

INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO



6

Junio 2020

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 2020

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 2017
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 2020

D. Permisos de edificación de obras nuevas aprobados en la Región Metropolitana en abril de 2020

E. Anexo: Definiciones de precio y superficie

A. Fundamentos del sector

La situación de crisis sanitaria por la que atraviesa el país desde marzo ha tenido un profundo impacto sobre la actividad económica y el empleo. Las medidas de confinamiento impuestas en los últimos meses han provocado una parálisis transversal a todos los sectores productivos, estimulando una destrucción de empleos inédita por la rapidez en que ha sucedido. El daño causado en estos meses de pandemia tendrá, con una alta probabilidad, un impacto estructural sobre el sistema productivo nacional, cuyas consecuencias se extenderán durante varios años. De esta manera, se espera una caída de la actividad económica de entre 6% y 10% en 2020 y una lenta recuperación en el rango 3% a 6% en 2021.

Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se han incrementado en 80 puntos base desde el estallido social. Adicionalmente, las condiciones de oferta y demanda de crédito han empeorado de manera drástica entre enero y junio. El principal riesgo es una posible crisis crediticia en la medida en que los impagos de préstamos vigentes generen un desequilibrio en el balance de las entidades bancarias.

El mercado de trabajo, por su parte, ha sufrido de manera contundente los efectos de la parálisis económica impuesta por el confinamiento. La tasa de desempleo alcanzó en mayo su registro más elevado de la última década (11,2%) y se espera que supere el 20% hacia finales del año en curso. Ello estuvo motivado una intensa destrucción de empleo, que en términos absolutos alcanzó a 1,5 millones de puestos de trabajo.

Con respecto a la confianza de consumidores y empresarios, en lo que va del año se están registrando los peores resultados desde la crisis *subprime*. En primer lugar, el índice IPEC-Adimark se hundió en zona de pesimismo durante el segundo trimestre, con un profundo ajuste en los componentes de corto plazo. En segundo lugar, el índice IMCE-Icare siguió una evolución similar, en la medida en que los empresarios se mostraron mucho más pesimistas entre abril y junio. Cabe destacar que el sector Construcción ha sido el más pesimista desde el estallido social.

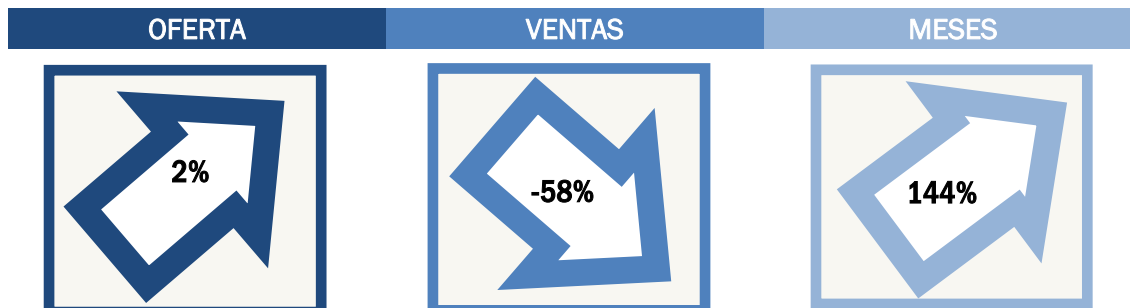
En resumen, la crisis sanitaria que afecta al país desde marzo, unida a la crisis social que comenzó a manifestarse en octubre, está teniendo un elevado costo para la economía nacional. Para el sector Construcción y el rubro Inmobiliario el impacto de las medidas de cuarentena es profundo, pues afecta al inicio y desarrollo de obras, así como a la comercialización y entrega de viviendas. Es por ello que podemos anticipar cifras de venta históricamente bajas en 2020 y 2021.

B. Resultados de junio 2020

La venta de viviendas registró en junio un descenso de 58,1% respecto del año previo, exhibiendo nuevamente un reducido nivel de ventas, situación que se repite desde que comenzó el año. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos mostró una fuerte caída de 63,5% en su comercialización de junio, mientras que la venta de casas exhibió un descenso de 30,3%. En el margen, no obstante, la serie desestacionalizada mostró un avance de 34,3% respecto del mes anterior, debido a los incrementos de 52,4% en departamentos y de 7,8% en casas.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió su primera alza anual en dos años (2,3%), tras una significativa tendencia decreciente iniciada en 2018. En el margen, la oferta se incrementó 4,5% respecto del mes anterior, acumulando así cuatro meses consecutivos de crecimiento intermensual. Con ello parece haberse alcanzando un punto de inflexión en la evolución de la oferta inmobiliaria residencial, tras haber acumulado más de dos años presentando cifras negativas. Así, en junio la oferta de viviendas se ubicó en 51.533 unidades, su mayor nivel en 16 meses.

La velocidad de ventas, por su parte, aumentó en términos anuales (144,1%), pero mejoró respecto del mes anterior (-22,2%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 40,4, ubicándose por sobre su rango de equilibrio (entre 14,3 y 19,7 meses).



JUNIO 2020			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Junio 2019	50.352	3.046	16,5
Junio 2020	51.533	1.277	40,4
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	45.479	930	48,9
Casas	6.054	347	17,4
Total	51.533	1.277	40,4

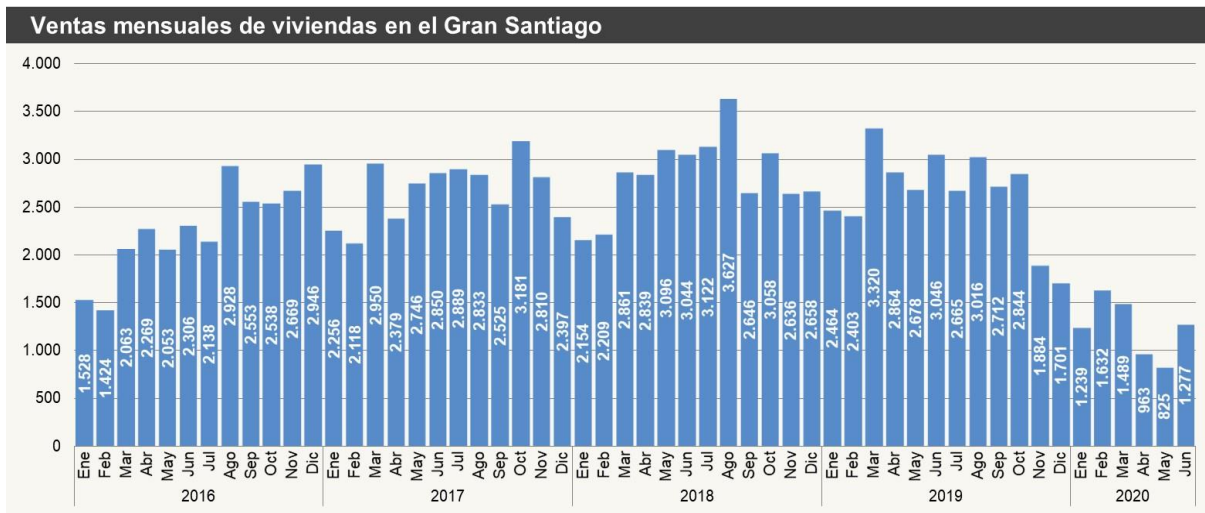
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

Fuente CChC

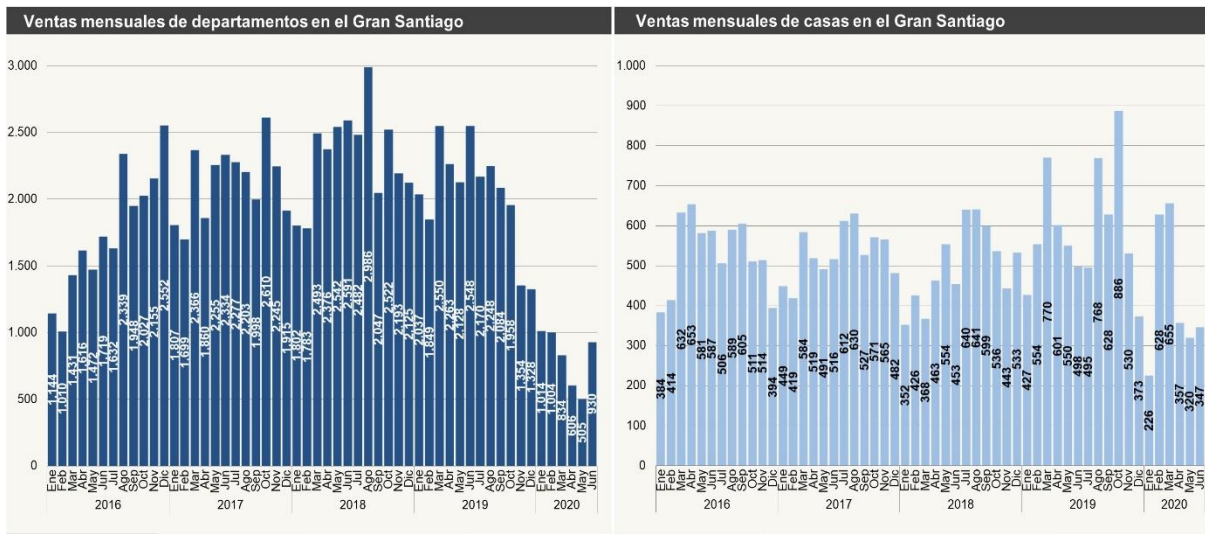
1. Unidades vendidas

Los resultados de junio son evidencia del profundo impacto que la parálisis comercial derivada de la crisis sanitaria está teniendo sobre el rubro inmobiliario. Esto se suma al mal desempeño sectorial en la última parte del año previo, debido a los efectos del estallido social en octubre. Es así como las cifras de ventas de los últimos tres trimestres han sido las peores desde la crisis asiática en 1998. De esta manera, descontando factores estacionales, la cifra de ventas de junio es la peor para dicho mes en la serie histórica, en línea con los registros de 1998.

Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un descenso de 63,5% respecto de 2019. En el mercado de casas, de manera análoga, las ventas mostraron un retroceso de 30,3% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de junio es la peor desde 1998, mientras que la comercialización de casas en junio es la peor en la serie histórica desde 1994.



