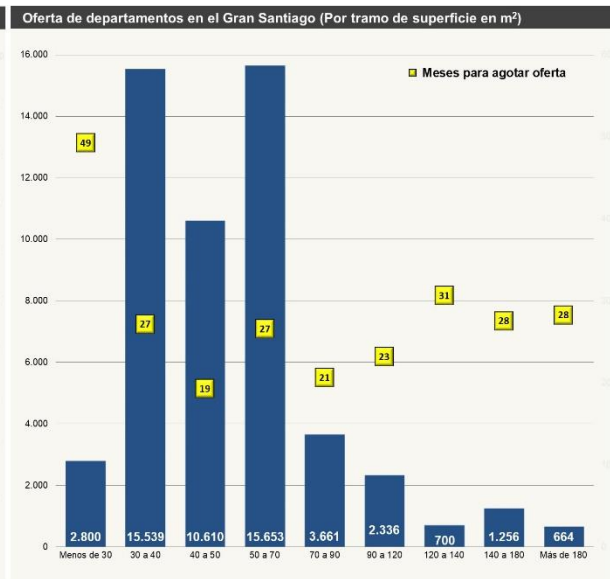


Fuente: CCHC

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, 54% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m², cifra similar al promedio del último año.

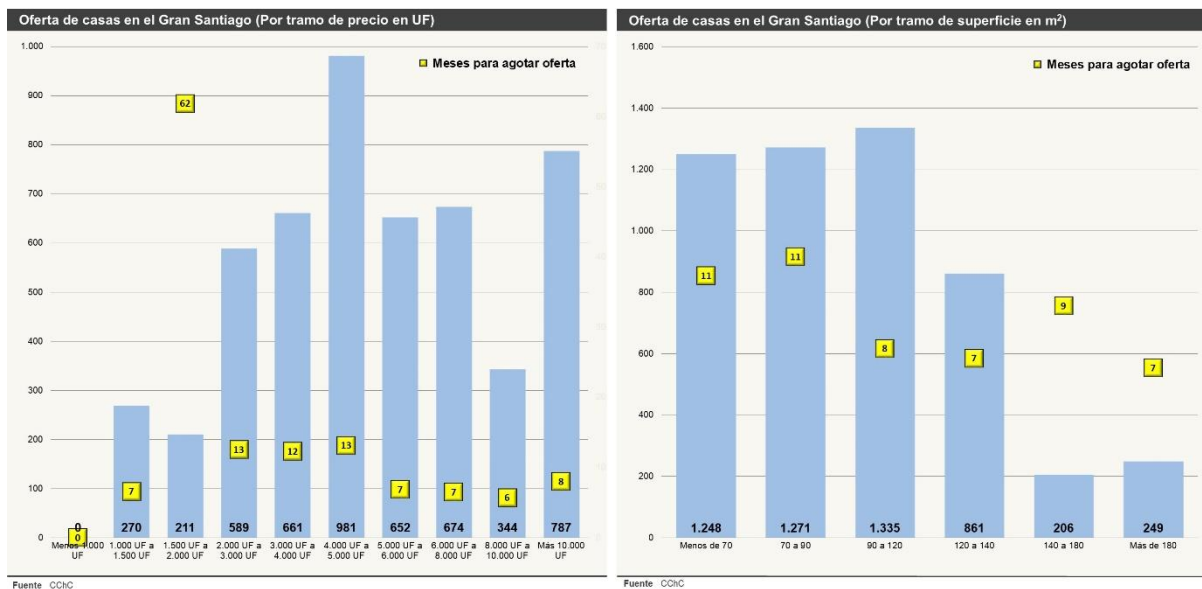


Fuente: CCHC



Fuente: CCHC

En el mercado de casas se observa que 28% de la oferta está concentrada en segmentos intermedios (1.500 a 4.000 UF), similar al promedio del último año. Destaca una mayor participación de unidades de valor superior (6.000 a 10.000 UF). Por tramos de superficie, se observa que 49% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², siete puntos más 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, Ñuñoa y la agrupación de Puente Alto. Las contracciones más importantes se registraron en San Miguel, La Florida y Estación Central.

Mercado de departamentos Comuna	Septiembre 2021		Septiembre 2020		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	10.100	28	8.216	23	5.189	29
La Reina/Peñalolén	843	26	1.373	40	743	35
Providencia	1.584	22	1.215	18	1.150	24
Las Condes	2.208	38	1.838	30	2.107	25
Lo Barnechea	1.120	47	1.406	36	941	37
Vitacura	1.736	27	1.726	25	1.106	30
Macul	2.828	18	2.513	20	2.038	35
Santiago Centro	9.454	30	6.983	40	8.750	27
San Miguel	2.008	34	2.679	20	3.301	23
La Cisterna	3.367	22	2.844	23	1.299	26
Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buín	2.686	57	1.516	31	1.137	23
Independencia	1.286	10	1.064	17	1.831	27
Huechuraba/Quilicura/Lampa	2.899	26	2.687	13	1.263	30
La Florida	5.101	25	5.366	23	2.300	22
Estación Central	3.926	24	4.020	50	4.928	42
Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	2.073	11	1.616	25	1.985	22

Fuente: CCHC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en San Bernardo/Buín (31%), Colina (19%), Puente Alto (14%) y Padre Hurtado (12%). Con respecto a los avances en doce meses, destacan las agrupaciones de Padre Hurtado y San Bernardo, mientras que Colina y la agrupación de Lampa fueron las que perdieron más participación en el último año.

