

INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO



9

Septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 tercer trimestre de 2020

D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana en julio 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 en torno a 6% en 2020 y una lenta recuperación en el rango de 3% a 5% en 2021.

Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se han incrementado en 36 puntos base desde el estallido social, pero todavía se ubican en niveles bajos desde una perspectiva histórica. Adicionalmente, las condiciones de oferta y demanda de crédito han seguido empeorando en el tercer trimestre. 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; por el momento, en la cartera de colocaciones hipotecarias no se evidencian deterioros significativos.

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 agosto uno de sus registros más elevados de la última década (12,9%) y se espera alcance a 20% en el primer semestre del próximo año. Ello estuvo motivado por una intensa destrucción de empleo, que en términos absolutos superó los 1,8 millones de puestos de trabajo desde que comenzó la crisis sanitaria.

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 mantiene hundido en zona de pesimismo desde 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 desde abril. No obstante, desde que comenzó el desconfinamiento y se flexibilizaron algunas medidas de cuarentena, los empresarios de los rubros comercial, industrial y de construcción han mejorado sustancialmente sus perspectivas.

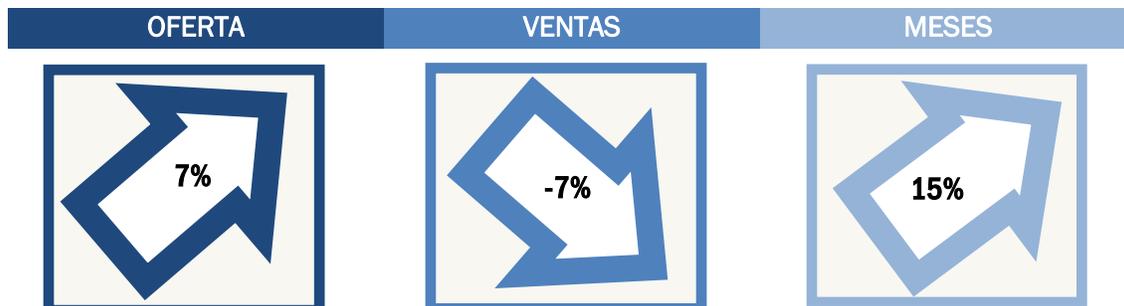
En resumen, la crisis sanitaria que afecta al país desde marzo, unida a la crisis social que comenzó a manifestarse en octubre, está teniendo un elevado costo para la economía nacional. Para el sector Construcción y el rubro Inmobiliario el impacto de las medidas de cuarentena es profundo, pues afecta 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 septiembre 2020

La venta de viviendas registró en septiembre un descenso de 7,4% respecto del año previo, pero exhibiendo un nivel de ventas similar al promedio de 2019, tras haber registrado cifras históricamente bajas desde el estallido social. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos mostró una caída de 9,6% en su comercialización de septiembre, mientras que la venta de casas exhibió un descenso de 0,3%. En el margen, no obstante, la serie desestacionalizada mostró nuevamente un notable avance de 22,7% respecto del mes anterior, debido a incrementos de 22,3% en departamentos y de 24,1% en casas.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió su cuarta alza anual consecutiva (6,6%), tras una significativa tendencia decreciente iniciada en 2018. En el margen, no obstante, la oferta se redujo 0,9% respecto del mes anterior. 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 septiembre la oferta de viviendas se ubicó en 52.224 unidades, su mayor nivel en 20 meses.

La velocidad de ventas, por su parte, aumentó en términos anuales (15,2%), pero mejoró respecto del mes anterior (-19,3%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 20,8, ubicándose ligeramente por sobre su rango de equilibrio (entre 14,3 y 19,7 meses).



SEPTIEMBRE 2020			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Septiembre 2019	48.986	2.712	18,1
Septiembre 2020	52.224	2.510	20,8
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	47.061	1.884	25,0
Casas	5.163	626	8,2
Total	52.224	2.510	20,8

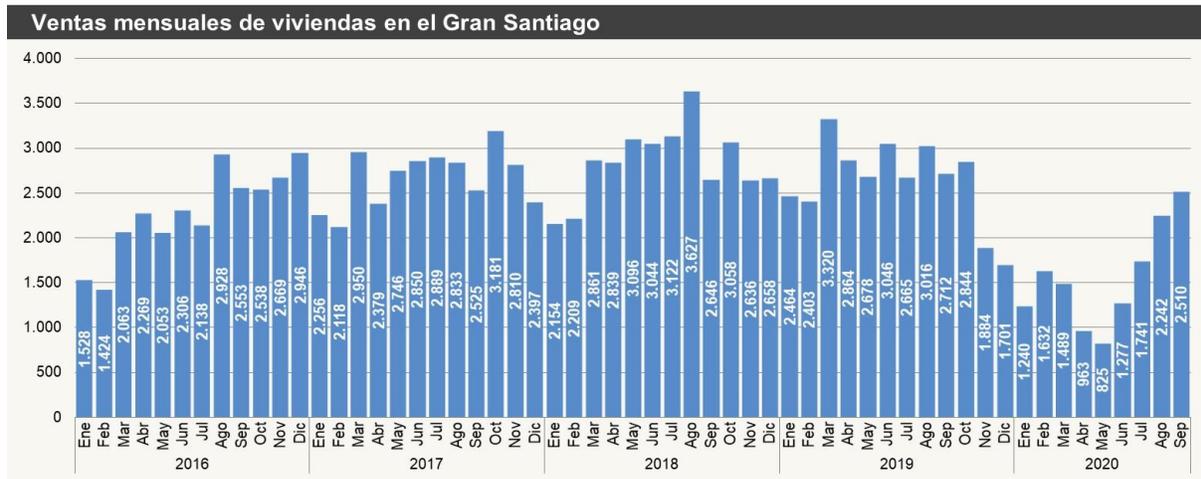
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

Fuente CChC

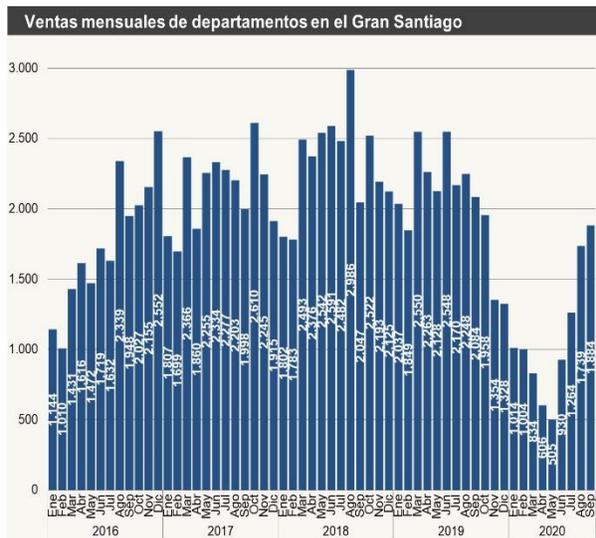
1. Unidades vendidas

Los resultados de septiembre confirman una rápida recuperación de la demanda por vivienda desde junio, tras un primer semestre con cifras históricamente bajas. En efecto, tanto la crisis social que estalló en octubre como la crisis sanitaria iniciada en marzo han tenido un profundo impacto sobre el rubro inmobiliario, habiendo acumulado en los últimos tres trimestres las peores cifras desde la crisis asiática en 1998. En lo más reciente, no obstante, la demanda contenida durante el *peak* de la crisis sanitaria, el retorno de inversionistas y la reactivación de los subsidios han sido factores impulsores de la demanda por vivienda.

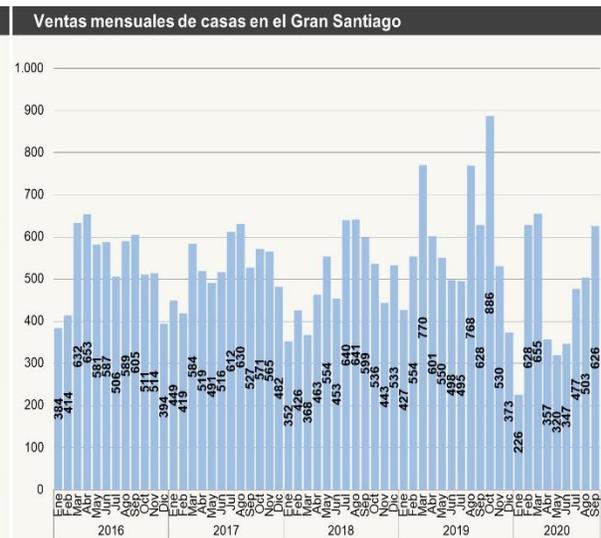
Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un descenso de 9,6% respecto de 2019. En el mercado de casas, de manera análoga, las ventas mostraron un retroceso de 0,3% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de septiembre es la peor desde 2014, mientras que la comercialización de casas en septiembre es la peor desde 2010.