Fuente CChC

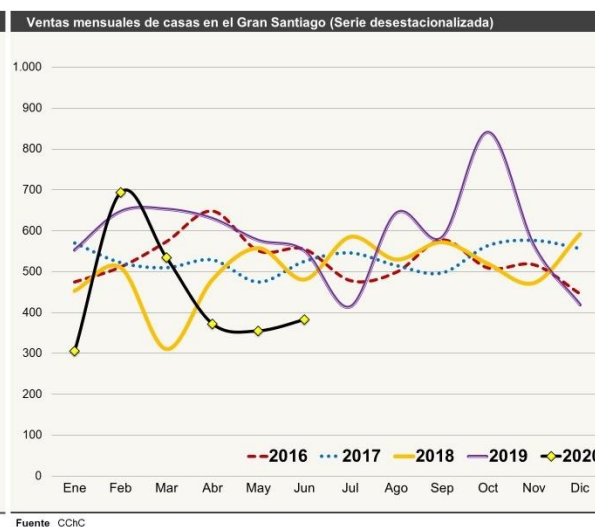
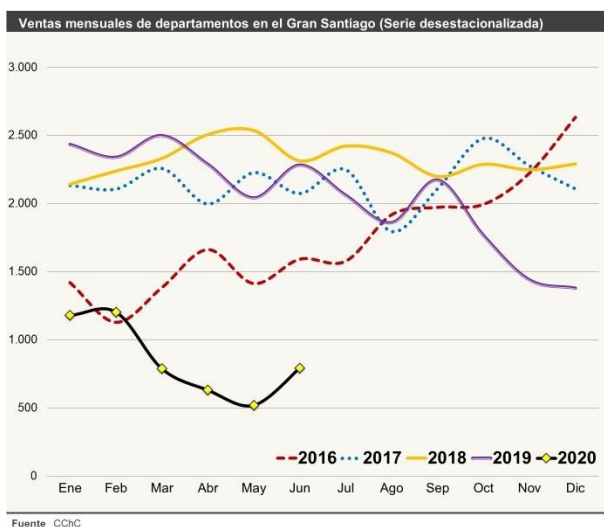
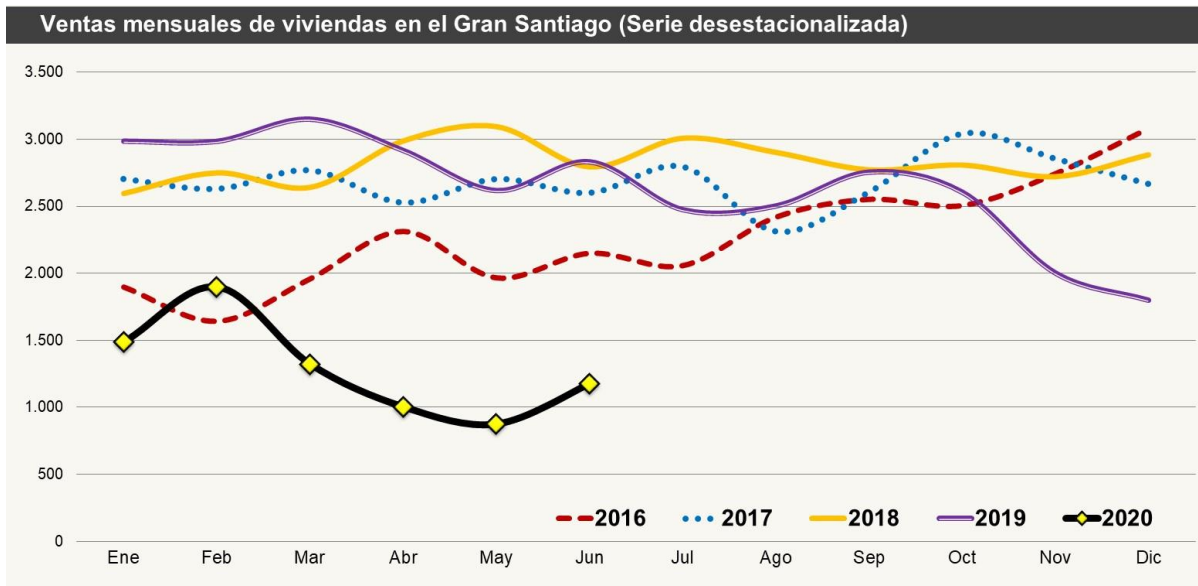


Fuente CChC

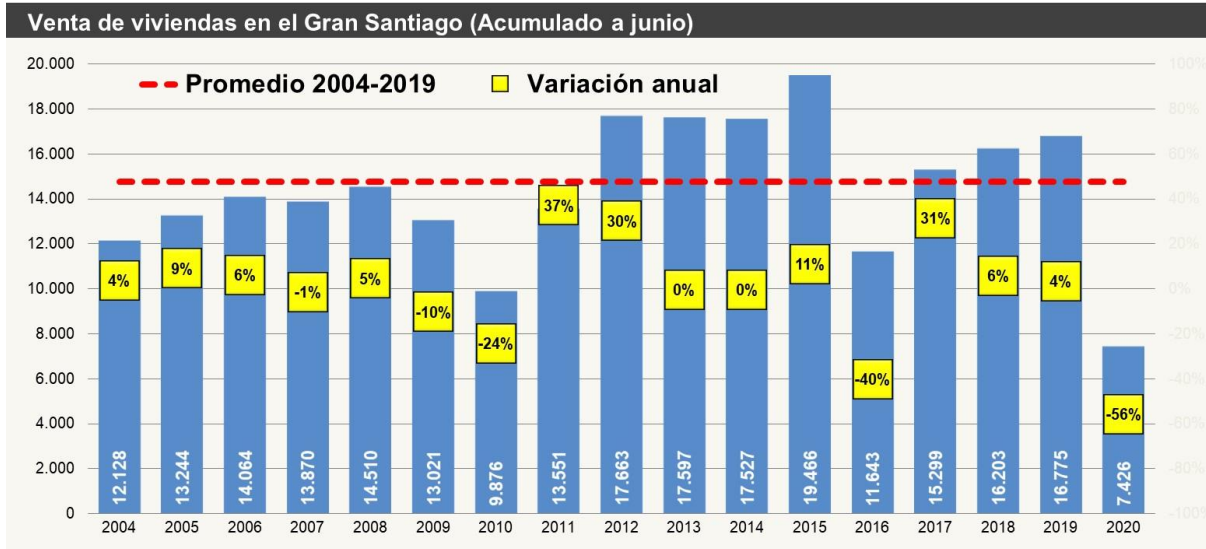
Fuente CChC

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra un ritmo de ventas absolutamente rezagado respecto de los cuatro años anteriores. Esto mismo ocurrió en el mercado de departamentos, mientras que en casas el ritmo de comercialización exhibe menor rezago relativo debido a que durante los últimos años el mercado de casas ha sido menor dinámico.

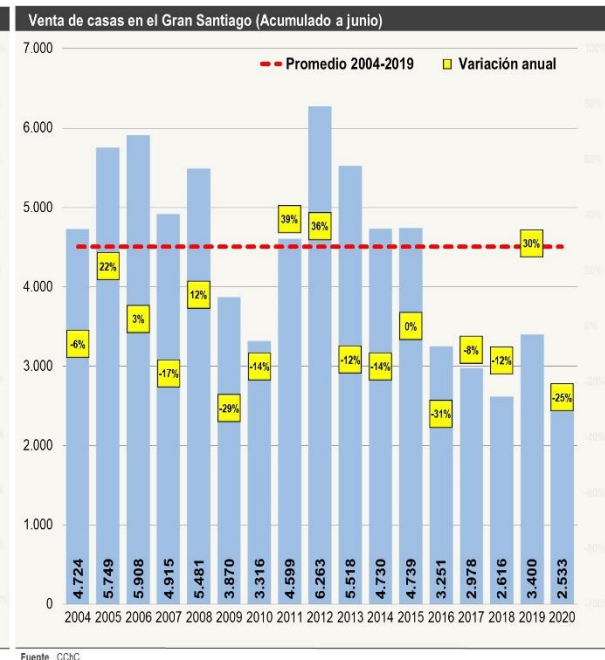
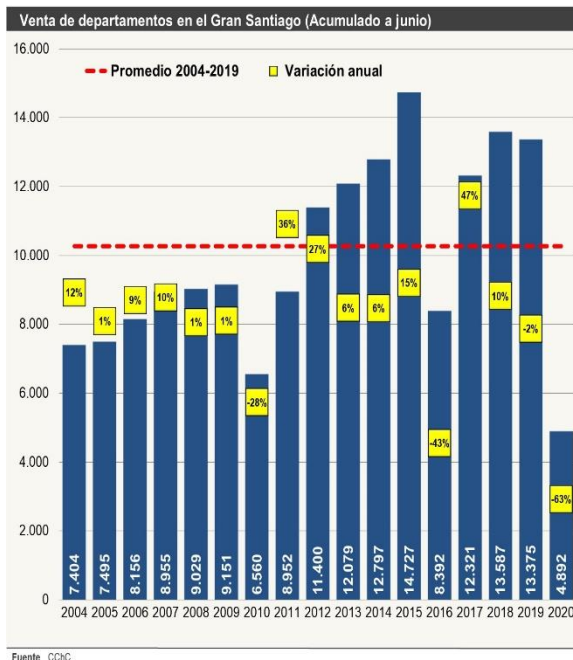
De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará en el rango 1.200 a 1.500 unidades mensuales en la segunda mitad del año en curso, de tal manera que la cifra de ventas anual exhibirá un significativo rezago respecto de 2019.



Por su parte, la venta de viviendas acumulada a noviembre registra un rezago de 55,7% respecto de 2019 y de 49,7% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el desempeño en la primera mitad del año ha sido el más débil desde la crisis asiática.



Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 63,4% inferior a su símil de 2019 y se ubicó 52% por debajo de su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 25,5% inferiores al año previo, pero 44% por debajo de su promedio histórico.

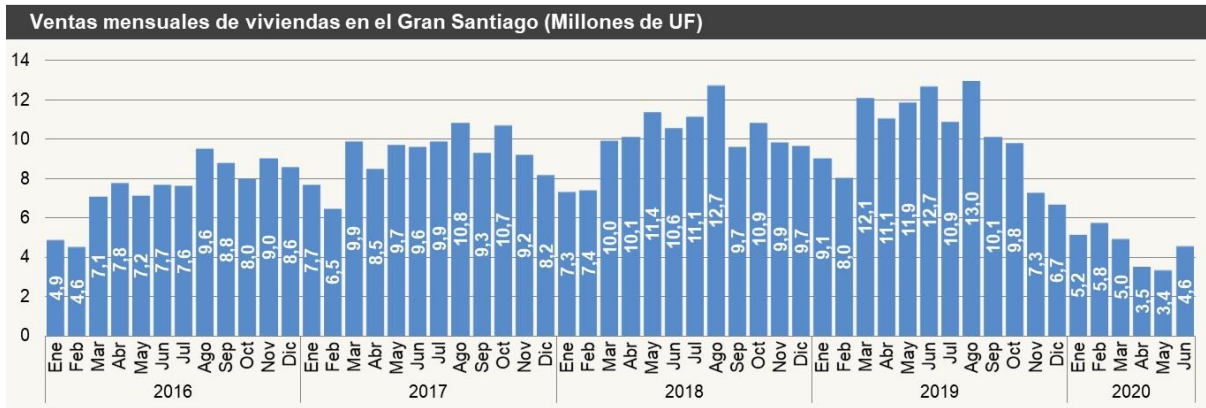


El valor de las ventas registró un descenso anual de 63,8% en junio, alcanzando a 4,6 millones de UF. Esta variación fue inferior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio fue negativo (-5,7%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un rezago de 68,2%, mientras que en casas el retroceso fue de 49,8%. El efecto precio fue negativo tanto en departamentos (-4,7%) como en casas (-19,5%).