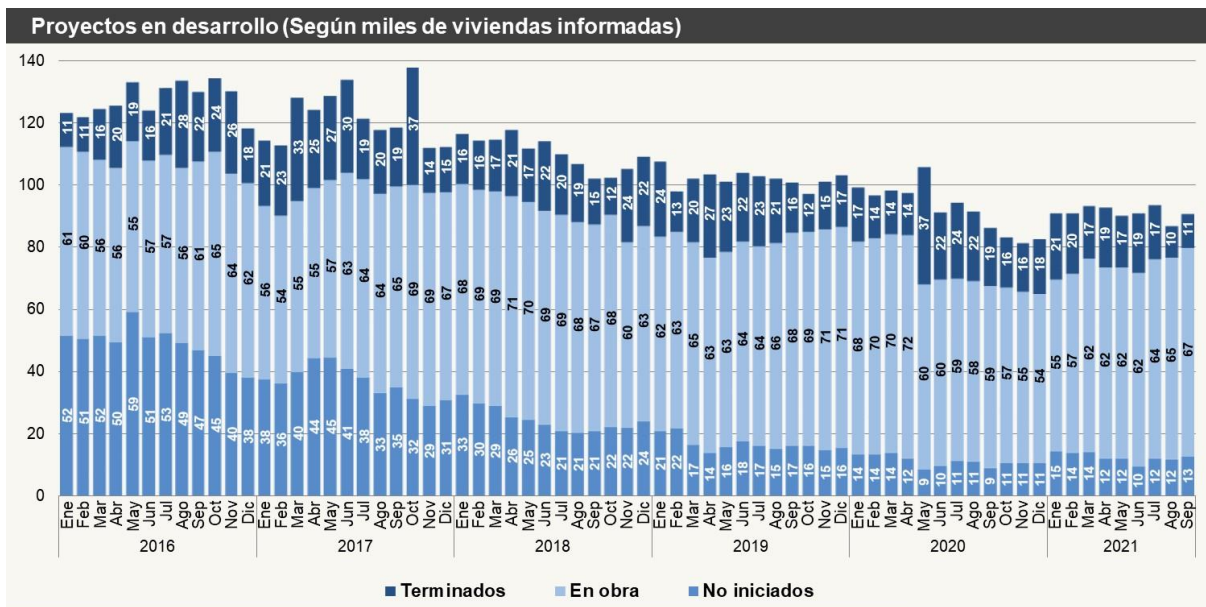
Mercado de casas Comuna	Septiembre 2021		Septiembre 2020		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	165	13	100	6	404	12
Puente Alto	726	10	638	11	760	8
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	620	10	469	8	451	11
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	246	16	416	12	810	13
Lampa/Quilicura	575	7	984	8	1.206	10
Lo Bornechea/Las Condes	170	4	315	9	299	17
Huechuraba	71	10	47	5	274	17
Colina	997	7	1.264	13	1.125	17
San Bernardo/Buín	1.599	11	930	5	1.527	19

Fuente CCHC

3. Proyectos en desarrollo¹

I. Composición del estado de proyectos

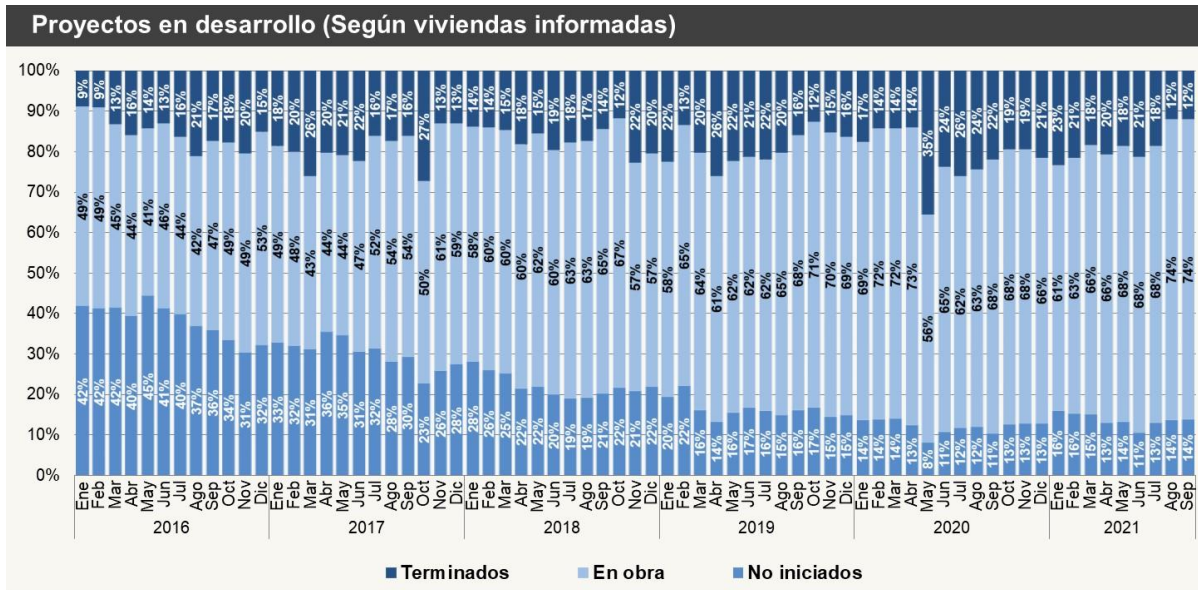
El número de viviendas en desarrollo registró un incremento de 5% respecto de doce meses atrás. Proyectos no iniciados exhibieron un incremento anual de 39%, mientras que proyectos terminados disminuyeron 42%. Por su parte, proyectos en obra exhiben un avance de 15%.



Fuente CCHC con información de Collect

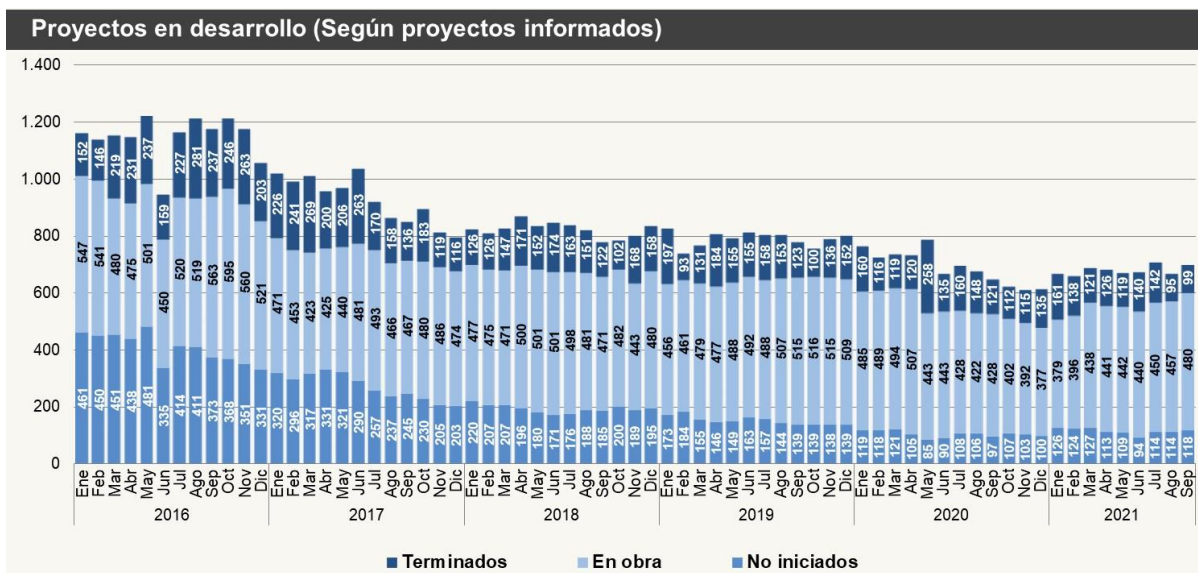
¹Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta,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