Fuente CChC



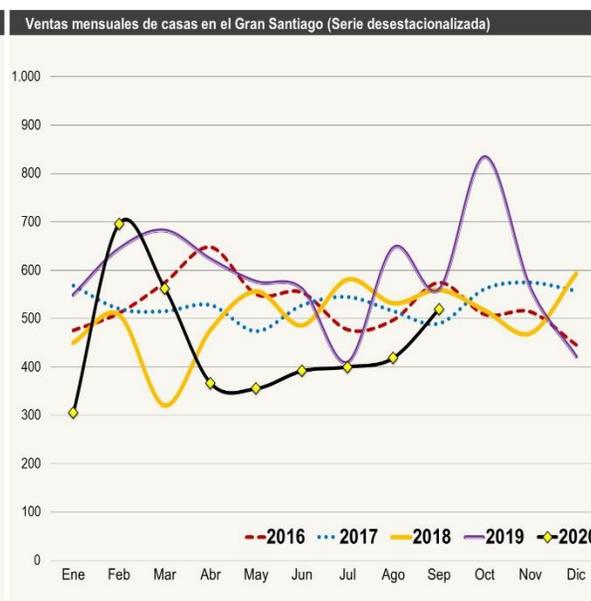
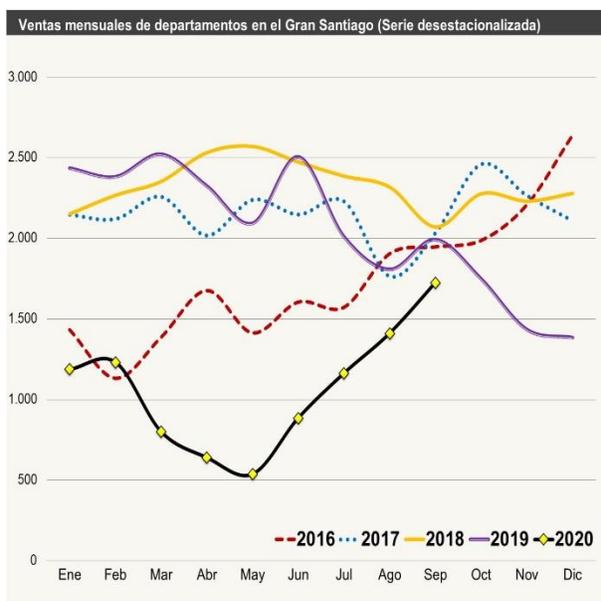
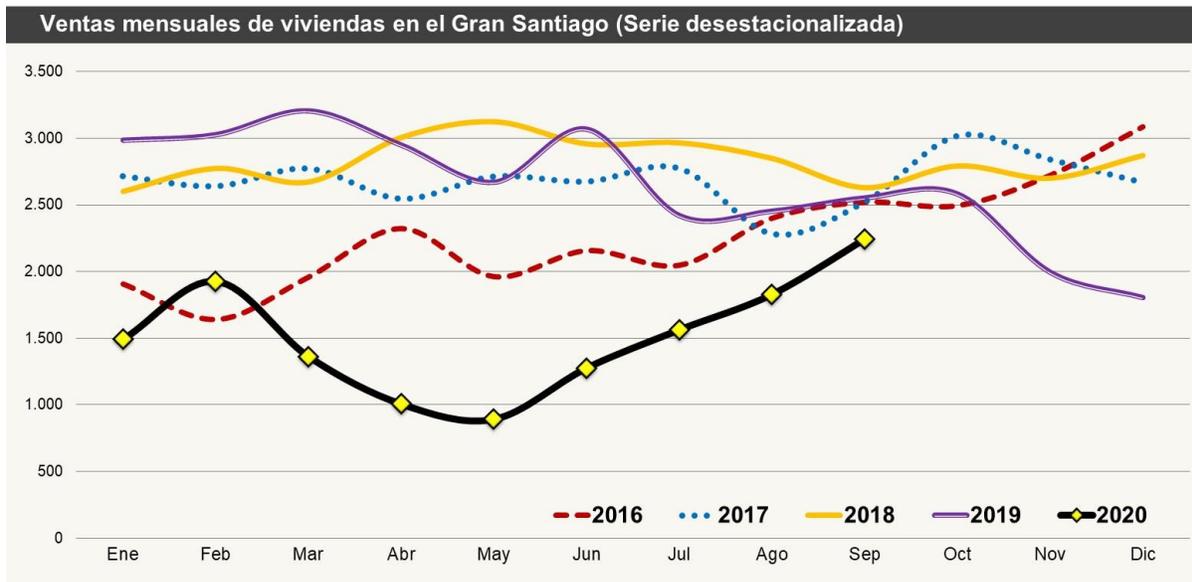
Fuente CChC



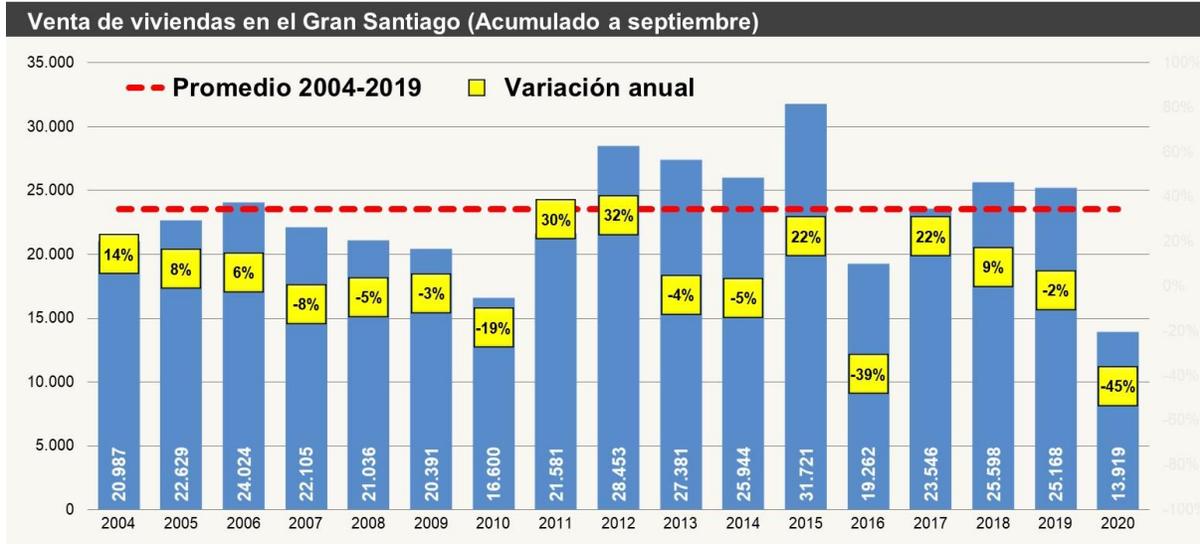
Fuente CChC

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra un ritmo de ventas todavía 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 menos dinámico.

De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará en el rango 1.800 a 2.200 unidades mensuales en el último cuarto del año en curso, de tal manera que la cifra de ventas anual exhibirá un significativo rezago respecto de 2019 en el rango de -35% a -40%.

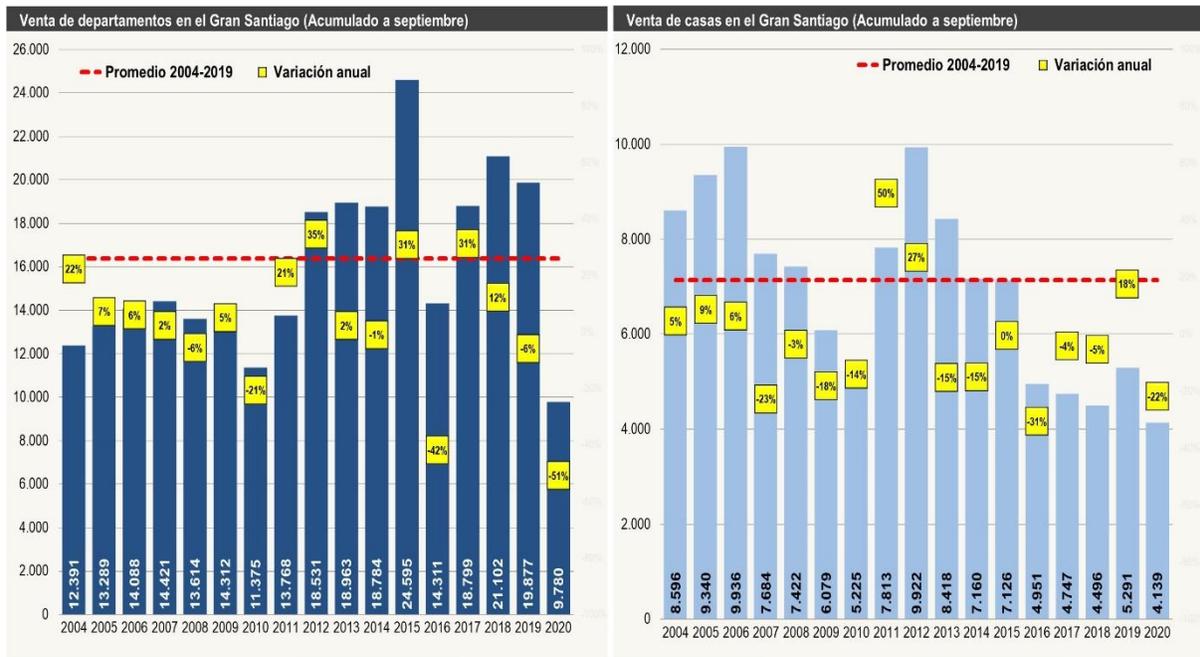


Por su parte, la venta de viviendas acumulada a septiembre registra un rezago de 44,7% respecto de 2019 y de 40,8% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el desempeño en los nueve primeros meses del año ha sido el más débil desde la crisis asiática.



Fuente CChC

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 50,8% inferior a su símil de 2019 y se ubicó 40% por debajo de su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 21,8% inferiores al año previo y 42% por debajo de su promedio histórico.



Fuente CChC

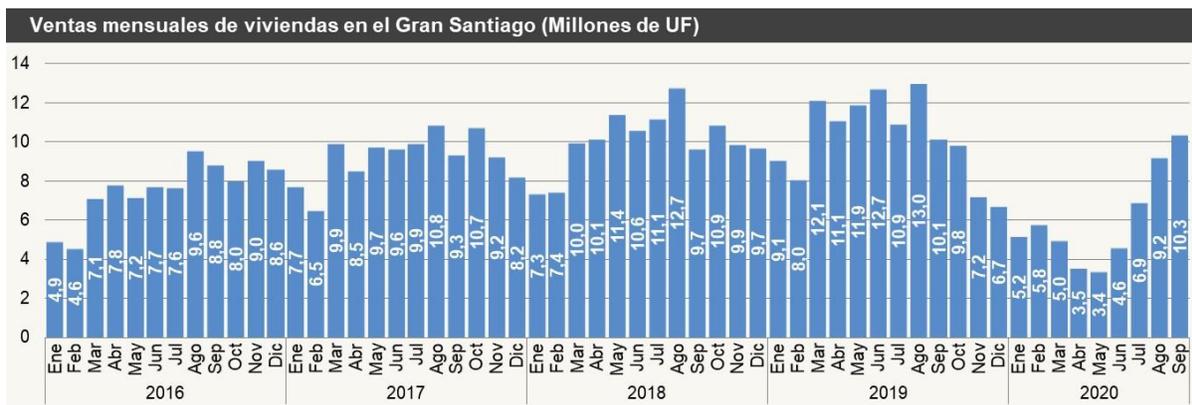
Fuente CChC

El valor de las ventas registró un modesto avance anual de 2% en septiembre, superando los 10 millones de UF. Esta variación fue superior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio fue positivo (9,5%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un leve incremento de 0,9%, mientras que en casas se apreció un avance de 4,9%. El efecto precio fue positivo en ambos casos: 10,5% en departamentos y 5,4% en casas.