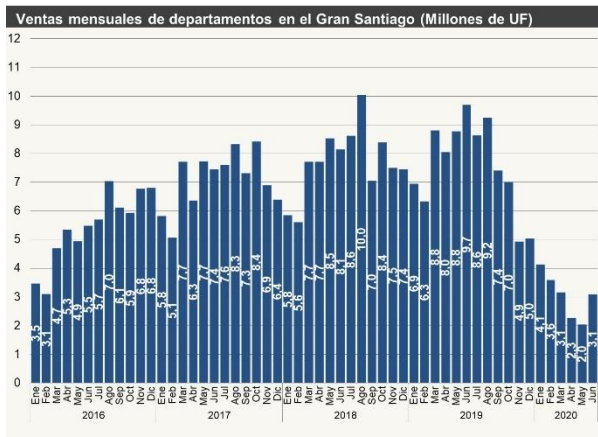
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	Deptos.	Casas	Total
Junio 2019	9,68	3,02	12,70
Junio 2020	3,08	1,52	4,60
Variación anual	-68,2%	-49,8%	-63,8%

Fuente CChC

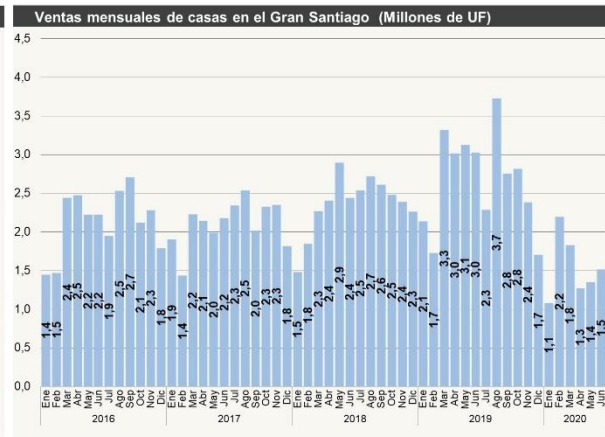
El valor de las ventas alcanzó a menos 5 millones de UF en junio, siendo una de las cifras de negocio más reducidas desde 2010. Esto se debió, casi exclusivamente, a la fuerte contracción exhibida por la cantidad de viviendas vendidas, que fue complementada por efectos precio negativos durante el año en curso.



Fuente CChC



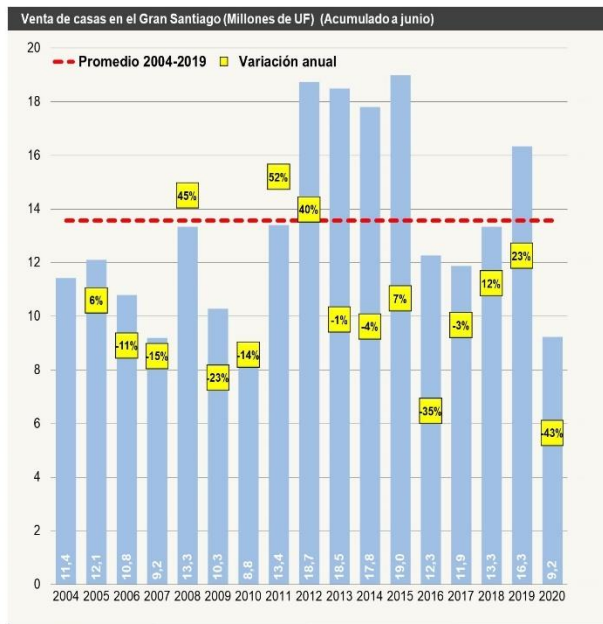
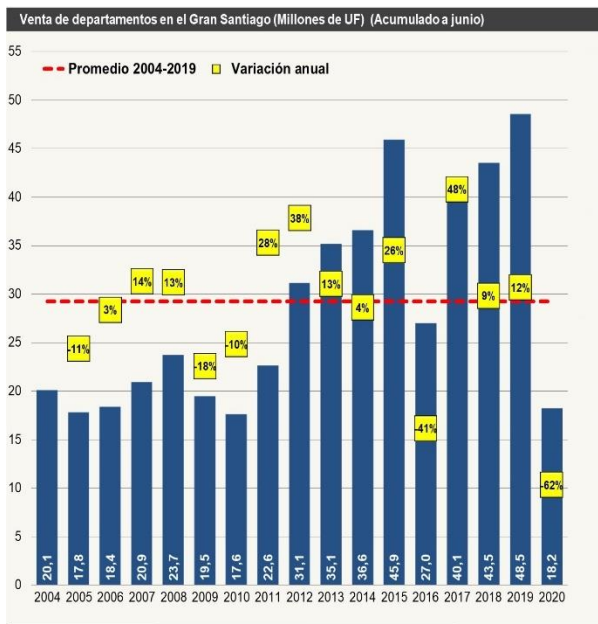
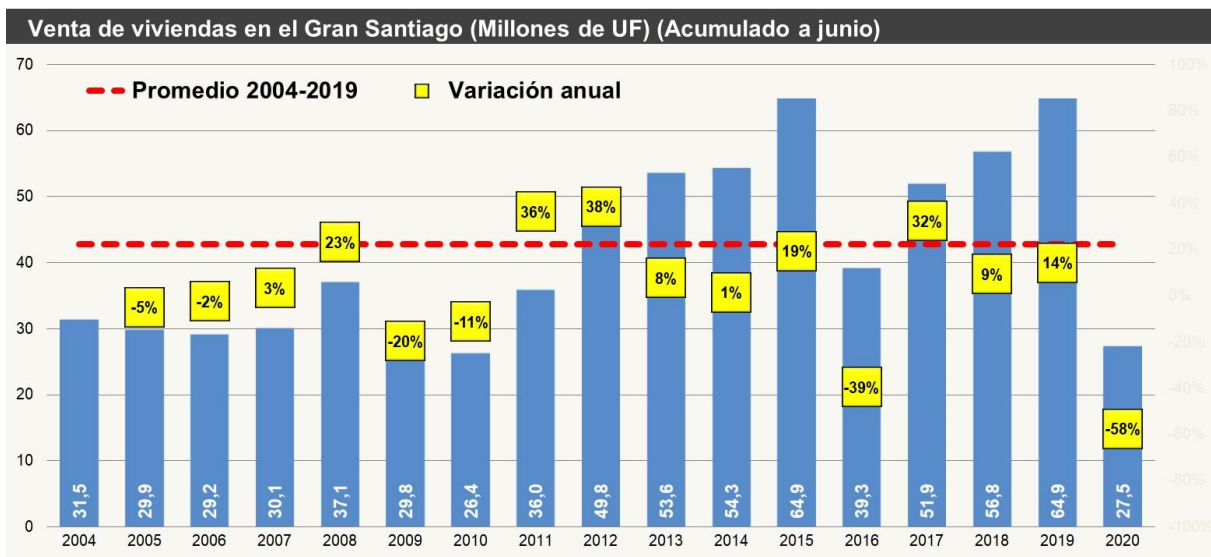
Fuente CChC



Fuente CChC

El valor acumulado a junio de la venta de viviendas es 57,6% inferior a su símil de 2019 y se ubica 34% por debajo de su promedio de los últimos quince años. En el mercado de departamentos se observan significativos rezagos en comparación con el año previo (-62,4%) y respecto del promedio histórico (-35%), mientras que el mercado de casas presenta retrocesos de 43,5% en la comparación anual y de 31% respecto de su promedio histórico.

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que en la primera mitad del año se alcanzó la cifra de negocios más reducida desde 2010, año que estuvo afectado por las consecuencias del terremoto del 27F. El principal factor explicativo es la drástica caída en la cantidad de viviendas comercializadas, frente a un efecto precio irrelevante (-1,9%).



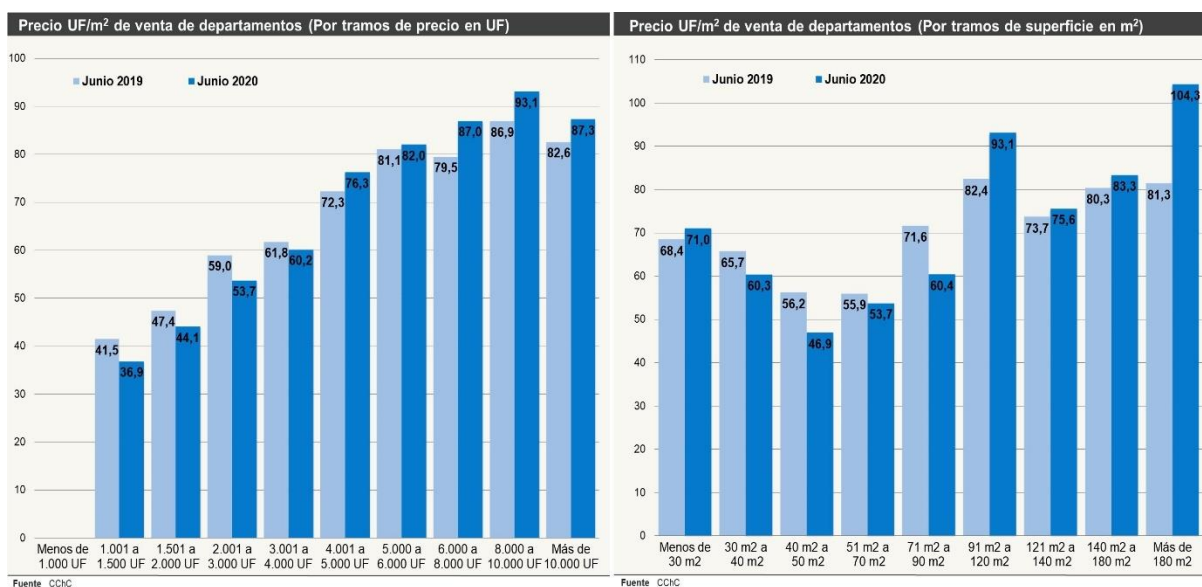
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 54,5 UF por metro cuadrado en junio, lo cual es 9,7% inferior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 42,6 UF/m², 4,5% inferior al registro de un año atrás.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Período	Deptos.	Casas
Junio 2019	60,3	44,7
Junio 2020	54,5	42,6
Variación anual	-9,7%	-4,5%