En términos porcentuales, las viviendas en obra registraron una participación de 74%, superior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas no iniciadas elevan su participación hasta 14%, mientras que el peso relativo de proyectos terminados alcanzó a 12%, inferior al promedio del último año.



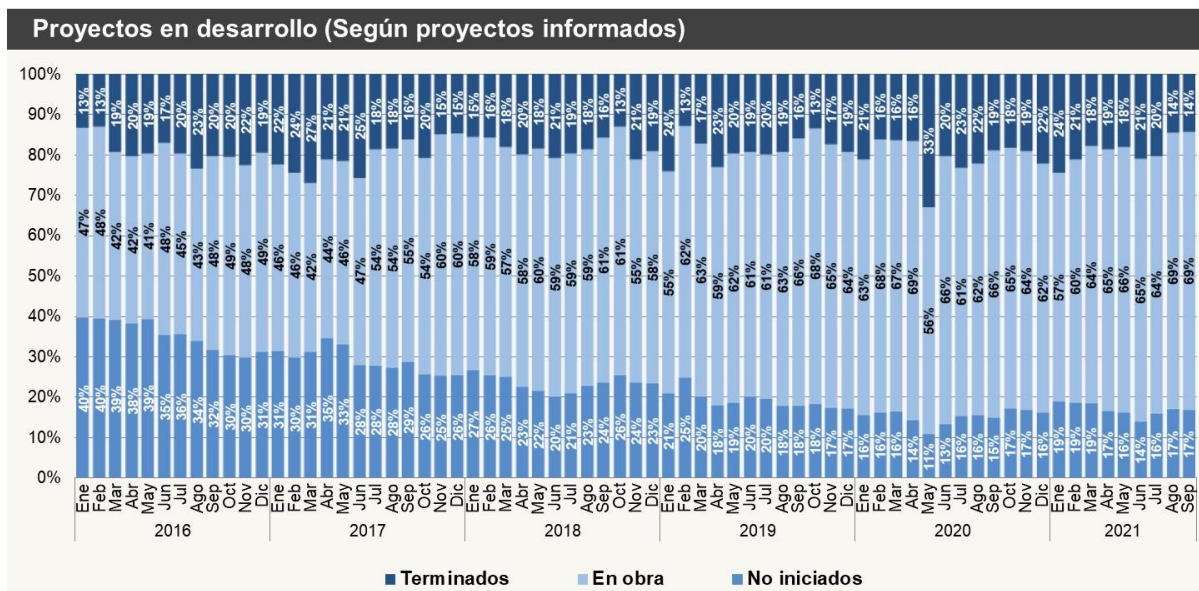
Fuente: CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibió un avance de 8% respecto de doce meses atrás. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando menos cantidad de unidades en comparación con los meses precedentes. Los proyectos no iniciados registraron un alza de 22%, mientras que los terminados disminuyeron 18%. Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un avance de 12% respecto del año anterior.



Fuente: CChC con información de Collect

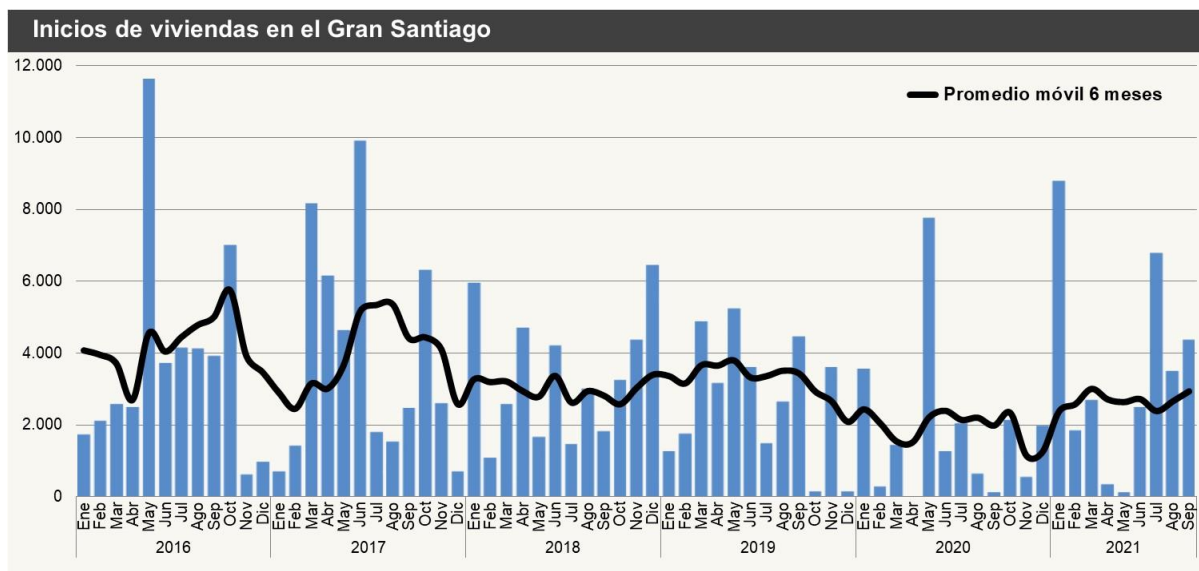
En términos porcentuales, 69% de los proyectos se encuentran en estado de obra, tres puntos más que el promedio de un año atrás. Los proyectos no iniciados aumentan su participación a 17%. Por otro lado, los proyectos terminados reducen su participación a 14%.