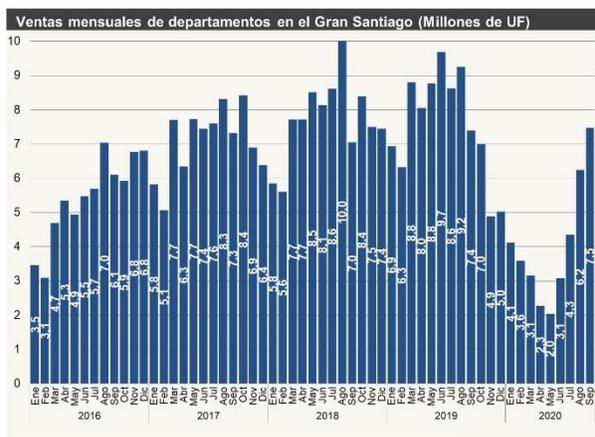
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	Deptos.	Casas	Total
Septiembre 2019	7,39	2,75	10,14
Septiembre 2020	7,46	2,89	10,35
Variación anual	0,9%	4,9%	2,0%

Fuente CChC

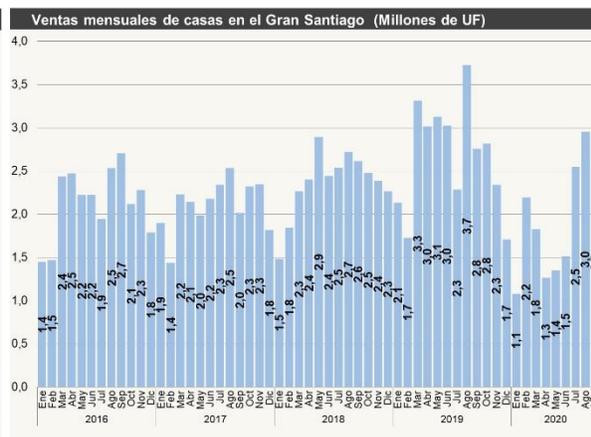
El valor de las ventas superó los 10 millones de UF en septiembre, siendo la mejor cifra de negocio desde el estallido social, pero todavía ligeramente rezagada respecto de los años anteriores. Esto se debió, casi exclusivamente, a la rápida recuperación de la demanda por departamentos en el corto plazo, que fue complementada por un efecto precio significativo en el mercado de casas.



Fuente CChC



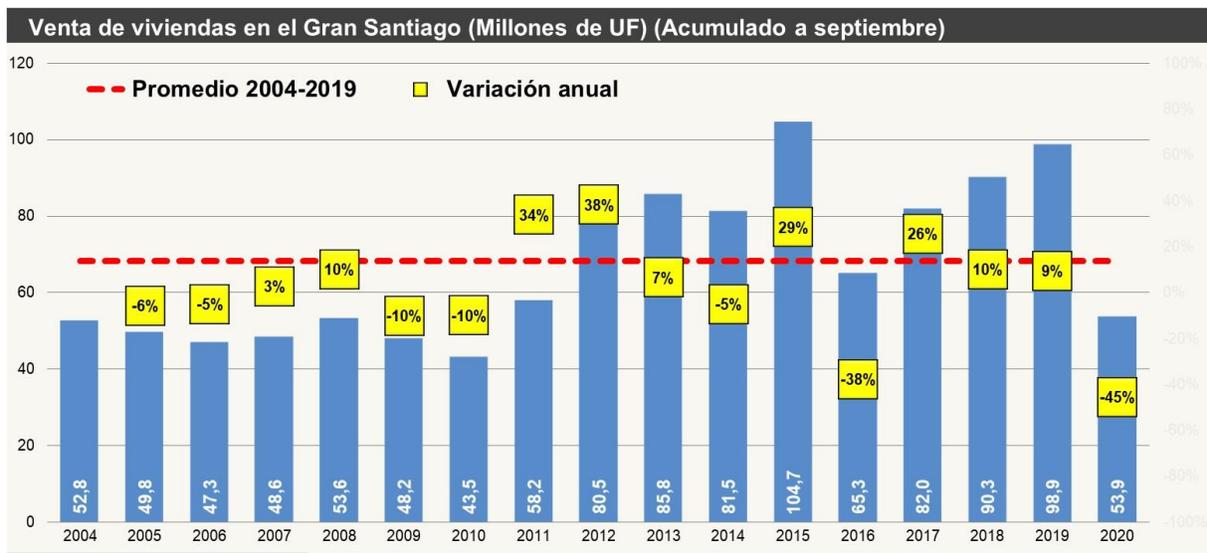
Fuente CChC



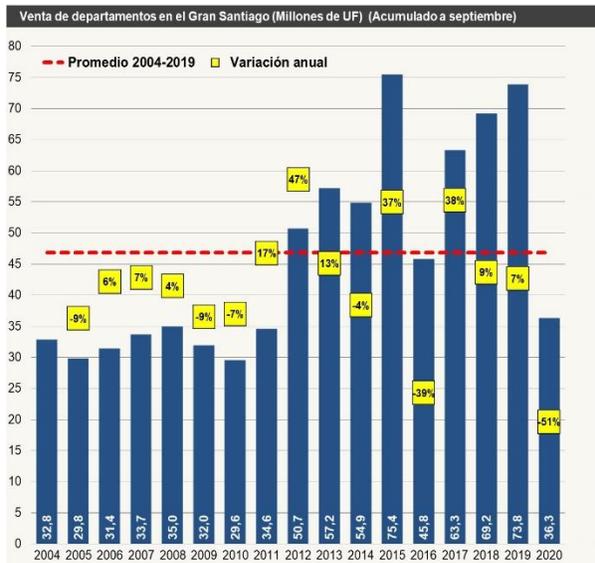
Fuente CChC

El valor acumulado a septiembre de la venta de viviendas es 45,5% inferior a su símil de 2019 y se ubica 19% 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 (-50,8%) y respecto del promedio histórico (-19%), mientras que el mercado de casas presenta retrocesos de 29,8% en la comparación anual y de 17% respecto de su promedio histórico.

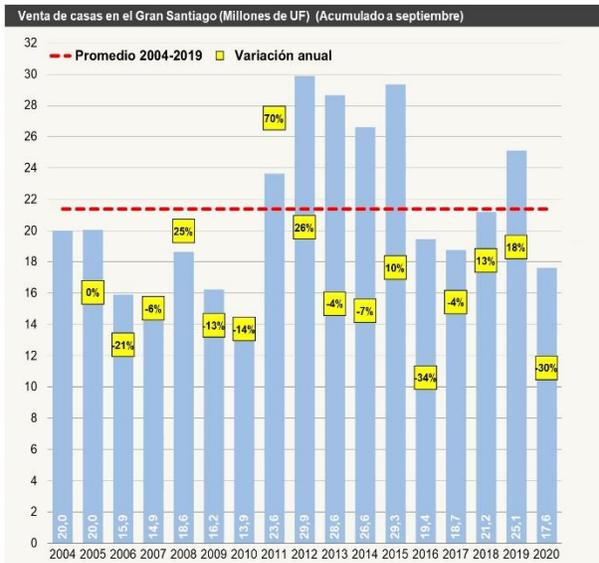
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que en los nueve primeros meses del año se alcanzó la cifra de negocios más reducida desde 2010, año que estuvo afectado por las consecuencias del terremoto del 27F. El principal factor explicativo es la drástica caída en la cantidad de viviendas comercializadas, frente a un efecto precio irrelevante (-0,8%).



Fuente CChC



Fuente CChC



Fuente CChC

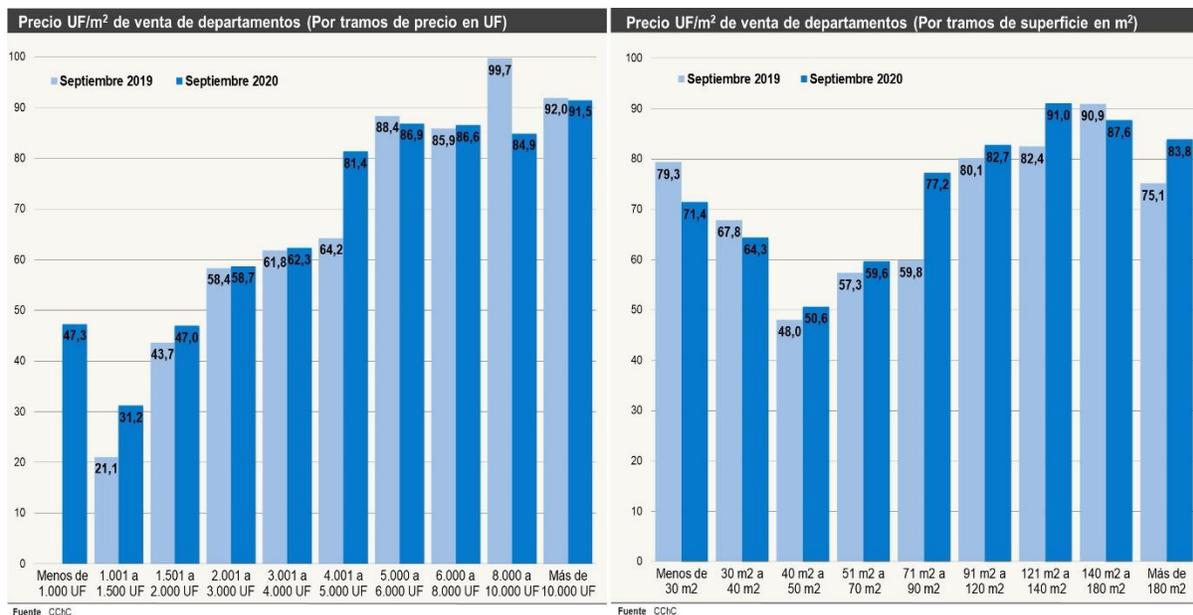
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 61,7 UF por metro cuadrado en septiembre, lo cual es 4,3% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 44,4 UF/m², 4,4% superior al registro de un año atrás.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Período	Deptos.	Casas
Septiembre 2019	59,2	42,5
Septiembre 2020	61,7	44,4
Variación anual	4,3%	4,4%