Fuente CChC

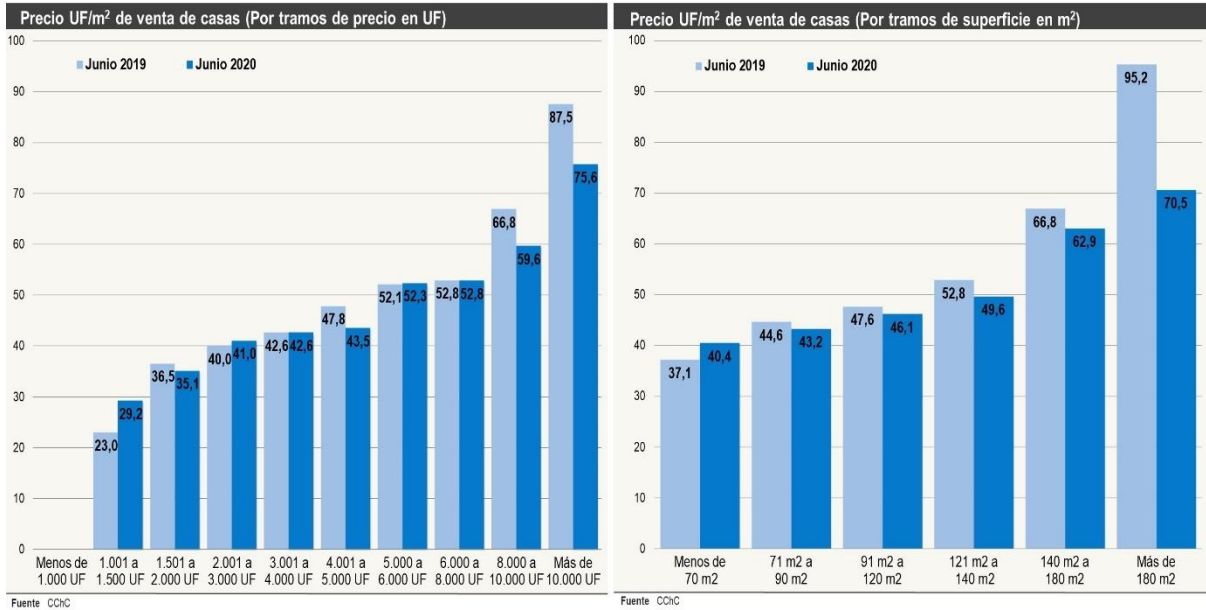
Con respecto al precio de venta de los departamentos, las alzas anuales se concentraron en tramos de mayor valor: “4.000 a 5.000 UF” (5%), “6.000 a 8.000 UF” (9%), “8.000 a 10.000 UF” (7%) y “Más de 10.000 UF” (6%). Por el contrario, los segmentos de menor valor vieron reducido su precio de venta: “1.000 a 1.500 UF” (-11%), “1.500 a 2.000 UF” (-7%) y “2.000 a 3.000 UF” (-9%).

Según superficie, destacaron las alzas en los segmentos “90 a 120 m²” (13%) y “Más de 180 m²” (28%). Por el contrario, tramos inferiores e intermedios concentraron las principales reducciones de los precios de venta: “30 a 40 m²” (-8%), “40 a 50 m²” (-16%) y “70 a 90 m²” (-16%),



En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, la única alza relevante ocurrió en el segmento “1.000 a 1.500 UF” (27%). Por el contrario, los segmentos “4.000 a 5.000 UF” (-9%), “8.000 a 10.000 UF” (-11%) y “Más de 10.000 UF” (-14%) registraron los mayores descensos en el precio de venta.

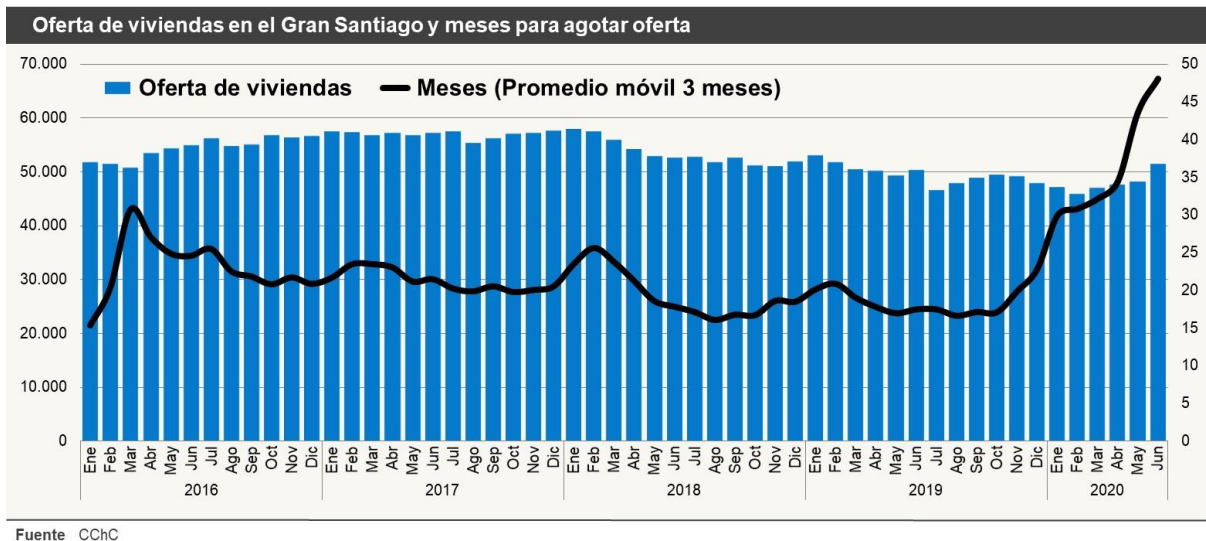
Según tramos de superficie, la única alza anual del periodo ocurrió en el segmento “Menos de 70 m²” (9%). Por el contrario, los tramos de mayor tamaño exhibieron menor precio de venta respecto de un año atrás: “120 a 140 m²” (-6%), “140 a 180 m²” (-6%) y “Más de 180 m²” (-26%).



2. Oferta y meses para agotar oferta

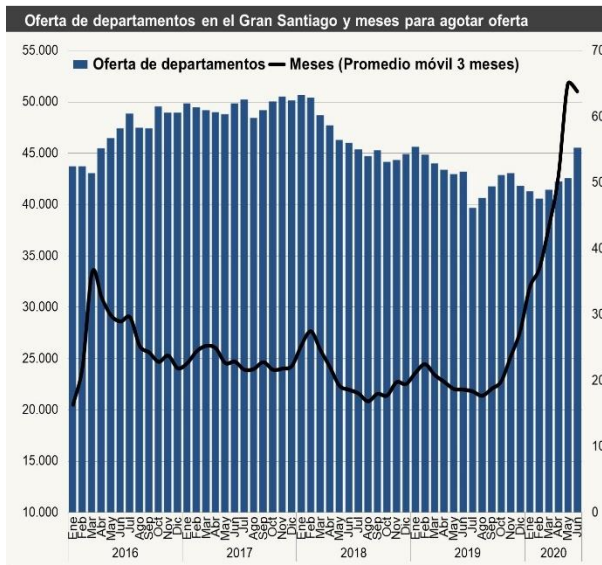
En junio la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 2,3% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (5,3%), que fue en parte compensado por el descenso en casas (-15,5%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 51.533 unidades. De éstas, 88% son departamentos y 12% casas.

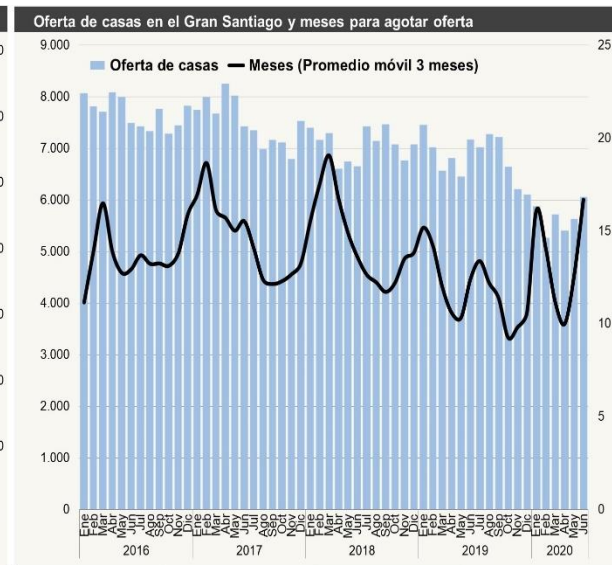


La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 40,4 meses para agotar la oferta durante junio. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 48,9 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 17,4 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentaron 144,1%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un significativo incremento anual de 188,5%, mientras que en casas se observó un avance de 21,2% respecto de un año atrás.

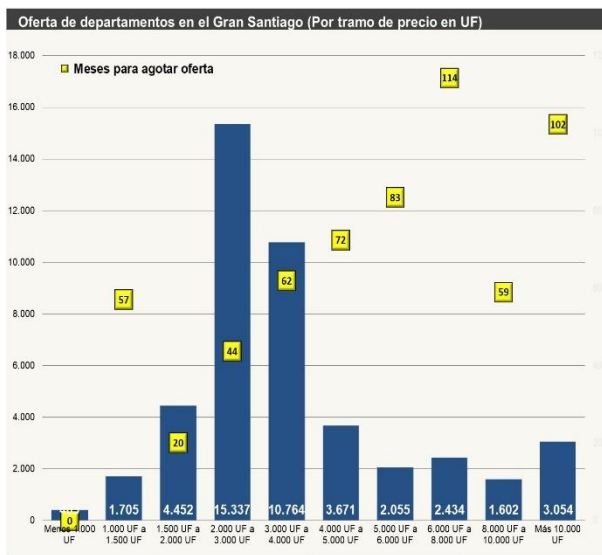


Fuente: CCHC

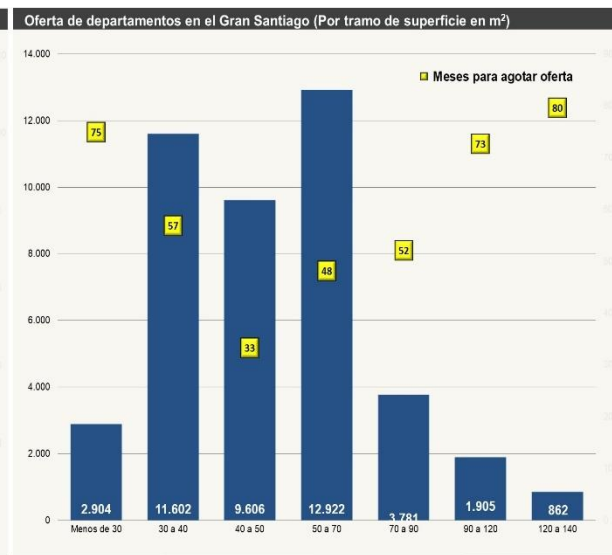


Fuente: CCHC

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 4.000 UF). Según superficie, 53% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m², cifra superior al promedio del último año.