Fuente: CChC con información de Collect

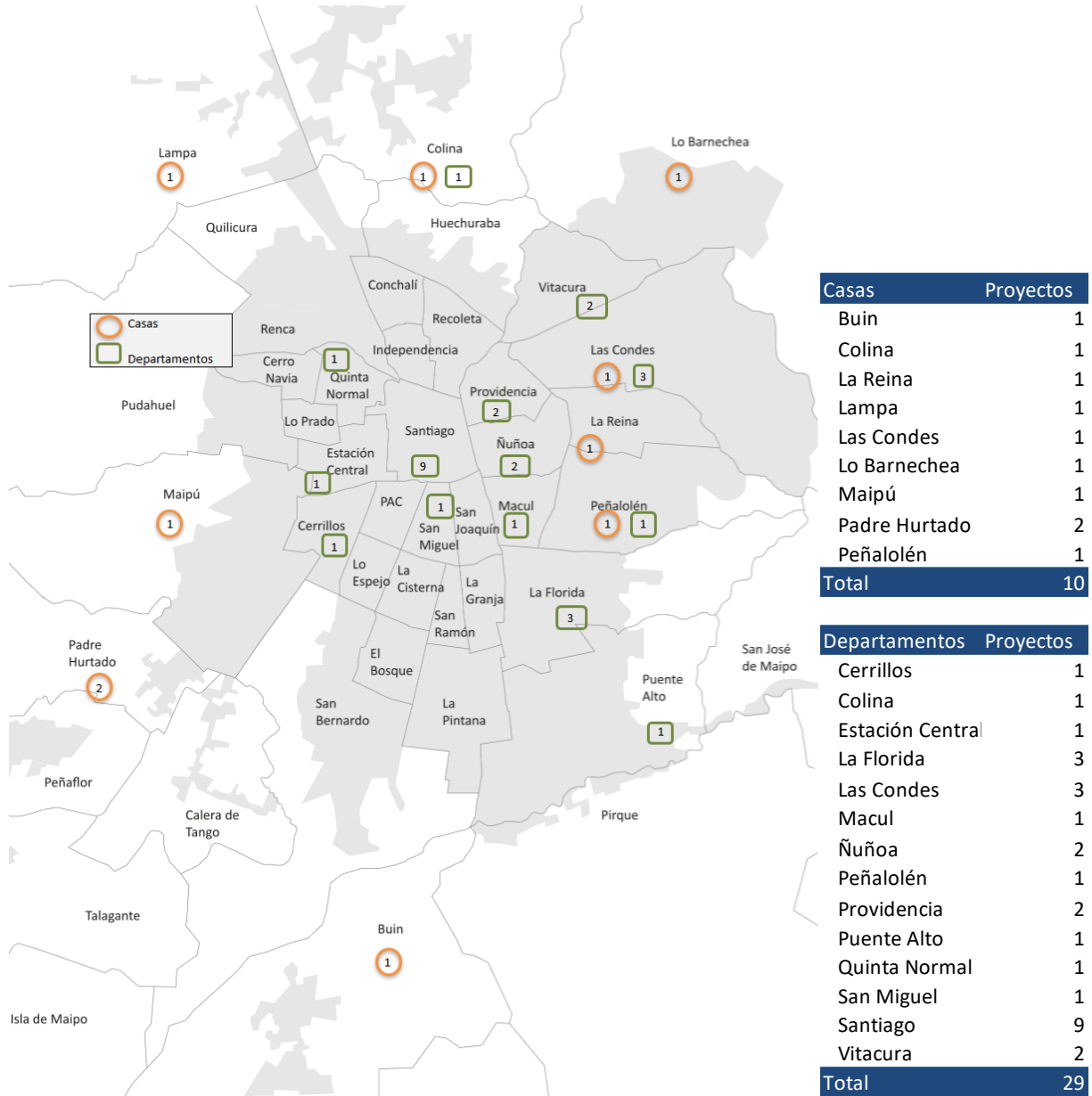
II. Inicio de obras

En septiembre el inicio de viviendas registró un incremento anual de 3452%, mientras que el promedio móvil en seis meses aumentó 48% en el mismo lapso de tiempo. La mayor parte de los proyectos iniciados corresponden a departamentos, ubicados principalmente en Santiago, Estación Central, Quinta Normal, La Florida y Ñuñoa. El inicio de casas, por su parte, se concentró principalmente en Puente Alto y Padre Hurtado.



Fuente: CChC con información de Collect

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



Fuente: CChC con información de Adimark.

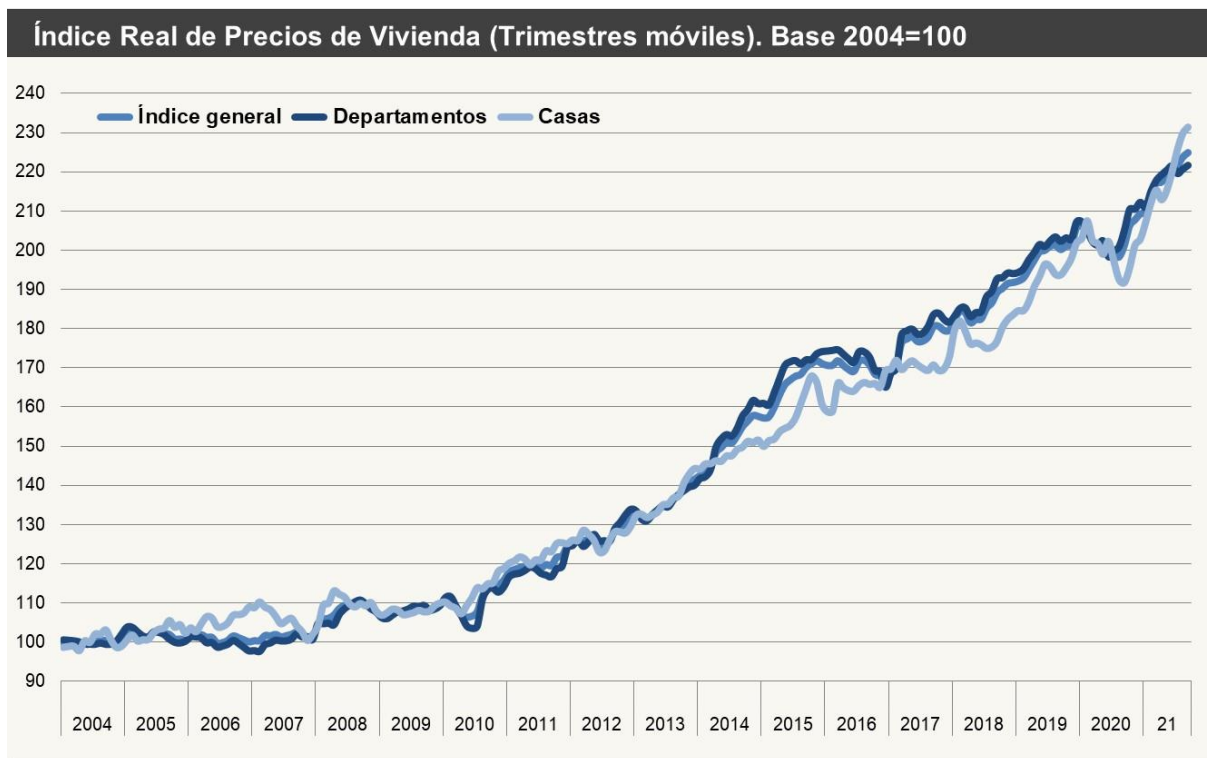
4. Índice real de precios de viviendas (IRPV)²