Fuente CChC

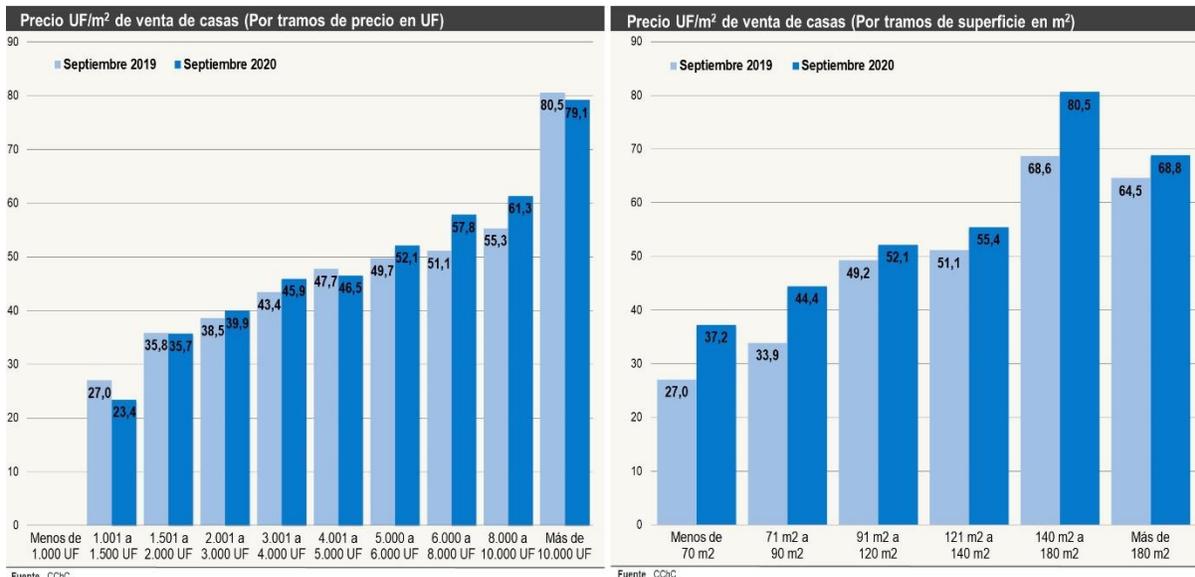
Con respecto al precio de venta de los departamentos, las alzas anuales se concentraron en algunos tramos inferiores e intermedios: “1.000 a 1.500 UF” (48%), “1.500 a 2.000 UF” (8%) y “4.000 a 5.000 UF” (27%). Por el contrario, los segmentos que vieron reducido su precio de venta fueron: “8.000 a 10.000 UF” (-15%) y “5.000 a 6.000 UF” (-2%).

Según superficie, hubo alzas significativas entre segmentos intermedios y superiores: “70 a 90 m²” (29%), “120 a 140 m²” (10%) y “Más de 180 m²” (12%). Por el contrario, tramos inferiores concentraron las principales reducciones de los precios de venta: “Menos de 30 m²” (-10%) y “30^a 40 m²” (-5%).



En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes ocurrieron entre segmentos intermedios y superiores: “3.000 a 4.000 UF” (6%), “6.000 a 8.000 UF” (13%) y “8.000 a 10.000 UF” (11%). Por el contrario, el único descenso significativo se observó en el segmento “1.000 a 1.500 UF” (-13%).

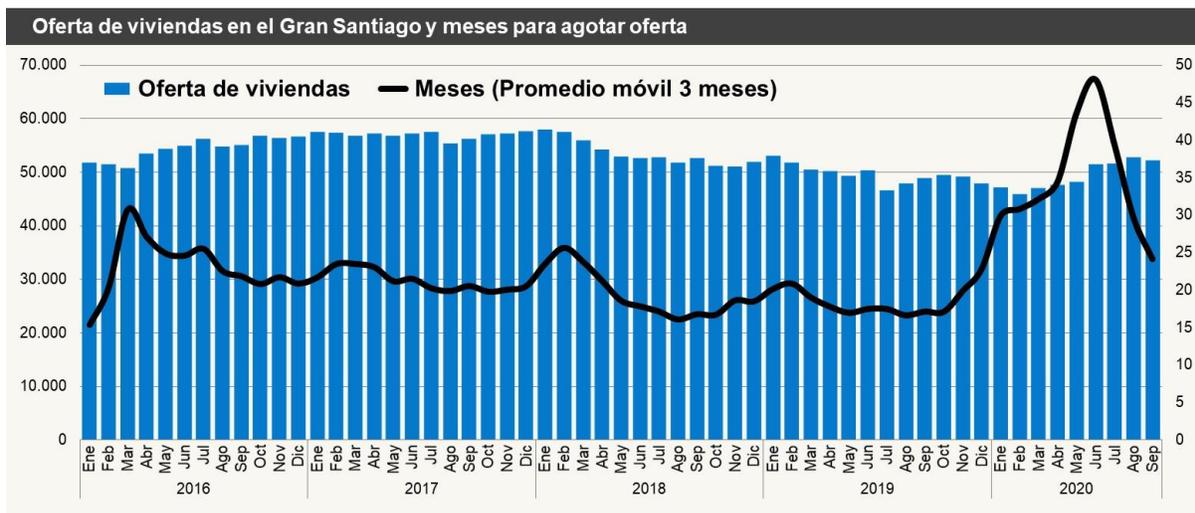
Según tramos de superficie, las alzas anuales más significativas del periodo ocurrieron en los segmentos “Menos de 70 m²” (38%), “70 a 90 m²” (31%) y “140 a 180 m²” (17%). En septiembre ninguno de los tramos considerados exhibió menor precio de venta respecto de un año atrás.



2. Oferta y meses para agotar oferta

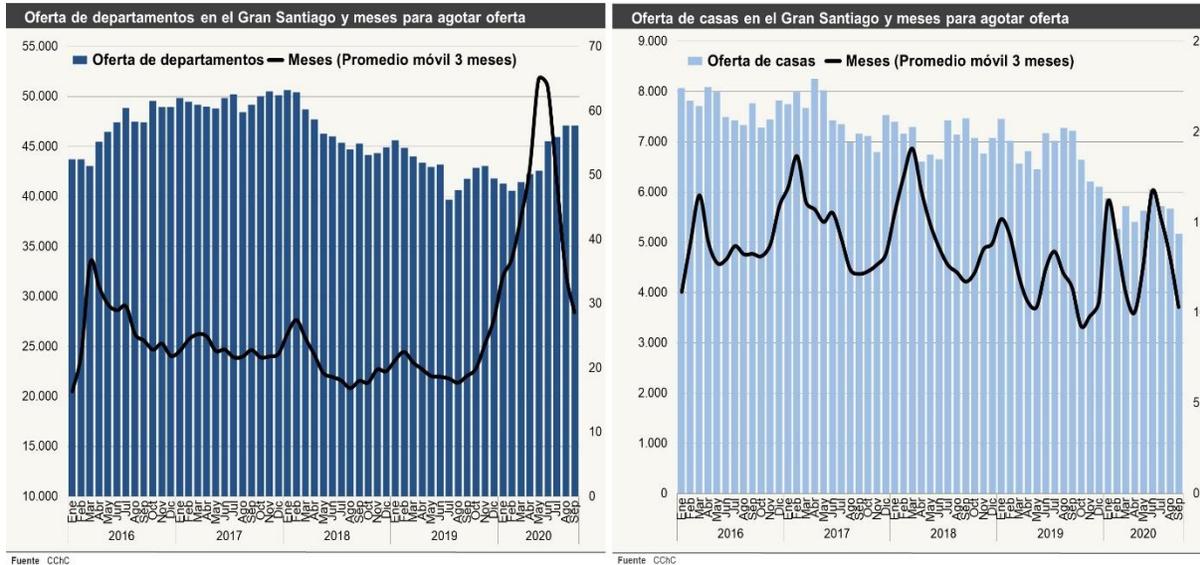
En septiembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 6,6% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (12,7%), que fue en parte compensado por el descenso en casas (-28,4%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 52.224 unidades. De éstas, 90% son departamentos y 10% casas.

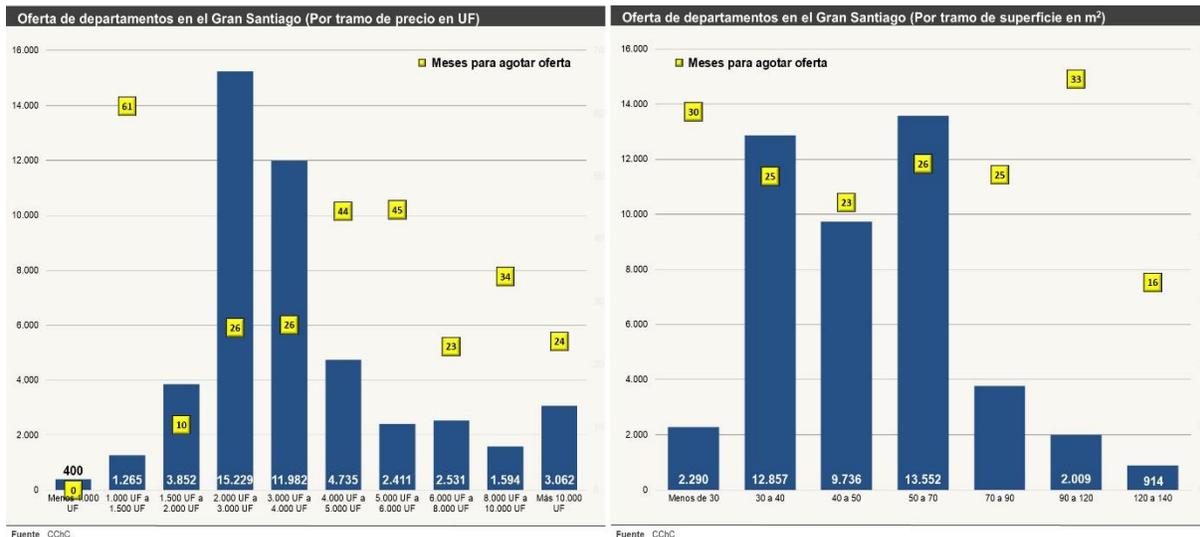


La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 20,8 meses para agotar la oferta durante septiembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 25 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 8,2 meses.