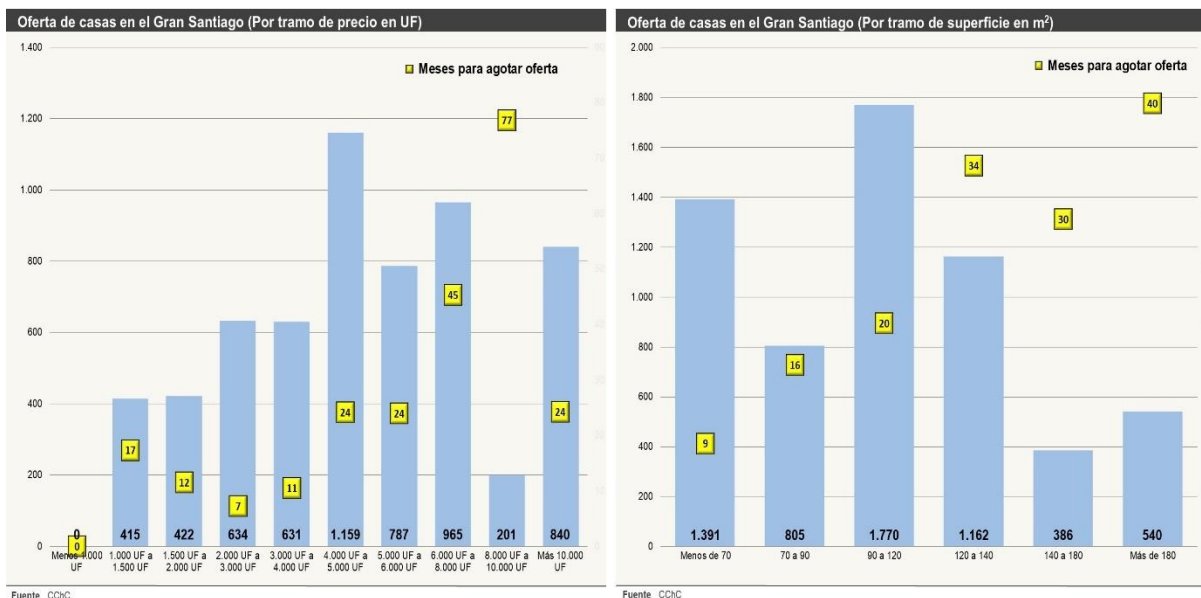


Fuente: CCHC



Fuente: CCHC

En el mercado de casas se observa que 28% de la oferta está concentrada en segmentos intermedios (1.500 a 4.000 UF), superior en 7 puntos al promedio del último año. Destaca una mayor participación de unidades de valor superior (entre 4.000 y 8.000 UF). Por tramos de superficie, se observa que 36% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², inferior al promedio del último año. Tramos 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 (14%), La Florida (11%) y Estación Central (10%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en las agrupaciones de Ñuñoa, Huechuraba y La Florida. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en Estación Central, Macul y Quinta Normal.

Mercado de departamentos Comuna	Junio 2020		Junio 2019		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa/La Reina	8.856	53	7.343	13	5.050	28
Providencia	1.180	92	1.283	25	1.124	23
Las Condes	1.829	123	1.555	16	2.119	21
Lo Barnechea	1.348	69	1.584	55	837	36
Vitacura	1.655	107	1.934	22	989	29
Macul	2.707	59	3.121	17	1.954	36
Santiago Centro	6.518	117	5.923	18	9.122	25
San Miguel	2.859	68	2.905	10	3.241	22
La Cisterna/Puente Alto/La Granja	3.321	45	2.872	10	1.554	23
Independencia	1.150	32	900	7	1.896	29
Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca	2.887	38	1.582	31	1.138	31
La Florida/San Joaquín/Peñalolén	5.007	20	4.021	17	2.888	22
Estación Central	4.463	73	5.755	35	4.766	41
Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	1.696	28	2.405	38	2.108	23

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en Colina (32%), San Bernardo/Buín (24%), Lampa/Quilicura (11%) y Puente Alto (10%). Con respecto a los avances en doce meses, destacaron Colina y Puente Alto, mientras que Lampa/Quilicura fue la agrupación que perdió más participación en el último año.

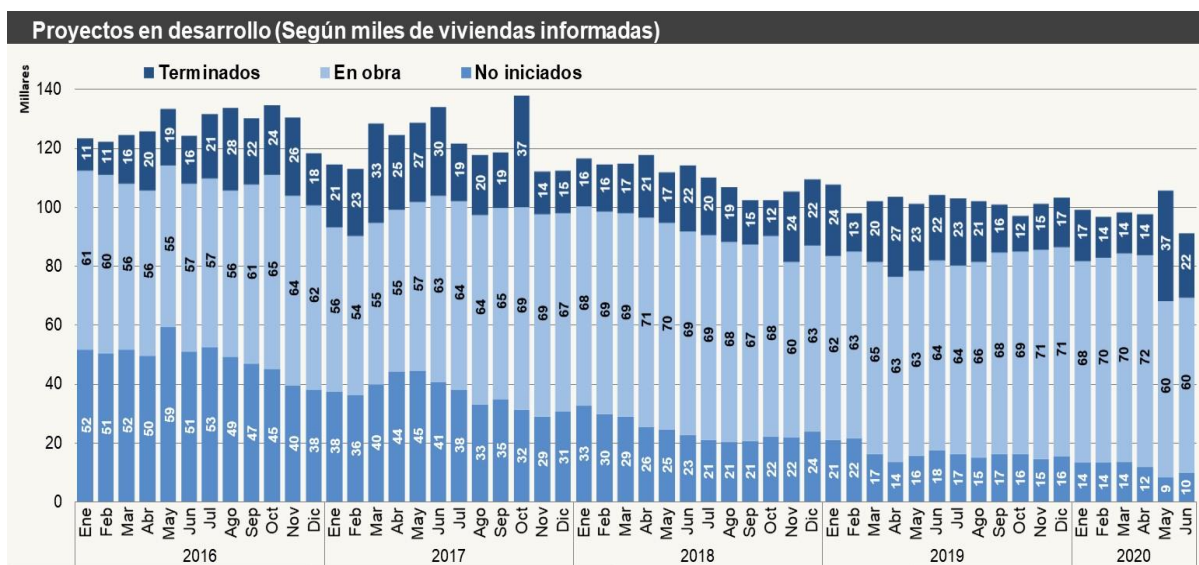
Mercado de casas Comuna	Junio 2020		Junio 2019		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	121	50	273	8	460	12
Puente Alto	605	12	379	16	834	8
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	463	14	548	12	428	11
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	505	15	438	17	954	13
Lampa/Quilicura	635	9	2.128	19	1.340	11
Lo Barnechea/Las Condes	345	56	504	7	330	16
Huechuraba	66	9	72	16	323	18
Colina	1.927	43	1.521	25	1.098	18
San Bernardo/Buín	1.388	14	1.306	11	1.532	21

Fuente CChC

3. Proyectos en desarrollo¹

I. Composición del estado de proyectos

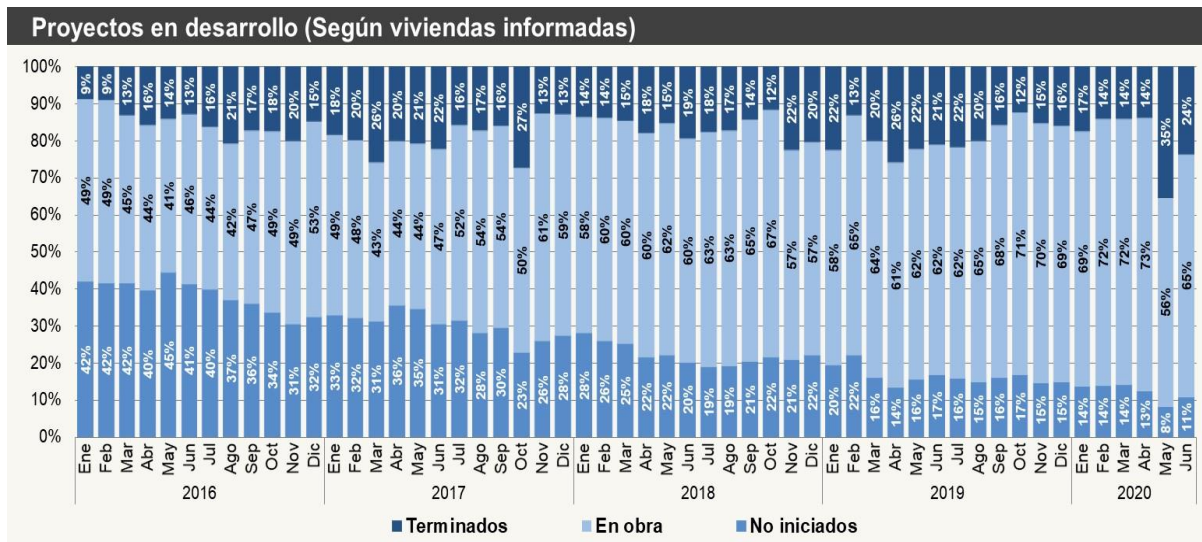
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 12% respecto de doce meses atrás. Proyectos no iniciados exhibieron un descenso anual de 43%, mientras que proyectos terminados disminuyeron 2%. Por su parte, proyectos en obra se contrajeron 7%.



Fuente CChC con información de Collect

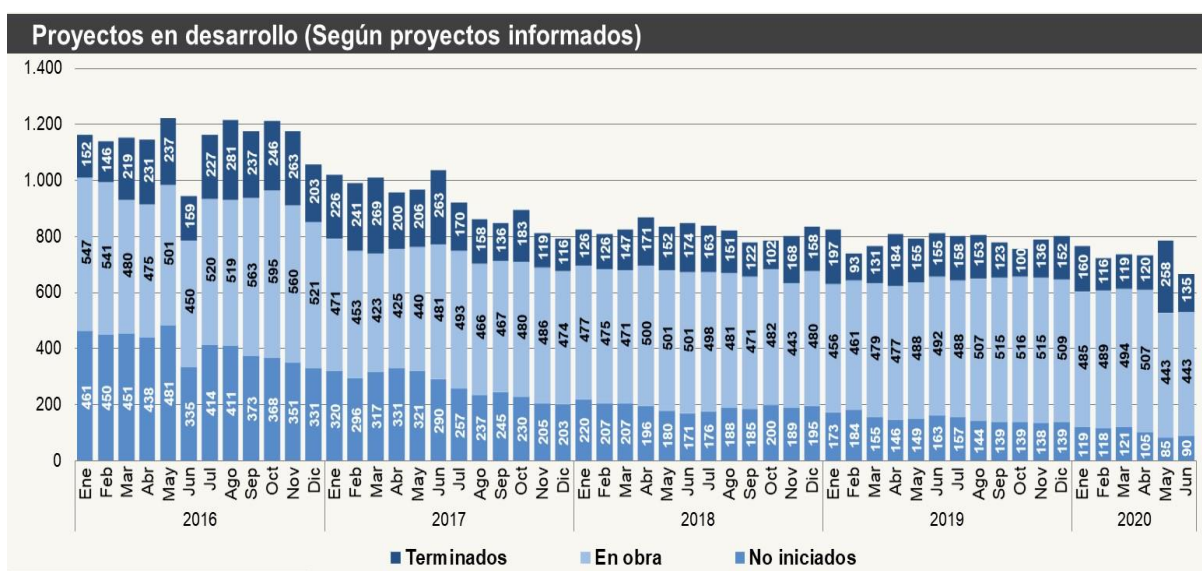
¹Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, 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 65%, superior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas no iniciadas han reducido su participación hasta 11%, seis puntos menos que un año atrás, mientras que el peso relativo de proyectos terminados alcanza a 24%.