En el trimestre móvil julio-septiembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró su decimotercera variación positiva respecto del periodo anterior (0,5%), mientras que en términos anuales el alza de precios se desaceleró hasta 11,7%. En departamentos los precios registran un alza anual de 8,1%, 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 20,7%, tras diez meses consecutivos de nulo crecimiento.

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana Trimestre móvil julio-septiembre 2021. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	221,8	0,4%	6,9%	8,1%
Casas	231,3	0,7%	14,0%	20,7%
Índice general	224,9	0,5%	9,0%	11,7%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 31,3% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 121,8% 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 incrementos 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-Poniente y Sur están exhibiendo alzas anuales superiores a los meses precedentes. Por otra parte, en la zona Nor-Oriente la dinámica de precios ha tendido a moderarse tras un significativo repunte en el segundo trimestre y tras el ajuste a la baja hacia mitad de 2020. Por último, Santiago Centro acumula doce meses consecutivos con una evolución relativamente estable en sus precios de venta.

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil julio-septiembre 2021. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	251,0	0,7%	8,5%	5,8%
2. Nor poniente	218,5	2,4%	7,9%	8,5%
3. Nor oriente	201,2	-0,1%	2,9%	4,0%
4. Sur	244,1	-0,2%	14,6%	13,8%
Índice departamentos	221,8	0,4%	6,9%	8,1%

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. En primer lugar, en la zona Nor-Poniente los precios se han incrementado 16,1% en el último año, tras haber comenzado el año con alzas no relevantes. Por otra parte, la zona Sur acumula un avance anual de 26,3% en septiembre, 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 18,8% en la última medición.

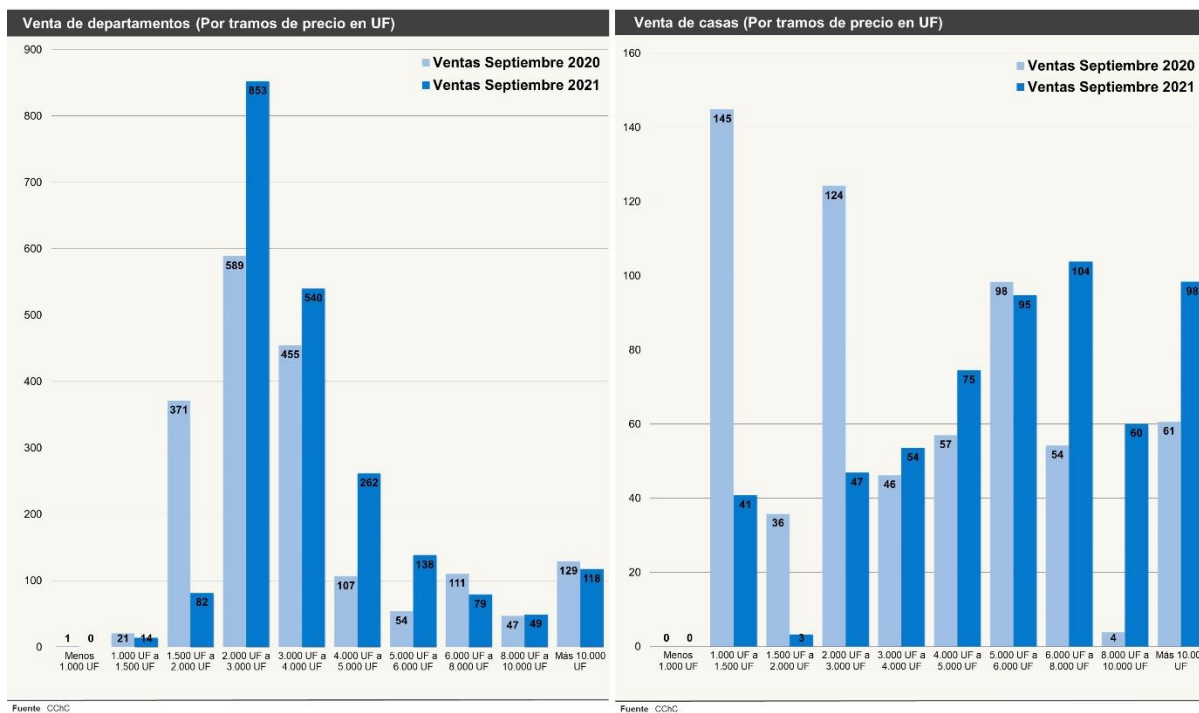
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil julio-septiembre 2021. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	244,6	0,4%	14,9%	16,1%
3. Nor oriente	195,5	0,7%	7,1%	18,8%
4. Sur	272,6	2,5%	29,1%	26,3%
Índice casas	231,3	0,7%	14,0%	20,7%

Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registró significativos avances entre tramos intermedios de precio, destacando el incremento en la comercialización de los segmentos “2.000 a 3.000 UF” (45%), “3.000 a 4.000 UF” (19%), “4.000 a 5.000 UF” (146%) y “5.000 a 6.000 UF” (156%). Por el contrario, segmentos de menor valor han registrado menor nivel de ventas.