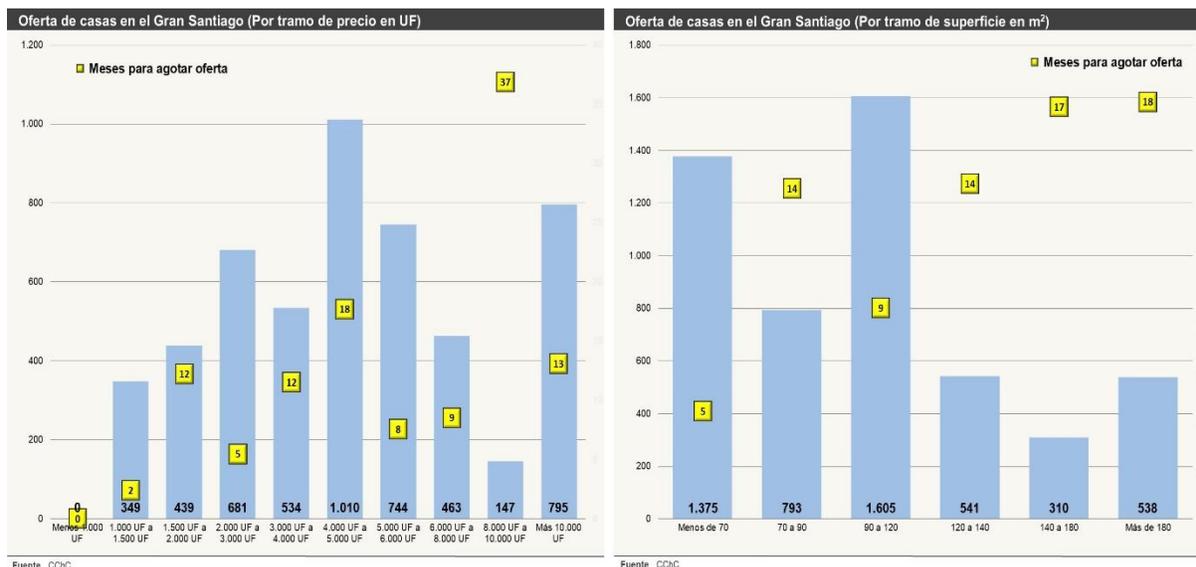
Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentaron 15,2%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un significativo incremento anual de 24,6%, mientras que en casas se observó un descenso de 28,2% respecto de un año atrás.



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.



En el mercado de casas se observa que 32% de la oferta está concentrada en segmentos intermedios (1.500 a 4.000 UF), superior en dos puntos al promedio del último año. Destaca una mayor participación de unidades de valor superior (más de 8.000 UF). Por tramos de superficie, se observa que 42% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², superior 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 (17%), seguida por Santiago (15%), La Florida (11%) y Estación Central (9%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en las agrupaciones de Ñuñoa, La Florida y Puente Alto. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en Estación Central, Quinta Normal y Macul.

Mercado de departamentos Comuna	Septiembre 2020		Septiembre 2019		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	8.216	23	6.169	21	4.824	29
La Reina/Peñalolén	1.373	40	1.504	36	715	35
Providencia	1.215	18	1.164	29	1.122	24
Las Condes	1.838	30	1.656	14	2.120	21
Lo Barnechea	1.406	36	1.410	43	907	38
Vitacura	1.726	25	1.680	35	1.046	30
Macul	2.513	20	3.036	32	1.971	36
Santiago Centro	6.983	40	6.120	24	8.766	25
San Miguel	2.679	20	2.570	19	3.414	22
La Cisterna	2.844	23	2.431	22	1.149	27
Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buín	1.516	31	985	17	1.070	23
Independencia	1.064	17	1.028	4	1.863	29
Huechuraba/Quilicura/Lampa	2.687	13	2.552	12	1.144	31
La Florida	5.366	23	2.525	12	2.034	22
Estación Central	4.020	50	5.041	58	5.024	43
Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	1.616	25	1.900	19	2.005	22

Fuente CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en Colina (24%), Lampa/Quilicura (19%) y San Bernardo/Buín (18%). Con respecto a los avances en doce meses, San Bernardo/Buín y Puente Alto, mientras que Lampa/Quilicura fue la agrupación que perdió más participación en el último año.

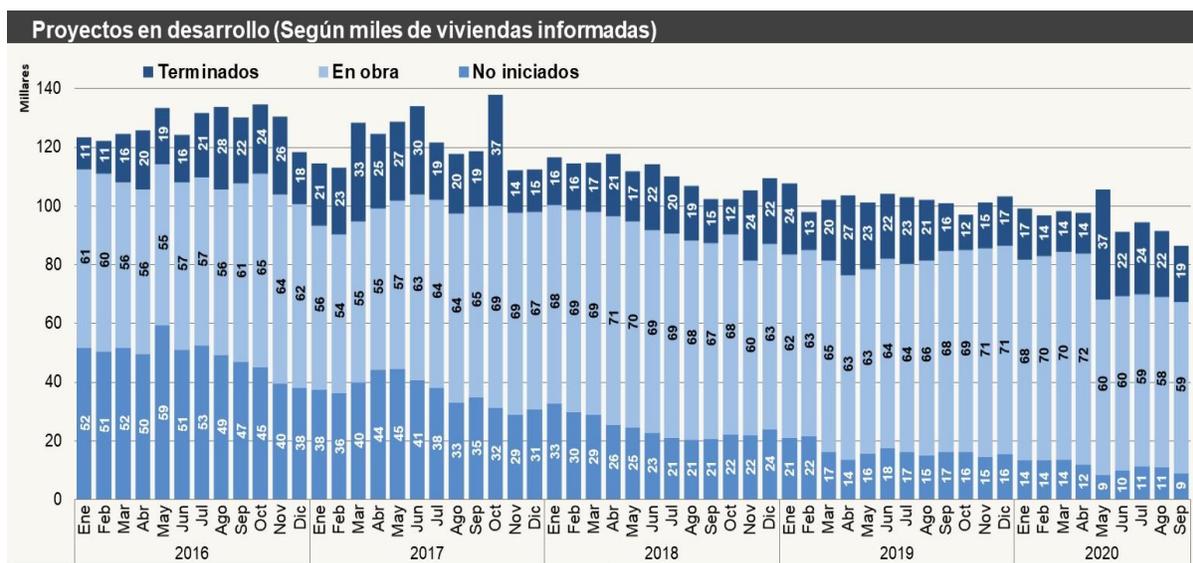
Mercado de casas Comuna	Septiembre 2020		Septiembre 2019		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	100	6	233	17	432	12
Puente Alto	638	11	596	4	759	8
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	469	8	511	24	442	11
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	416	12	625	17	859	13
Lampa/Quilicura	984	8	2.022	13	1.250	10
Lo Barnechea/Las Condes	315	9	331	10	300	16
Huechuraba	47	5	88	4	293	18
Colina	1.264	13	1.741	23	1.141	18
San Bernardo/Buín	930	5	1.068	9	1.604	20

Fuente CChC

3. Proyectos en desarrollo¹

I. Composición del estado de proyectos

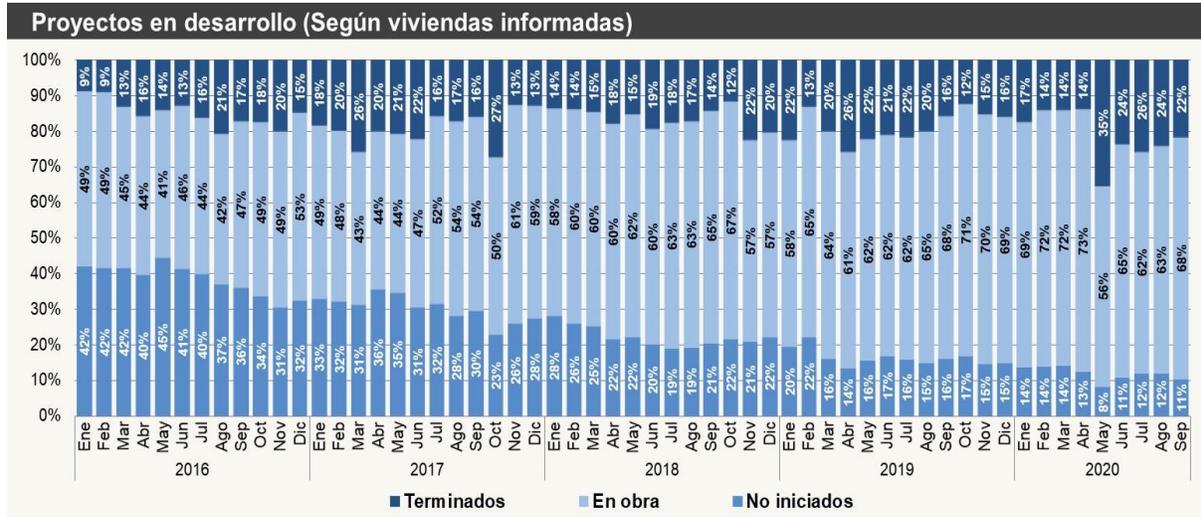
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 14% respecto de doce meses atrás. Proyectos no iniciados exhibieron un descenso anual de 45%, mientras que proyectos terminados aumentaron 18%. Por su parte, proyectos en obra disminuyeron 15%.



Fuente CChC con información de Collect

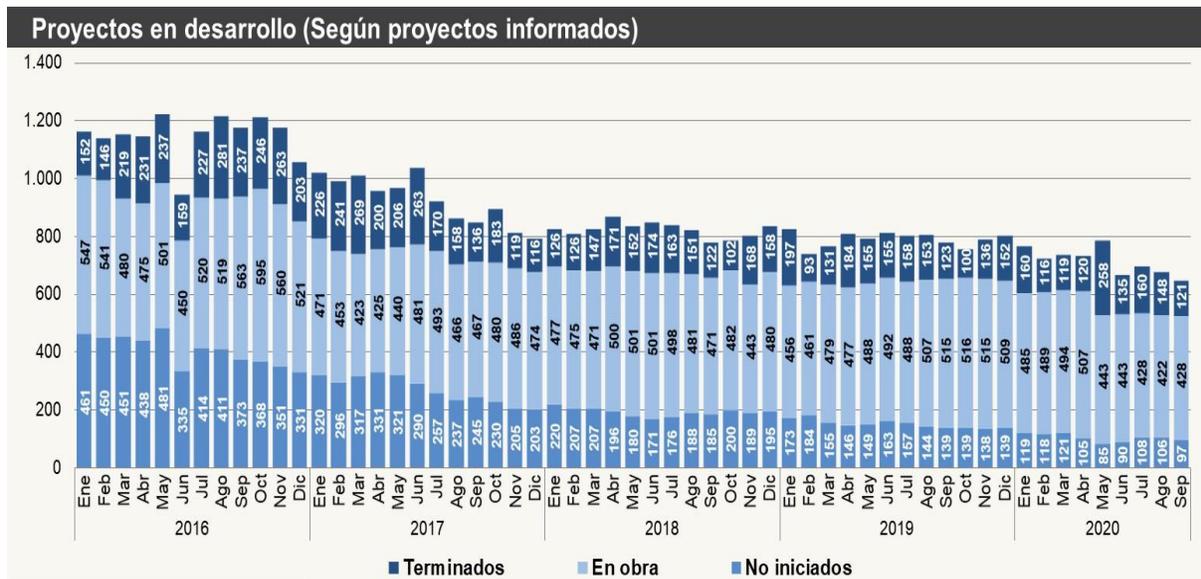
¹Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, 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 68%, similar 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 alcanzó a 22%.