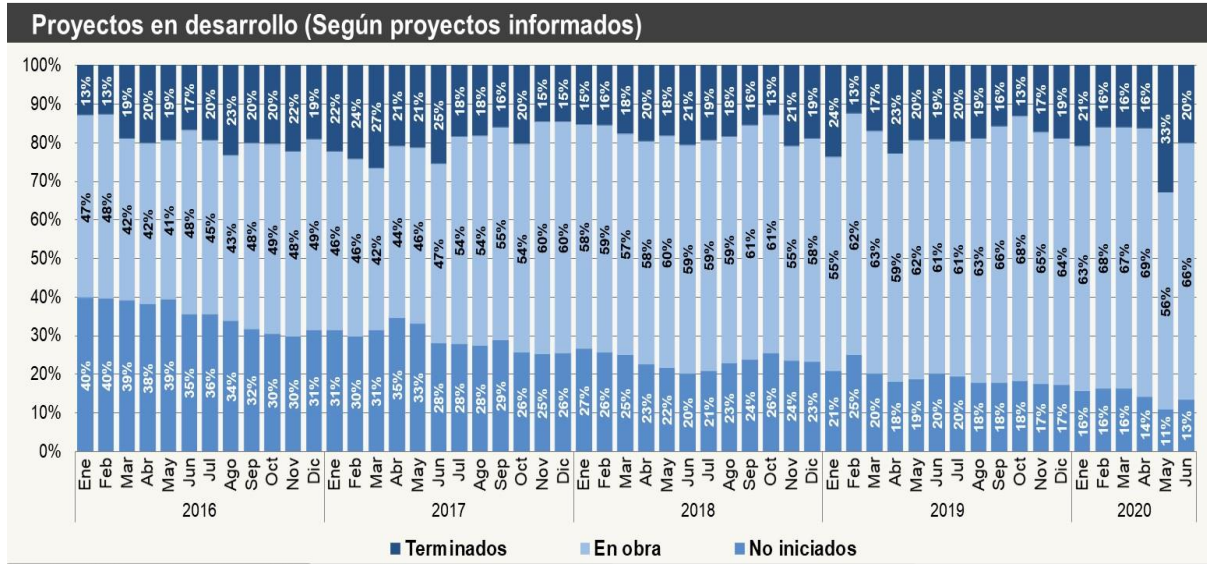
Fuente: CChC con información de Collect

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 45%, mientras que los terminados disminuyeron 13%. Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un descenso de 10% respecto del año anterior.



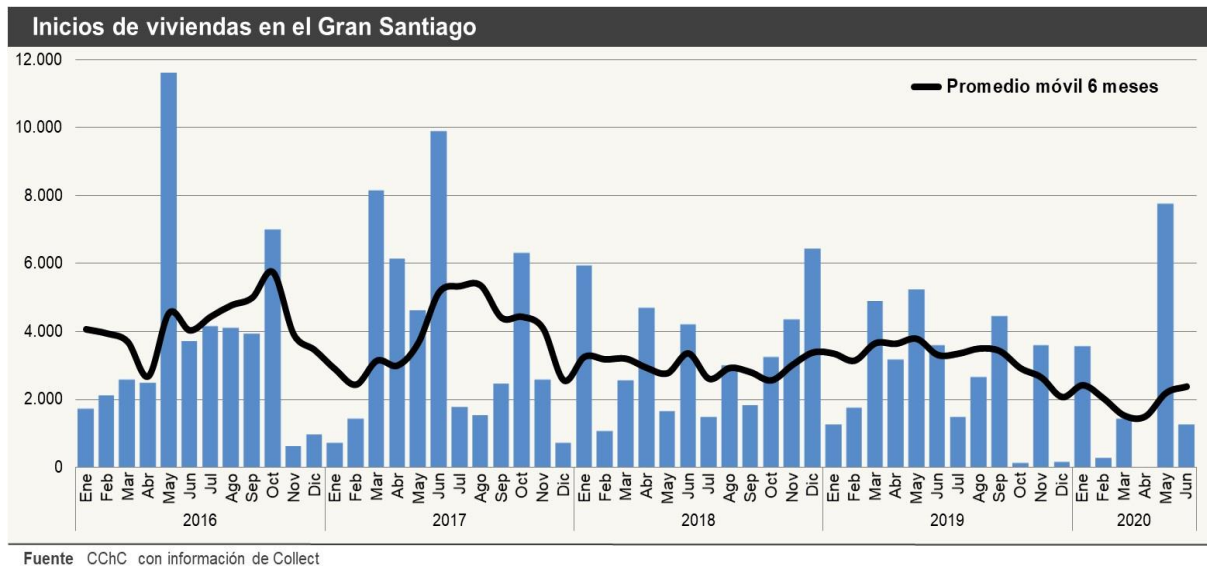
Fuente: CChC con información de Collect

En términos porcentuales, 66% de los proyectos se encuentran en estado de obra, seis puntos más que un año atrás. Los proyectos no iniciados redujeron su participación a 13%. Por otro lado, los proyectos terminados redujeron su participación a 20%.

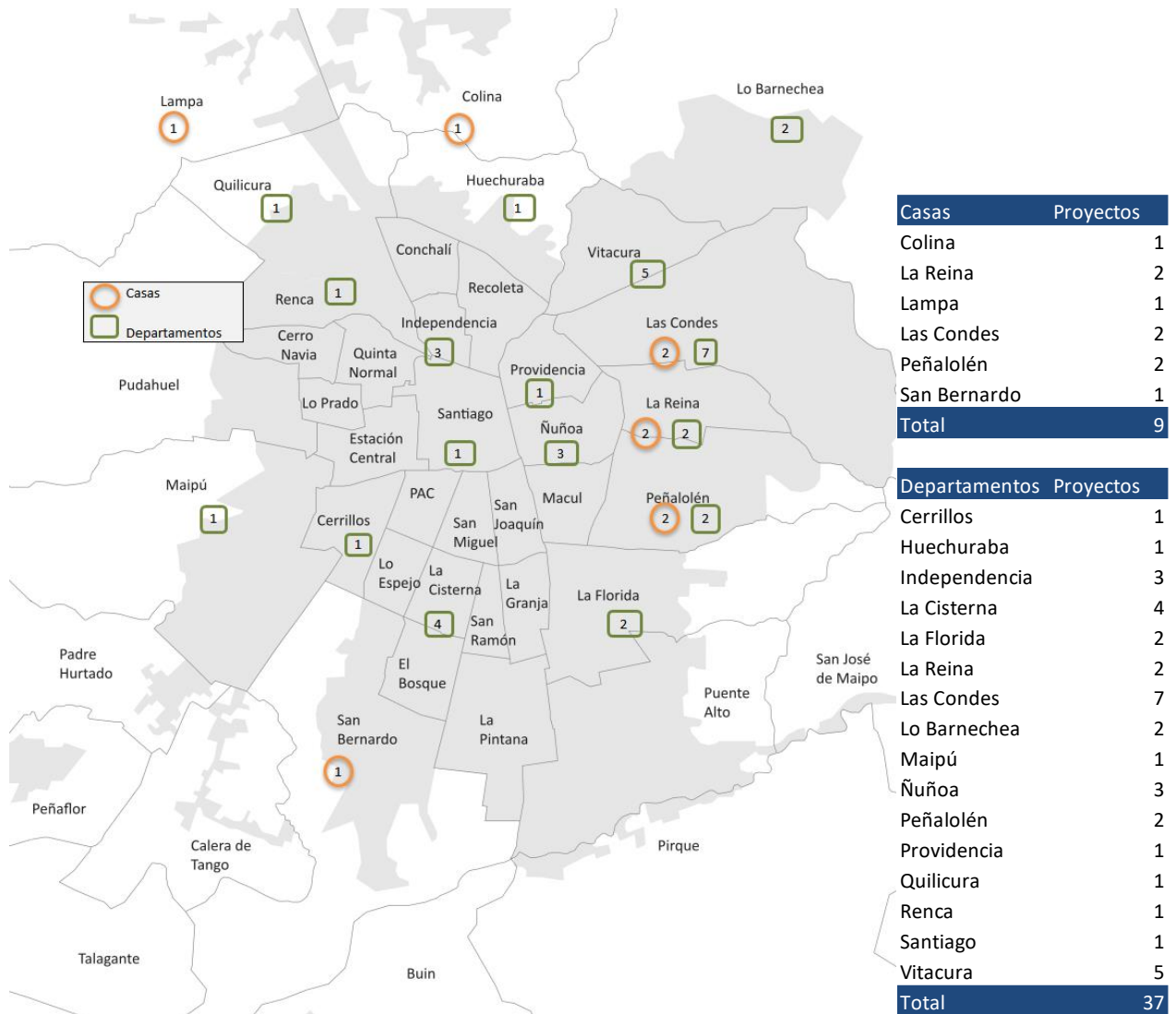


II. Inicio de obras

En junio el inicio de viviendas registró un descenso anual de 65%, mientras que el promedio móvil en seis meses disminuyó 28% en el mismo lapso de tiempo. La totalidad de los proyectos iniciados corresponden a departamentos, ubicados en Independencia, La Cisterna, Quilicura y Renca.



III. Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde junio 2017



Fuente CChC con información de Collect

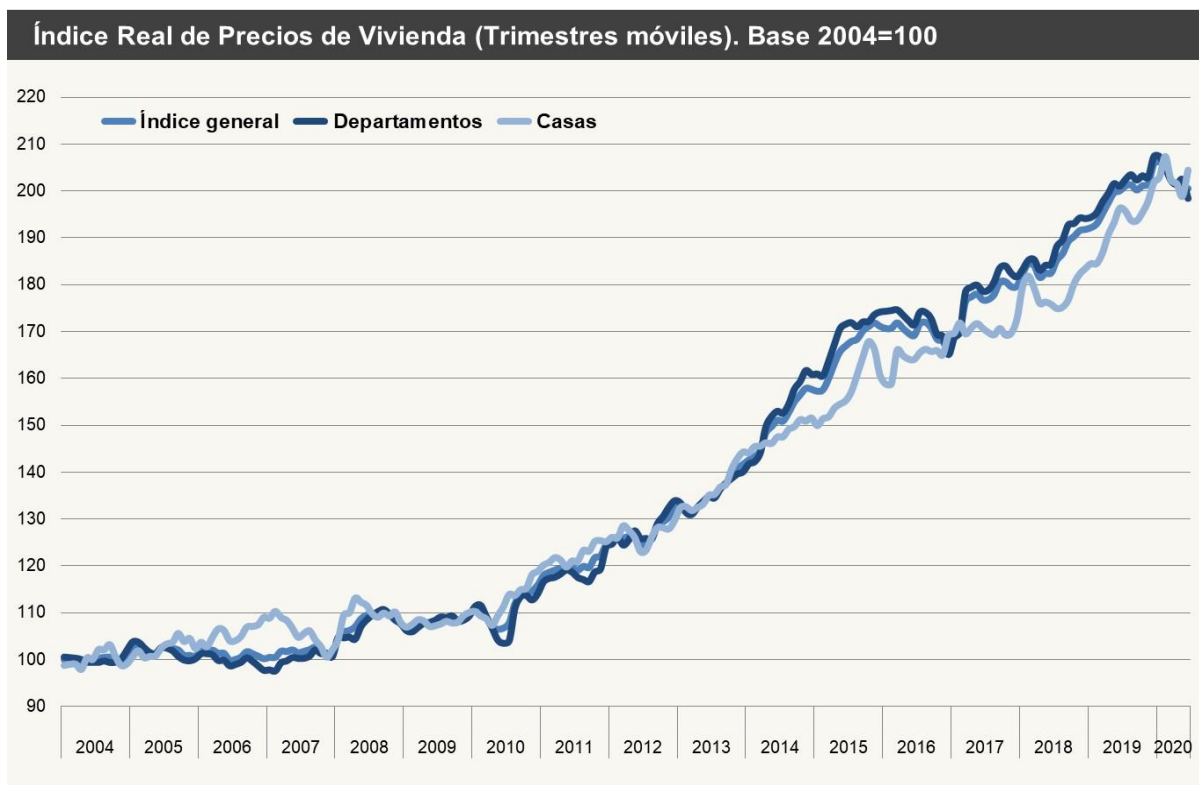
4. Índice real de precios de viviendas (IRPV)²

En el trimestre móvil abril-junio el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró una variación negativa de 0,3% respecto del periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios se desaceleró a 0,3%. En departamentos los precios registran un descenso anual de 1,3%, coherente con el menor ritmo de comercialización de departamentos en lo que va del año, mientras que en el mercado de casas el crecimiento de los precios alcanzó a 4,2% tras cuatro desaceleraciones consecutivas desde comienzo del año.

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil abril - junio 2020. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	198,4	-2,0%	-4,4%	-1,3%
Casas	204,5	2,8%	1,4%	4,2%
Índice general	200,5	-0,3%	-2,6%	0,3%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 104,5% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 98,4% 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 tendido a desacelerar sus alzas anuales, tras significativos incrementos en la última parte de 2019. Por un lado, la zona Nor-Poniente exhibe la mayor desaceleración del trimestre móvil, registrando su primera variación anual negativa en tres años. De manera análoga, la zona Sur ha moderado de manera significativa su alza de precios en junio, siendo la más reducida en tres años. Por otra parte, en Santiago Centro la evolución de los precios ha sido más estable, alternado breves periodos de aceleración y desaceleración. Por último, la zona Nor-Oriente es la única que acumula una variación negativa y significativa en lo que va del año, registrando tasas negativas desde que comenzó el año.

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil abril - junio 2020. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	231,9	-0,8%	0,5%	6,2%
2. Nor poniente	203,0	-9,0%	0,4%	-0,8%
3. Nor oriente	184,1	5,4%	-6,1%	-3,7%
4. Sur	206,5	-5,4%	-2,4%	0,2%
Índice departamentos	198,4	-2,0%	-4,4%	-1,3%

Fuente CChC

En el mercado de casas, la evolución de los precios ha sido similar, en la medida en que las alzas anuales han tendido a moderarse respecto del trimestre previo. No obstante, en la zona Sur los precios se han incrementado 10,2% en el último año, tras haber registrado tasas de variación moderadas al comienzo del año. Por otra parte, la zona Nor-Oriente acumula un rezago de 8,3% en junio, mientras que la zona Nor-Poniente ha exhibido una fuerte desaceleración desde febrero, acumulando en el último año un alza de solo 3,2%.

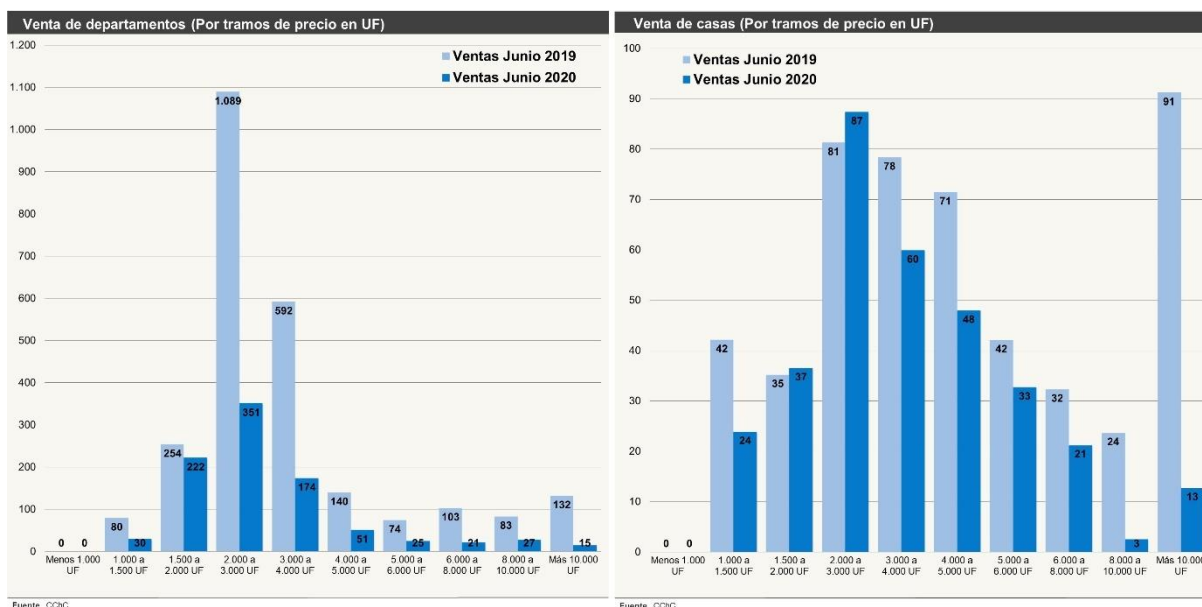
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil abril - junio 2020. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	217,5	-0,2%	3,0%	3,2%
3. Nor oriente	163,7	-0,9%	-10,9%	-8,3%
4. Sur	227,0	10,4%	10,9%	10,2%
Índice casas	204,5	2,8%	1,4%	4,2%

Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registró descensos en todos sus tramos de valor, destacando las contracciones en la comercialización de los segmentos intermedios (2.000 a 4.000 UF), que sufrieron caídas anuales en torno a 70%. Situación similar se dio en los tramos de mayor valor (desde 5.000 UF), que apenas registraron ventas en junio. Por otra parte, como viene siendo habitual en los últimos años, la comercialización de unidades de valor inferior a 1.500 UF es casi nula.

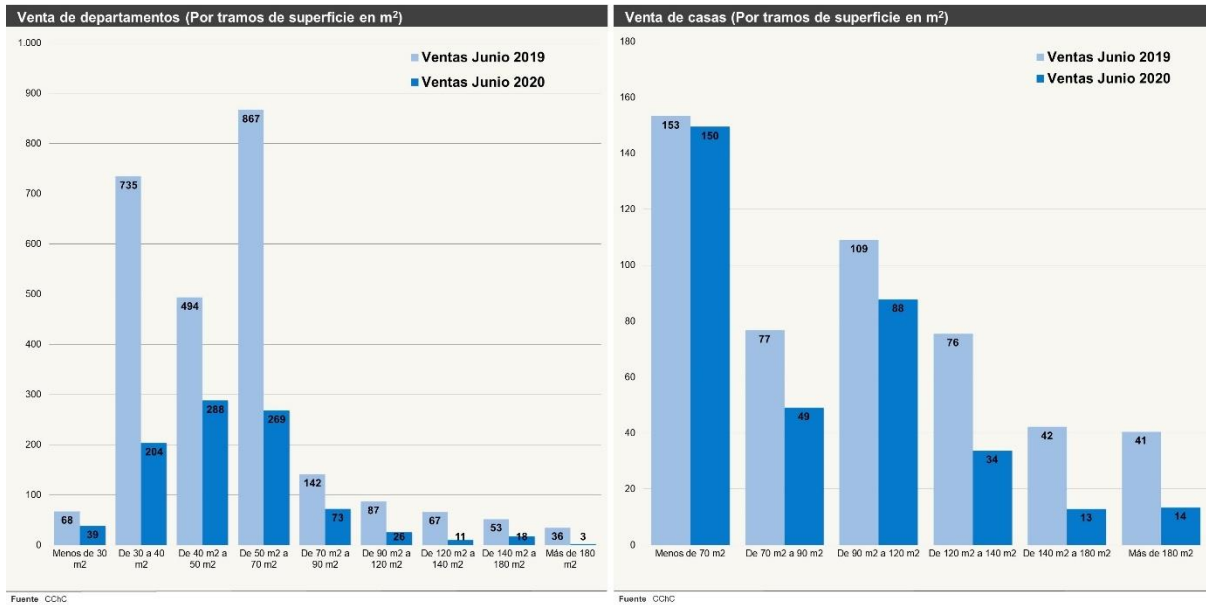
En el mercado de casas los resultados han sido similares, pues la mayoría de tramos exhiben importantes rezagos en junio. Destacan los segmentos de mayor valor (más de 8.000 UF), que apenas registraron transacciones; del mismo modo, unidades entre 4.000 y 8.000 UF han visto reducida su demanda en más de 30% respecto del año anterior. Como contrapartida, algunos segmentos intermedios, en concreto unidades entre 1.500 y 3.000 UF, registraron mayor nivel de venta.