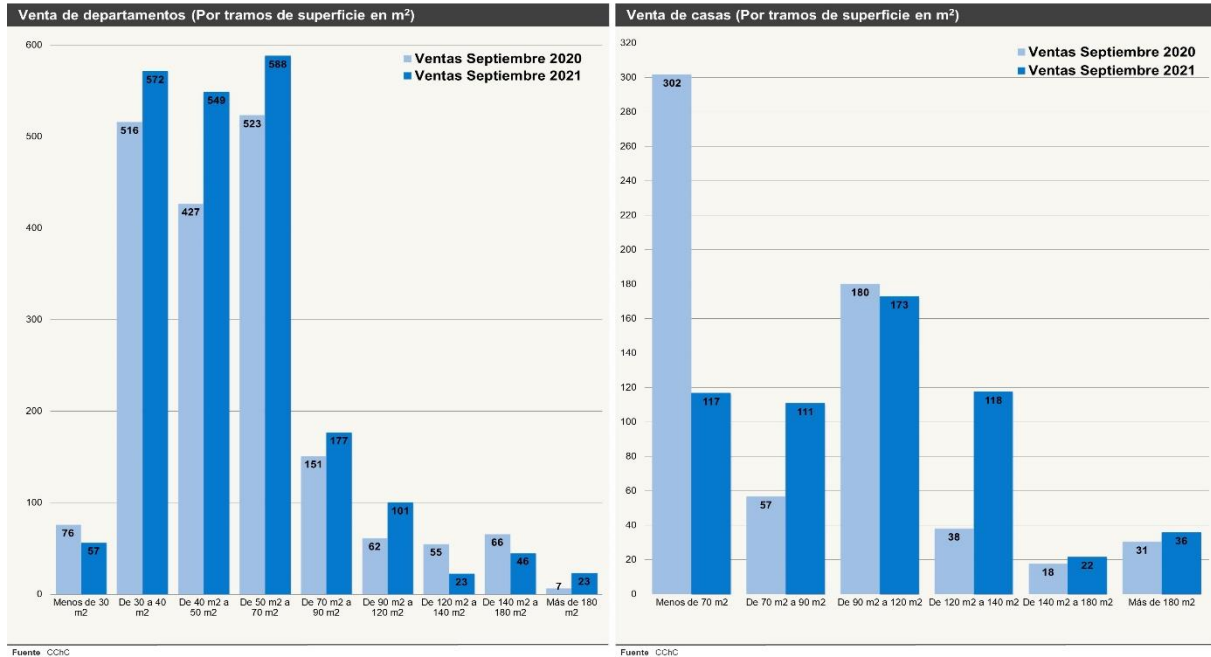
En el mercado de casas los resultados han sido similares, ya que tanto tramos de valor intermedio como superior exhiben mejores niveles de comercialización. Destacan los segmentos “4.000 a 5.000 UF” (31%), “6.000 a 8.000 UF” (91%) y “8.000 a 10.000 UF” (1406%). Por el contrario, tramos de menor valor han registrado durante todo el año en curso menor nivel de ventas, debido al mal desempeño de proyectos con subsidio.



6. Distribución de ventas según tamaño

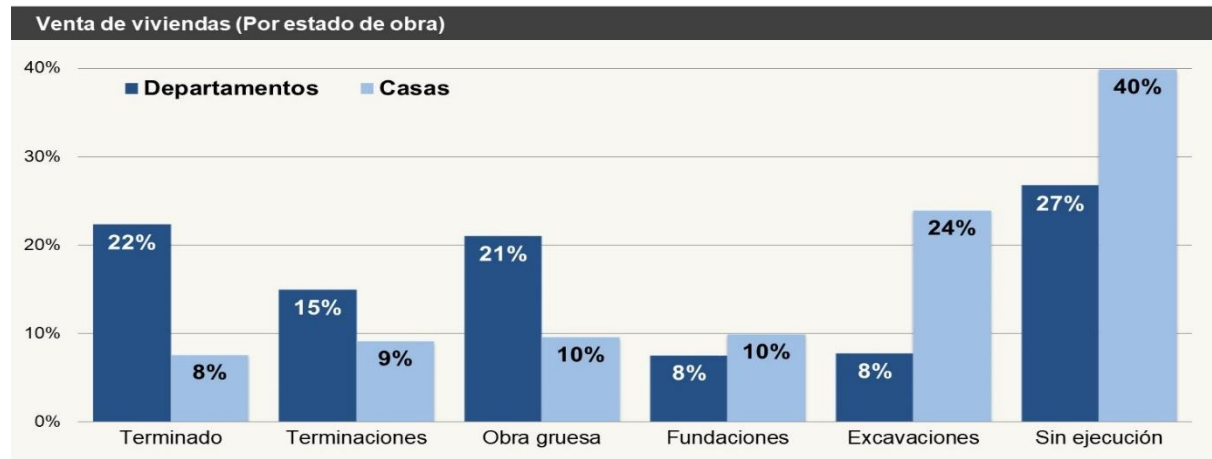
Según superficie, en departamentos el incremento de la comercialización ha sido generalizado, pero concentrado en tramos inferiores e intermedios, destacando “30 a 40 m²” (11%), “40 a 50 m²” (29%) y “50 a 70 m²” (12%). De manera análoga, algunos segmentos de mayor metraje exhibieron avances en sus niveles de venta respecto del año anterior, destacando las unidades entre 90 y 120 m².

En el mercado de casas, sigue destacando el buen resultado de segmentos intermedios y superiores: “70 a 90 m²” (95%), “120 a 140 m²” (207%) y “140 a 180 m²” (22%). 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 septiembre resultados divergentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, las unidades terminadas y en terminaciones mantienen una elevada participación, concentrando 37% 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 15%, superior al promedio del último año. Independencia, Estación Central y la agrupación de Quinta Normal 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 SEPTIEMBRE 2021

Mercado de departamentos				
Septiembre 2020			Septiembre 2021	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
18,8%	75,2	Ñuñoa	16,8%	82,1
9,3%	71,8	Santiago Centro	14,9%	75,5
12,3%	57,8	La Florida	9,7%	62,9
3,5%	46,5	Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel/PAC/PH	8,8%	56,0
4,3%	49,8	Estación Central	7,6%	55,2
6,6%	59,3	Macul	7,3%	67,7
6,5%	51,8	La Cisterna	7,2%	57,8
3,4%	56,8	Independencia	5,8%	50,0
11,3%	44,8	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura	5,3%	48,5
3,7%	95,4	Providencia	3,4%	93,1
3,7%	89,2	Vitacura	3,0%	102,7
7,1%	58,9	San Miguel	2,8%	71,9
3,3%	108,9	Las Condes	2,7%	117,0
2,6%	44,0	Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buín	2,2%	63,5
1,8%	65,3	La Reina/Peñalolén	1,5%	68,3
2,0%	91,6	Lo Barnechea	1,1%	91,6

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda se reparte en porciones similares entre Colina y la agrupación de San Bernardo y Buín. En comparación con un año atrás, destacan los avances de Colina, Puente Alto y Padre Hurtado, coincidiendo con el ingreso de nueva oferta. Por el contrario, las agrupaciones de Maipú y Lampa vieron reducido su peso relativo en la demanda.