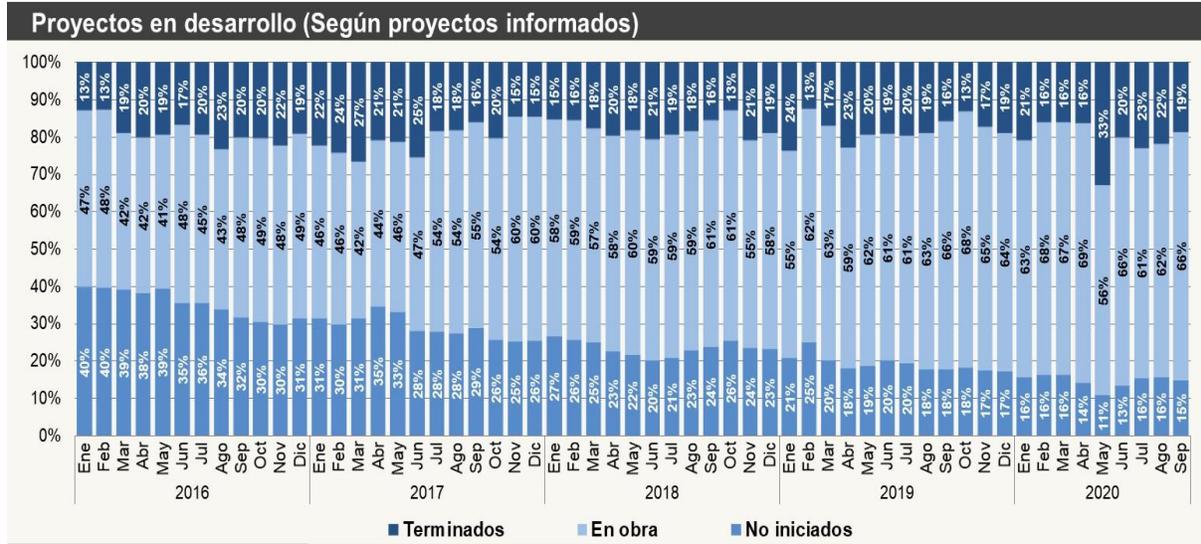
Fuente: CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibió un descenso de 17% 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 30%, mientras que los terminados disminuyeron 2%. Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un descenso de 17% respecto del año anterior.



Fuente: CChC con información de Collect

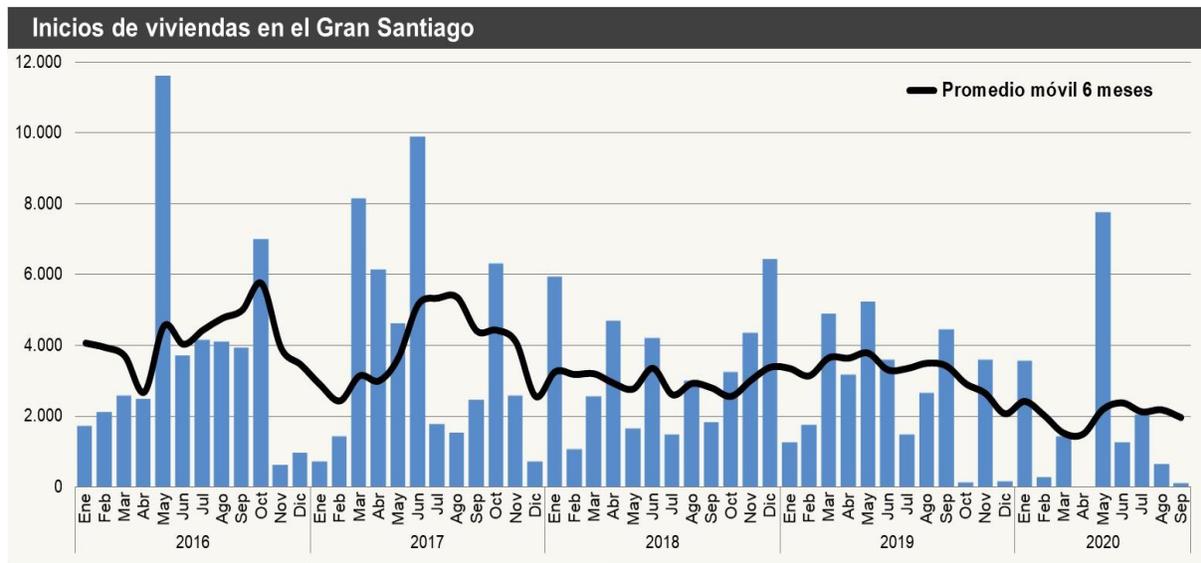
En términos porcentuales, 66% de los proyectos se encuentran en estado de obra, similar al promedio de un año atrás. Los proyectos no iniciados reducen su participación a 15%. Por otro lado, los proyectos terminados aumentan su participación a 19%.



Fuente: CChC con información de Collect

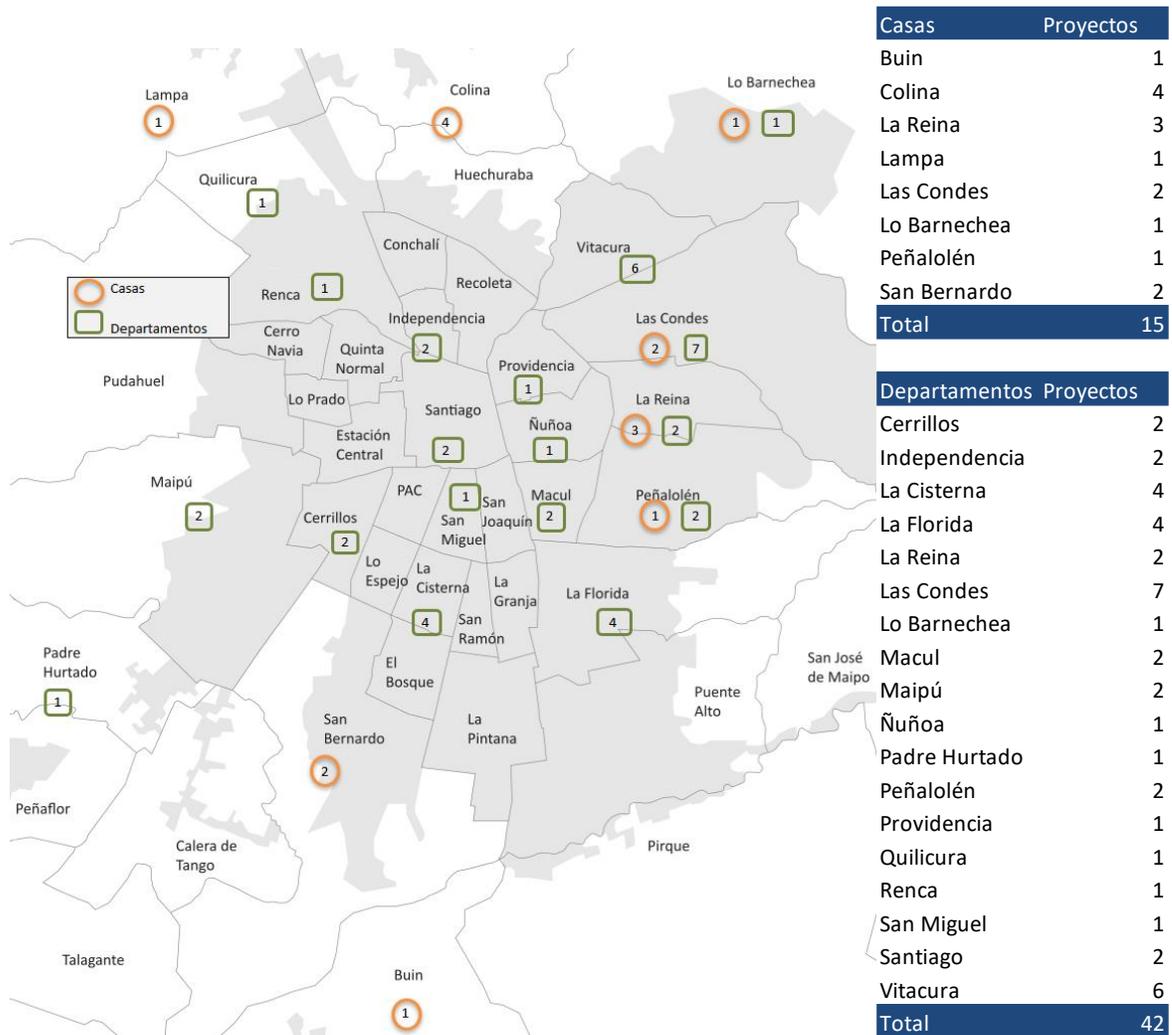
II. Inicio de obras

En septiembre el inicio de viviendas registró un descenso anual de 97%, mientras que el promedio móvil en seis meses disminuyó 42% en el mismo lapso de tiempo. La totalidad de los proyectos iniciados corresponden a departamentos, ubicados en Cerrillos y Las Condes.