6. Distribución de ventas según tamaño

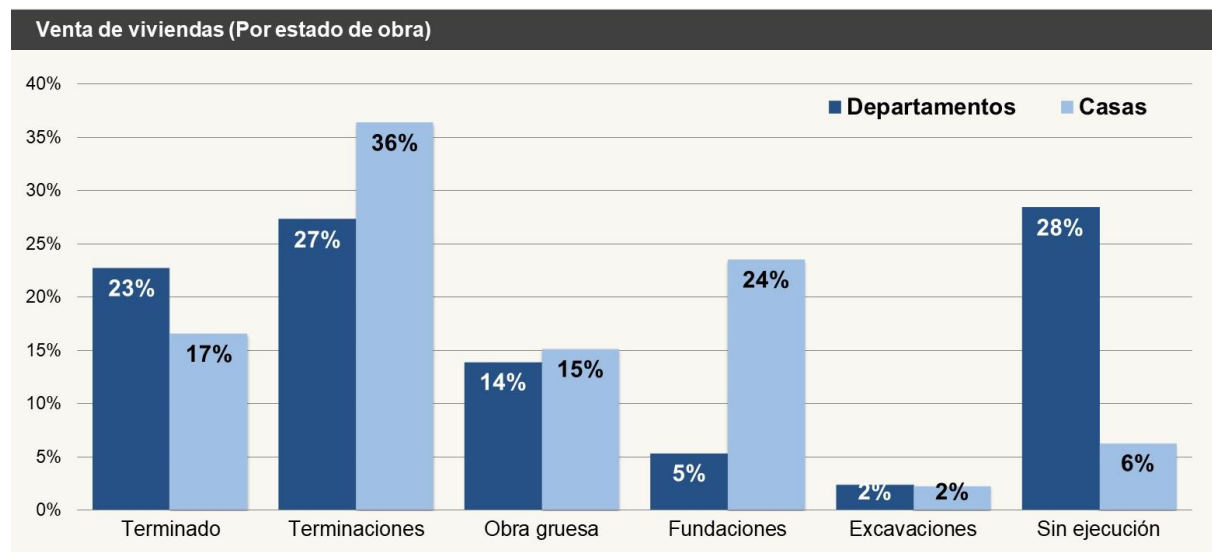
Según superficie, en el mercado de departamentos los rezagos han sido generalizados entre los distintos segmentos del mercado, destacando los tramos “30 a 40 m²” (-72%), “40 a 50 m²” (-42%) y “50 a 70 m²” (-69%). Además, entre tramos superiores (más de 120 m²) apenas se han registrado transacciones en el último mes.

En el mercado de casas, destacó el buen resultado del segmento inferior (“Menos de 70 m²”), el cual registró un nivel de ventas similar al año anterior. El resto de tramos exhibió significativos retrocesos en sus transacciones, los cuales fueron más intensos entre unidades de tamaño superior a 120 m².



7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra mostró en junio resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, las unidades terminadas y en terminaciones aumentan su participación respecto de meses precedentes, concentrando mitad 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 aumenta el peso relativo del producto terminado y próximo a terminación, concentrando mitad de la demanda, mientras que el resto de la demanda se encuentra en obra gruesa y fundaciones.



8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 6%, la mitad que un año atrás. Las agrupaciones de La Florida y Huechuraba fueron las que registraron mayor avance en su participación en el último año, motivado por el ingreso de proyectos nuevos en la oferta. Por el contrario, Santiago Centro, San Miguel y La Cisterna perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES JUNIO 2020

Mercado de departamentos					
Junio 2019			Junio 2020		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
9,1%	55,6	La Florida/San Joaquín/Peñalolén	27,0%	48,2	
21,4%	67,4	Nuñoa/La Reina	17,9%	73,9	
2,0%	58,6	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura	8,1%	41,4	
11,4%	44,3	La Cisterna/Puente Alto/La Granja	8,0%	46,9	
6,4%	52,8	Estación Central	6,6%	52,1	
2,5%	41,2	Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	6,5%	45,5	
13,0%	67,9	Santiago Centro	6,0%	69,7	
7,3%	60,2	Macul	4,9%	59,5	
11,5%	51,4	San Miguel	4,5%	55,0	
5,1%	69,9	Independencia	3,8%	46,9	
1,1%	91,6	Lo Barnechea	2,1%	89,9	
3,4%	85,6	Vitacura	1,7%	92,9	
3,8%	99,7	Las Condes	1,6%	82,1	
2,0%	86,2	Providencia	1,4%	95,6	

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la mitad de la demanda se concentra en dos agrupaciones: Lampa y San Bernardo. En comparación con un año atrás, destacan los avances de Puente Alto, San Bernardo y Maipú. Por el contrario, las agrupaciones de Peñalolén y Lo Barnechea vieron reducido su peso relativo en la demanda, al perder seis y doce puntos porcentuales de participación en el último año.

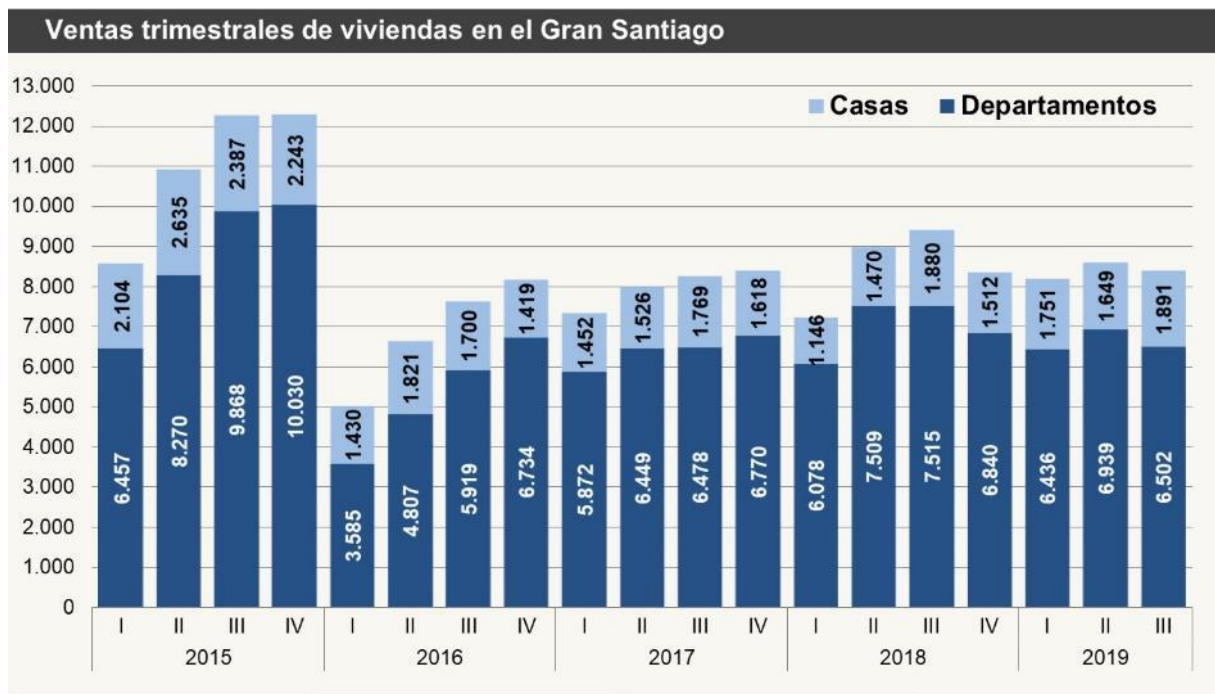
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES JUNIO 2020

Mercado de casas					
Junio 2019			Junio 2020		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
24,8%	40,9	San Bernardo/Buín	29,6%	41,3	
22,6%	37,0	Lampa/Quilicura	20,1%	42,0	
4,9%	43,4	Puente Alto	14,2%	45,9	
12,0%	58,8	Colina	12,8%	60,3	
5,0%	42,6	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	9,5%	42,5	
9,1%	42,5	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	9,3%	42,3	
0,9%	61,0	Huechuraba	2,1%	57,0	
13,6%	89,6	Lo Barnechea/Las Condes	1,8%	94,1	
7,2%	65,3	Peñalolén/La Florida	0,7%	52,1	

Fuente: CChC

C. Resultados del segundo trimestre de 2020

Durante el segundo trimestre de 2020 la venta de viviendas registró un descenso de 64,3% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de abril, mayo y junio se comercializaron 3.065 viviendas: 2.041 departamentos y 1.025 casas. La venta de departamentos durante el segundo cuarto del año exhibió un retroceso anual de 70,6%, mientras que la comercialización de casas disminuyó 37,9%.



Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un descenso de 1,7% respecto del mismo trimestre de 2019. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un mínimo avance de 0,6% en departamentos y un rezago de 16,3% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 48,1 meses durante el segundo trimestre del año: 63,8 para departamentos y 16,7 para casas.

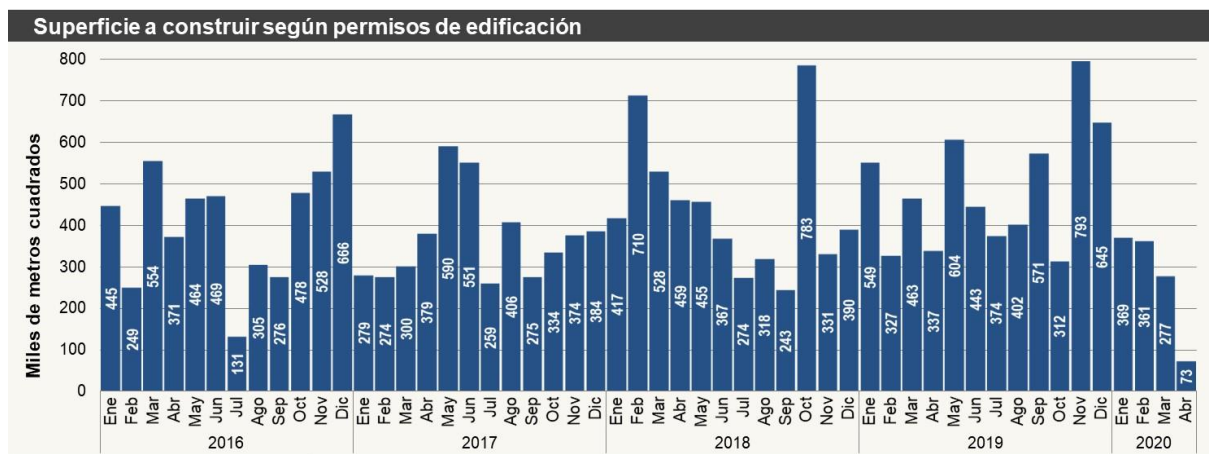
D. Permisos de edificación de obras nuevas aprobados en la Región Metropolitana durante abril de 2020

Durante el mes de abril se aprobó un total de 72.799 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 1.027 viviendas según se desprende de las estadísticas publicadas por el INE.

En términos relativos, la superficie para edificar nuevas viviendas sufrió un retroceso de 78% en comparación con el mismo mes de 2019, mientras que en el acumulado enero-abril exhibe un rezago de 36%. Situación similar se observa en la cantidad de viviendas autorizadas, las cuales registran un retroceso de 75% en comparación con abril de 2019 y un rezago de 29% para el acumulado de los cuatro primeros meses del año. La crisis sanitaria que afecta al país desde marzo está teniendo profundas repercusiones sobre la intención de edificar nuevas viviendas: en la serie histórica de los últimos 30 años no existe un registro tan bajo como el del reciente mes de abril.



Fuente: CChC con información de INE



Fuente: CChC con información de INE

E. 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