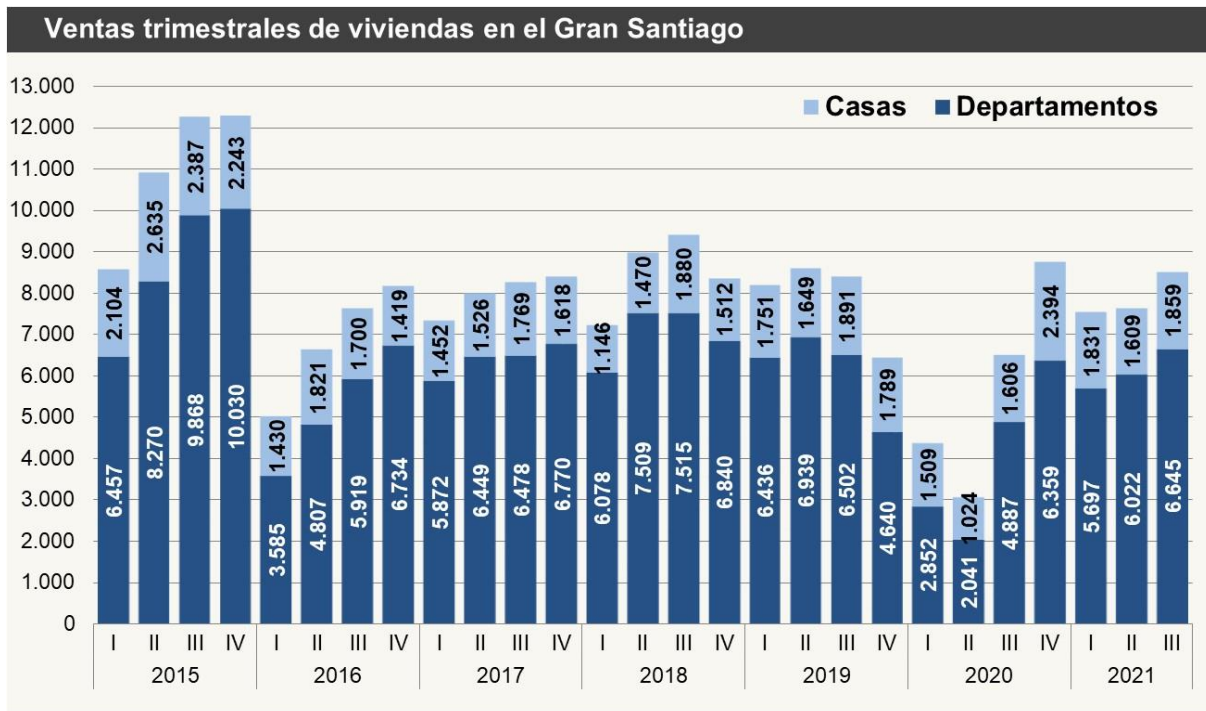
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2021

Mercado de casas				
Septiembre 2020			Septiembre 2021	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
29,0%	23,4	San Bernardo/Buín	24,2%	51,5
15,1%	57,8	Colina	23,9%	73,3
21,0%	38,9	Lampa/Quilicura	14,6%	55,9
9,4%	46,0	Puente Alto	13,0%	57,5
9,7%	42,3	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	11,2%	52,7
5,6%	80,5	Lo Barnechea/Las Condes	6,8%	97,7
5,8%	44,1	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	2,7%	47,3
2,9%	52,1	Peñalolén/La Florida	2,3%	85,7
1,6%	59,6	Huechuraba	1,2%	73,5

Fuente: CChC

C. Resultados del tercer trimestre de 2021

Durante el tercer trimestre de 2021 la venta de viviendas registró un avance de 31% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de julio, agosto y septiembre se comercializaron 8.501 viviendas: 6.645 departamentos y 1.859 casas. La venta de departamentos durante el tercer trimestre del año exhibió un incremento anual de 36%, mientras que la comercialización de casas aumentó 16%.



Fuente CCHC

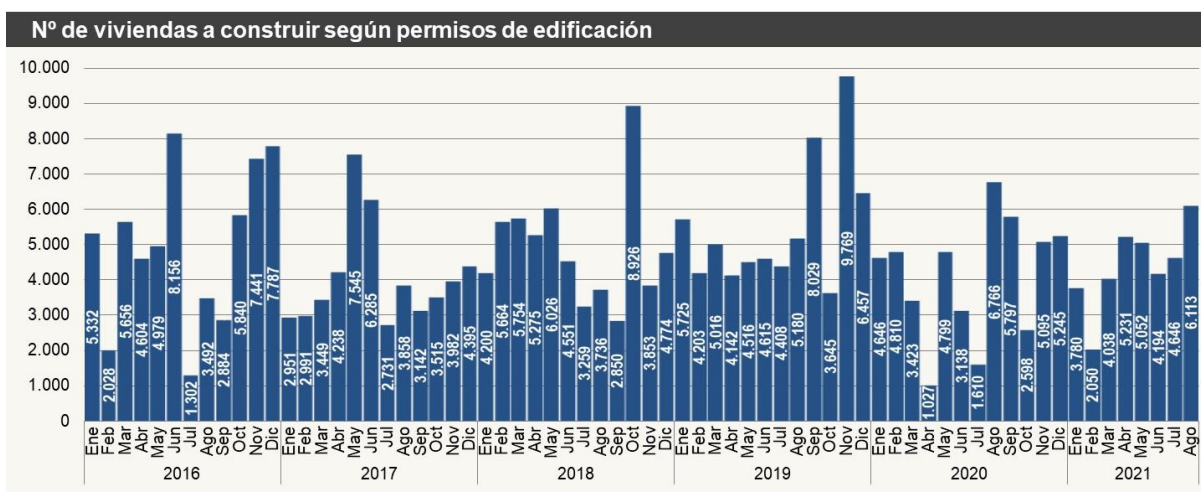
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un incremento de 10% respecto del mismo trimestre de 2020. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un fuerte avance de 12,5% en departamentos y un rezago de 10,6% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 20,3 meses durante el tercer trimestre del año: 23,7 para departamentos y 8 para casas.