Fuente: CChC con información de Collect

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



Fuente CChC con información de Collect

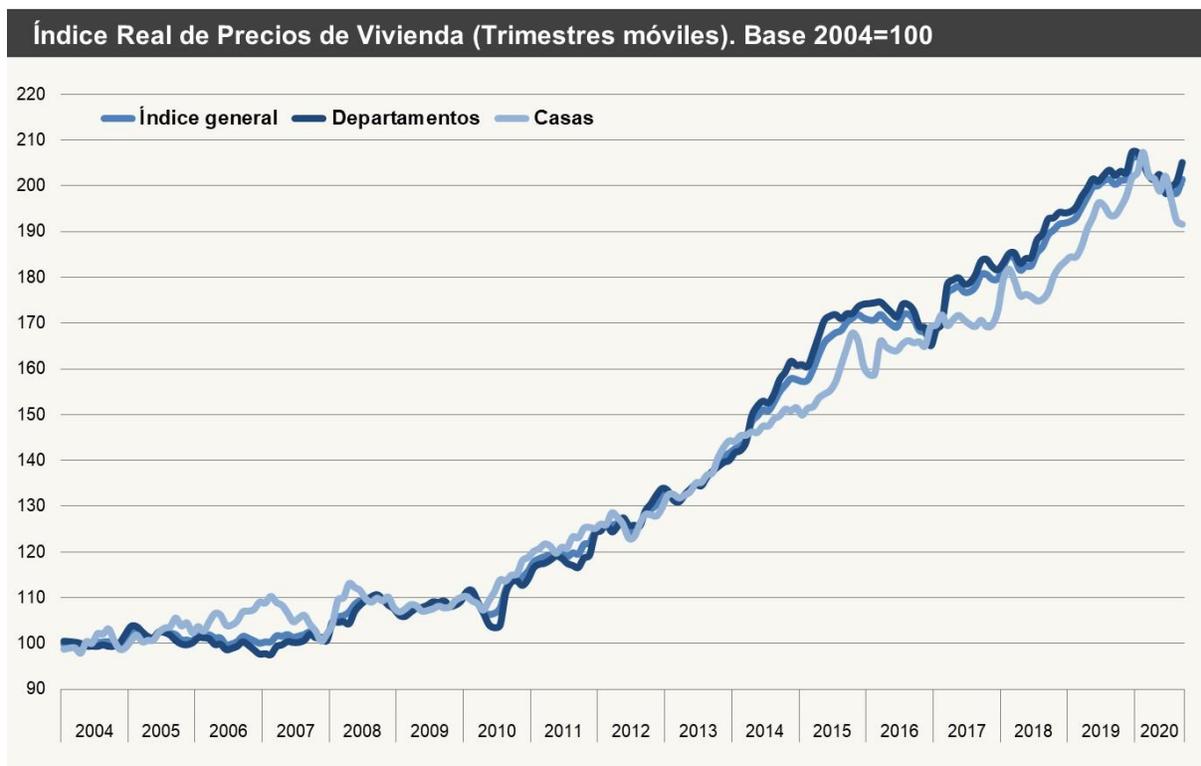
4. Índice real de precios de viviendas (IRPV)²

En el trimestre móvil julio-septiembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró su primera variación positiva respecto del periodo anterior (1,5%) en lo que va del año, mientras que en términos anuales el alza de precios volvió a ser positiva (0,6%) después de tres meses. En departamentos los precios registran un alza anual de 1,4%, coherente con el acelerado ritmo de comercialización de departamentos en el tercer trimestre, mientras que en el mercado de casas el crecimiento de los precios alcanzó a -1%, su segunda variación anual negativa consecutiva.

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana Trimestre móvil julio - septiembre 2020. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	205,1	2,1%	-1,0%	1,4%
Casas	191,7	-0,4%	-5,0%	-1,0%
Índice general	201,3	1,5%	-2,2%	0,6%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 91,7% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 105,1% 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 acelerar sus alzas anuales en lo más reciente, tras un evidente ajuste a la baja durante los peores momentos de la crisis sanitaria. Es así como las zonas Nor-Poniente, Sur y Nor-Oriente exhiben significativos incrementos en el margen, los cuales provocan una aceleración de las alzas anuales, aunque estas todavía se ubican en niveles reducidos. Por otra parte, en Santiago Centro la evolución de los precios ha sido más estable, alternado breves periodos de aceleración y desaceleración, pero con alzas anuales en el rango de 5% a 10% desde 2018.

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil julio - septiembre 2020. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	237,3	-0,6%	2,8%	7,1%
2. Nor poniente	201,3	2,3%	-0,4%	1,2%
3. Nor oriente	193,5	2,3%	-1,0%	-0,3%
4. Sur	214,4	3,4%	1,4%	2,4%
Índice departamentos	205,1	2,1%	-1,0%	1,4%

Fuente CChC

En el mercado de casas, la evolución de los precios ha sido más dispar, en la medida en que las alzas anuales han exhibido dinámicas divergentes entre zonas. En primer lugar, en la zona Nor-Poniente los precios se han incrementado 8,6% en el último año, acelerándose de manera significativa respecto de incrementos moderados entre junio y agosto. Por otra parte, la zona Sur acumula un avance anual de 7,1% en septiembre, desacelerada frente a los registros de los meses previos. Por último, la zona Nor-Oriente ha registrado un fuerte proceso de ajuste en sus precios desde abril, acumulando en el último trimestre móvil disponible un rezago anual de 12,4%.

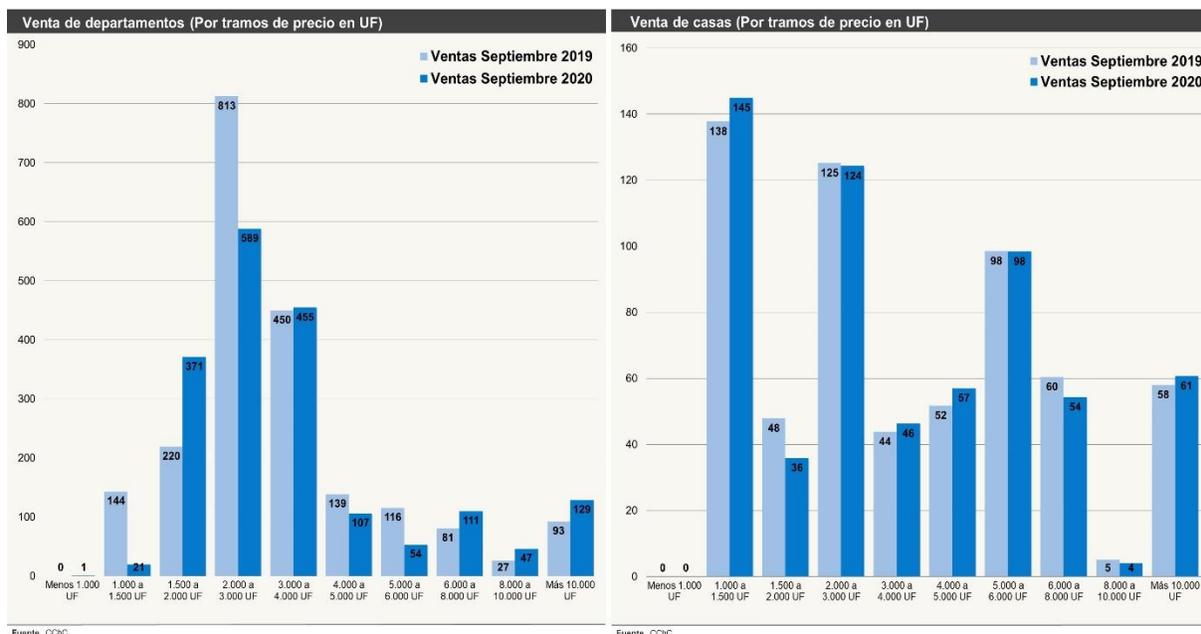
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil julio - septiembre 2020. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	210,6	-0,8%	-0,2%	8,6%
3. Nor oriente	164,5	1,6%	-10,4%	-12,4%
4. Sur	215,9	-0,3%	5,5%	7,1%
Índice casas	191,7	-0,4%	-5,0%	-1,0%

Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registró significativos avances entre tramos de precio intermedios y superiores, destacando el incremento en la comercialización de los tramos “1.500 a 2.000 UF” (69%), “6.000 a 8.000 UF” (36%) y “8.000 a 10.000 UF” (74%). Por el contrario, las principales caídas en la comercialización de septiembre ocurrieron entre segmentos inferiores e intermedios: “1.000 a 1.500 UF” (-86%), “2.000 a 3.000 UF” (-28%), “4.000 a 5.000 UF” (-23%) y “5.000 a 6.000 UF” (-54%).

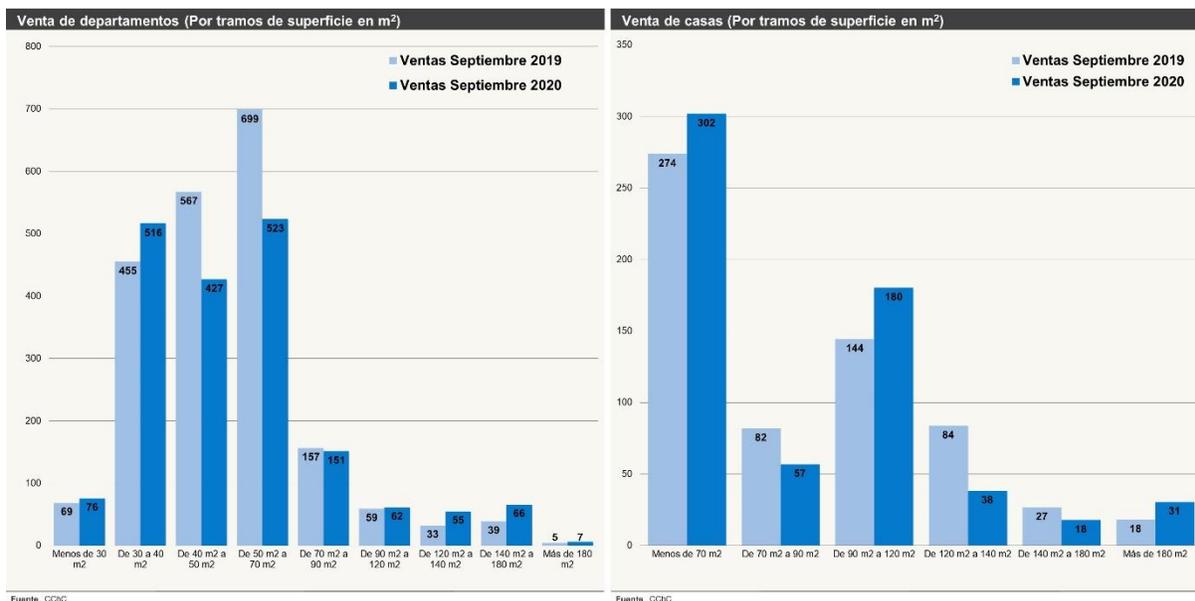
En el mercado de casas los resultados han sido diferentes, pues son los tramos de valor inferior e intermedio los que exhiben mejor nivel de comercialización. Destacan los tramos “1.000 a 1.500 UF” (5%), “3.000 a 4.000 UF” (6%) y “4.000 a 5.000 UF” (10%). Por el contrario, tramos intermedios y superiores han registrado menor nivel de ventas respecto de un año atrás: “1.500 a 2.000 UF” (-25%), “6.000 a 8.000 UF” (-10%) y “8.000 a 10.000 UF” (-23%).



6. Distribución de ventas según tamaño

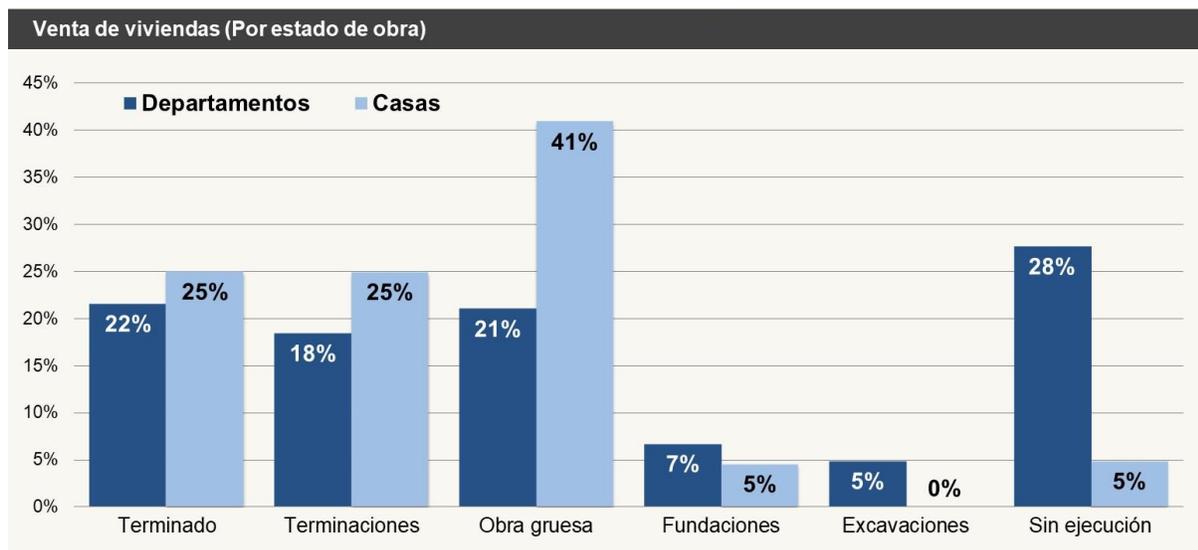
Según superficie, en el mercado de departamentos el incremento de la comercialización se ha concentrado en tramos inferiores y superiores, destacando “Menos de 30 m²” (10%), “30 a 40 m²” (13%), “120 a 140 m²” (70%) y “140 a 180 m²” (69%). Por el contrario, los descensos en la venta de departamentos ocurrieron entre segmentos intermedios: “40 a 50 m²” (-25%) y “50 a 70 m²” (-25%).

En el mercado de casas, sigue destacando el buen resultado de segmentos intermedios y superiores: “90 a 120 m²” (25%) y “Más de 180 m²” (69%). El resto de tramos exhibió significativos retrocesos en sus transacciones, los cuales fueron más intensos entre unidades dentro del rango de metraje de 120 a 180 m².



7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra mostró en septiembre 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 40% 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.



8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 9%, inferior al promedio del último año. Ñuñoa, La Florida y Macul 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, Independencia, Las Condes y Santiago Centro perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2020

Mercado de departamentos					
Septiembre 2019			Septiembre 2020		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
14,2%	74,7	Ñuñoa	18,8%	75,2	
10,2%	58,5	La Florida	12,3%	57,8	
10,3%	43,3	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura	11,3%	44,8	
12,3%	68,7	Santiago Centro	9,3%	71,8	
6,5%	54,8	San Miguel	7,1%	58,9	
4,5%	59,2	Macul	6,6%	59,3	
5,4%	55,8	La Cisterna	6,5%	51,8	
4,2%	57,4	Estación Central	4,3%	49,8	
2,3%	95,5	Vitacura	3,7%	89,2	
1,9%	90,0	Providencia	3,7%	95,4	
4,9%	48,3	Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	3,5%	46,5	
11,4%	45,3	Independencia	3,4%	56,8	
5,6%	105,2	Las Condes	3,3%	108,9	
2,7%	45,2	Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buin	2,6%	44,0	
1,6%	88,1	Lo Barnechea	2,0%	91,6	
2,0%	58,3	La Reina/Peñalolén	1,8%	65,3	

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la mitad de la demanda se concentra en dos agrupaciones: Colina y San Bernardo. En comparación con un año atrás, destacan los avances de estas dos comunas, junto con la agrupación de Padre Hurtado. Por el contrario, Puente Alto y la agrupación de Lampa/Quilicura vio reducido su peso relativo en la demanda.

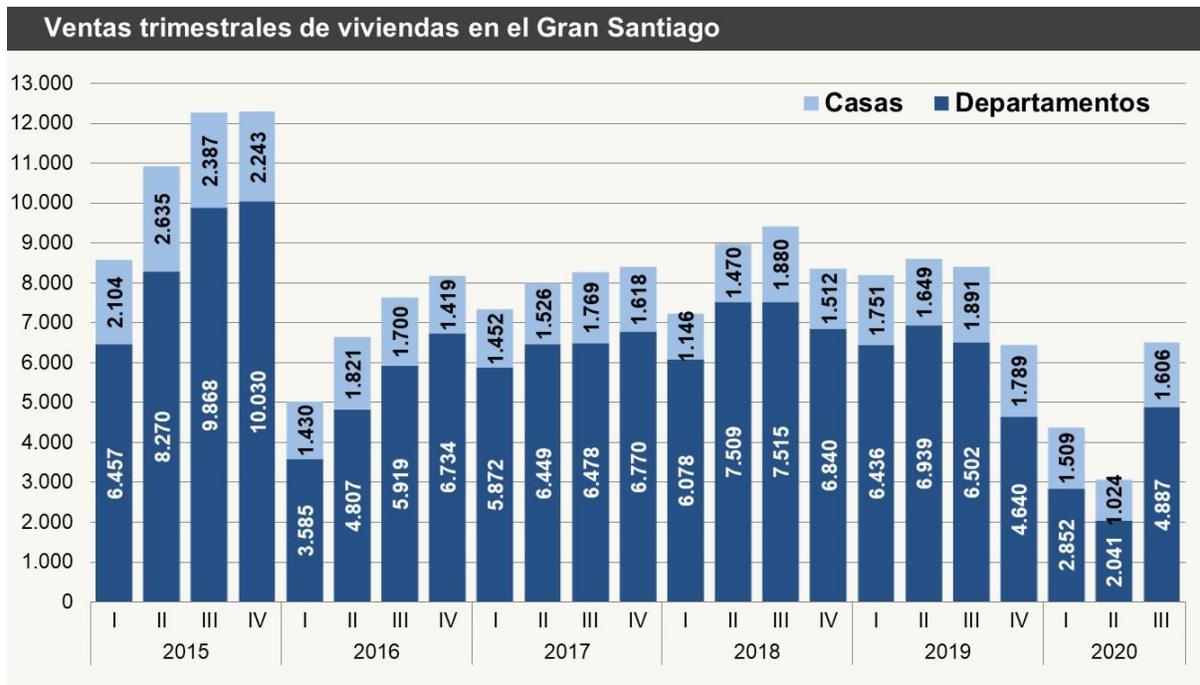
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2020

Mercado de casas					
Septiembre 2019			Septiembre 2020		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
18,0%	39,5	San Bernardo/Buin	29,0%	23,4	
24,5%	38,3	Lampa/Quilicura	21,0%	38,9	
12,0%	53,7	Colina	15,1%	57,8	
3,4%	45,4	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	9,7%	42,3	
25,1%	27,0	Puente Alto	9,4%	46,0	
5,9%	47,2	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	5,8%	44,1	
5,5%	89,6	Lo Barnechea/Las Condes	5,6%	80,5	
2,2%	51,6	Peñalolén/La Florida	2,9%	52,1	
3,4%	50,9	Huechuraba	1,6%	59,6	

Fuente: CChC

C. Resultados del tercer trimestre de 2020

Durante el tercer trimestre de 2020 la venta de viviendas registró un descenso de 22,6% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de julio, agosto y septiembre se comercializaron 6.493 viviendas: 4.887 departamentos y 1.606 casas. La venta de departamentos durante el tercer cuarto del año exhibió un retroceso anual de 24,8%, mientras que la comercialización de casas disminuyó 15,1%.



Fuente CChC

Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un incremento de 9,1% respecto del mismo trimestre de 2019. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un fuerte avance de 14,8% en departamentos y un rezago de 23% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 24,1 meses durante el tercer trimestre del año: 28,7 para departamentos y 10,3 para casas.

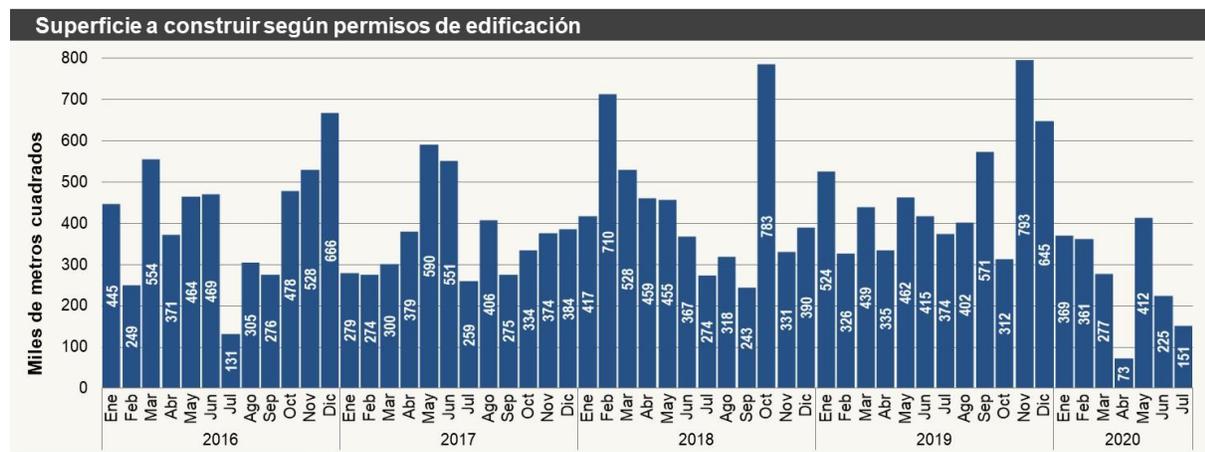
D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana durante julio de 2020

Durante el mes de julio se autorizó un total de 150.828 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 1.597 viviendas según se desprende de las estadísticas publicadas por el INE.

En términos relativos, la superficie para edificar nuevas viviendas sufrió un retroceso de 60% en comparación con el mismo mes de 2019, mientras que en el acumulado enero-julio exhibe un rezago de 35%. Por otra parte, según cantidad de viviendas autorizadas, estas registran una caída de 64% en comparación con julio de 2019 y un rezago de 28% para el acumulado de los siete primeros meses del año.



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