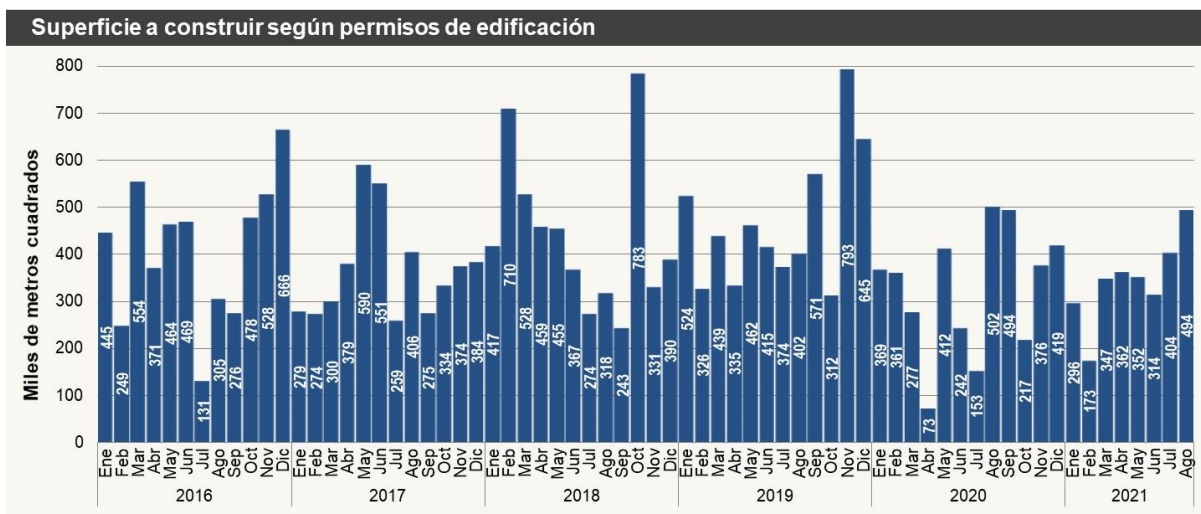
D. Permisos de edificación de obras nuevas aprobados en la Región Metropolitana durante agosto de 2021

Durante el mes de agosto se aprobó un total de 494.453 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 6.113 viviendas según se desprende de las estadísticas publicadas por el INE.

En términos relativos, la superficie para edificar nuevas viviendas exhibió un rezago de 1% en comparación con el mismo mes de 2020, mientras que en el acumulado a agosto el avance es de 15%. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un descenso de 10% en comparación con agosto de 2020 y un avance de 16% 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 septiembre 2021

DIRECCION	COMUNA	TIPO	METRAJE	PISOS TOTAL	FECHA
Nocedal 7050	La Reina	Casa	-	3	Julio-2019
San Martín S/N esq. Río Claro	Lampa	Casa	-	2	Diciembre-2019
Mar Tirreno S/N	Peñalolén	Casa	-	3	Marzo 2021
Michimalongo 2000	Maipú	Casa	-	1	Junio 2021
Laguna Altura 3600	Padre Hurtado	Casa	-	2	Julio 2021
José Rabat 12800	Colina	Casa	-	2	Septiembre 2021
Los Litres 1750	Lo Barnechea	Casa	15.284	2	Septiembre 2021
Camino Linderos 5175	Buín	Casa	-	1	Septiembre 2021
Constancio Vigil 500	Las Condes	Casa	3.705	3	Septiembre 2021
Camino El Trébol 1549	Padre Hurtado	Casa	-	2	Septiembre 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
Bandera 713	Santiago	Edificio	-	16	Diciembre-2019
Arturo Prat 1756	Santiago	Edificio	6.034	6	Enero 2021
Bellavista 7150	La Florida	Edificio	-	19	Enero 2021
Palena 3380	La Florida	Edificio	-	4	Enero 2021
Marcel Duhaut 2990	Providencia	Edificio	5.702	7	Enero 2021
Santo Domingo 3810	Santiago	Edificio	-	5	Enero 2021
Exequiel Fernández 3468	Macul	Edificio	-	-	Junio 2021
Manquehue Sur esq. Ingeniero Pedro Blanquiere	Las Condes	Edificio	-	11	Julio 2021
Seminario 850	Ñuñoa	Edificio	-	-	Julio 2021
El Cerro 147	Puente Alto	Edificio	-	7	Julio 2021
Santa Rosa 5527	San Miguel	Edificio	-	11	Julio 2021
Aldunate 630	Santiago	Edificio	-	8	Julio 2021
San Ignacio 270	Santiago	Edificio	14.393	9	Julio 2021
Domeyko 2491	Santiago	Edificio	17.005	9	Julio 2021
Abate Molina 478	Santiago	Edificio	-	9	Julio 2021
Vía Aurora 9255	Vitacura	Edificio	-	-	Julio 2021
Avda. La Florida 10695	La Florida	Edificio	-	11	Septiembre 2021
Buzeta 4502	Cerrillos	Edificio	13.610	19	Septiembre 2021
Avda. del Valle S/N	Colina	Edificio	-	3	Septiembre 2021
Lira 504	Santiago	Edificio	-	-	Septiembre 2021
Holanda 1801	Providencia	Edificio	-	7	Septiembre 2021
Avda. Bernardo O'Higgins 4361	Estación Central	Edificio	-	11	Septiembre 2021
Zañartu 2012 - 2050	Ñuñoa	Edificio	17.266	11 Y 12	Septiembre 2021
Bulnes 1239	Santiago	Edificio	7.273	7	Septiembre 2021
Camoens 6570	Vitacura	Edificio	-	-	Septiembre 2021
Las Condes 7017	Las Condes	Edificio	-	-	Septiembre 2021
Mapocho 3951	Quinta Normal	Edificio	-	10	Septiembre 2021
Cerro el Yunque 661	Las Condes	Edificio	-	10	Septiembre 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