

INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO



12

Diciembre 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 diciembre 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 diciembre 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 cuarto trimestre de 2020

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

E. Anexo: Definiciones de precio y superficie

A. Fundamentos del sector

La crisis sanitaria que afecta al país desde marzo ha tenido un profundo impacto sobre la actividad económica y el empleo. Las medidas de cuarentena impuestas desde finales de marzo 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 está teniendo 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 cercana a 6% en 2020 y una lenta recuperación en torno a 5% en 2021.

Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se han reducido en 54 puntos base desde el *peak* de abril, alcanzando su nivel más bajo del año 2020 y ubicándose muy por debajo de su promedio histórico. Adicionalmente, las condiciones de oferta y demanda de crédito han exhibido cierta mejoría en el último trimestre del año, tanto en el segmento hipotecario como en el de consumo. El riesgo de una posible crisis crediticia por los impagos de préstamos vigentes se ha reducido significativamente, en la medida en que una porción relevante del retiro de los planes de pensiones ha estado destinada al pago de deudas. En efecto, los indicadores de cartera morosa y cartera deteriorada no muestran cambios relevantes en el segundo semestre.

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 noviembre un registro todavía elevado en perspectiva histórica (10,8%), pero inferior al *peak* de 13,1% de julio. Esto ha estado 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 y mediano plazo. En segundo lugar, el índice IMCE-Icare siguió una evolución similar, en la medida en que los empresarios se mostraron mucho más pesimistas desde abril. No obstante, desde que comenzó el desconfinamiento y se flexibilizaron las medidas de cuarentena, los empresarios de los rubros comercial, industrial y construcción han mejorado sus perspectivas.

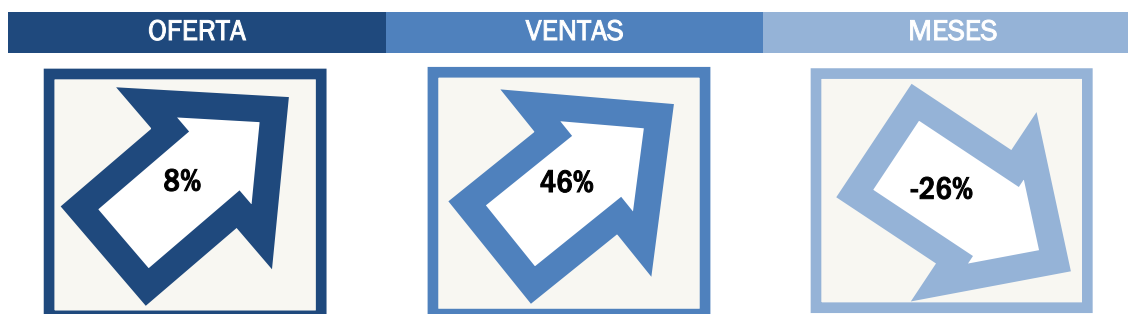
En resumen, la crisis sanitaria que afecta al país desde marzo, unida a la crisis social que comenzó a manifestarse en octubre, está teniendo un elevado costo para la economía nacional. Para el sector Construcción y el rubro Inmobiliario el impacto de las medidas de cuarentena es profundo, pues afecta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

B. Resultados de diciembre 2020

La venta de viviendas registró en diciembre un avance de 46,1% respecto del año previo, alcanzando un ritmo de comercialización similar al promedio de los últimos dos años. Se trata, por tanto, de la tercera 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. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos mostró un incremento de 35,6% en su comercialización de diciembre, mientras que la venta de casas exhibió un aumento de 83,4%. No obstante, en el margen la serie desestacionalizada mostró un retroceso de 11,5% respecto del mes anterior, tras haber registrado seis alzas consecutivas desde junio.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió su séptima alza anual consecutiva (7,9%), tras una significativa tendencia decreciente iniciada en 2018. En el margen, además, la oferta se incrementó 0,4% 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 con cifras negativas. Así, en diciembre la oferta de viviendas se ubicó en 51.652 unidades, uno de sus mayores niveles de los últimos 24 meses.

La velocidad de ventas, por su parte, disminuyó en términos anuales (-26,2%), pero fue superior a la del mes anterior (13,4%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 20,8, ubicándose muy próximos a su rango de equilibrio (entre 14,3 y 19,7 meses).



DICIEMBRE 2020			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Diciembre 2019	47.876	1.701	28,1
Diciembre 2020	51.652	2.485	20,8
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	47.250	1.801	26,2
Casas	4.402	684	6,4
Total	51.652	2.485	20,8

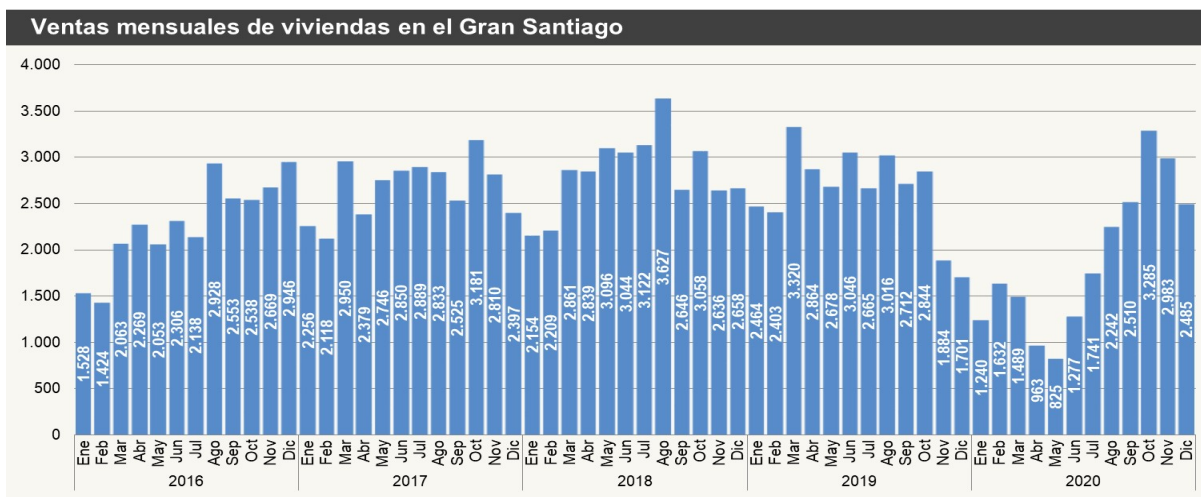
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

Fuente CChC

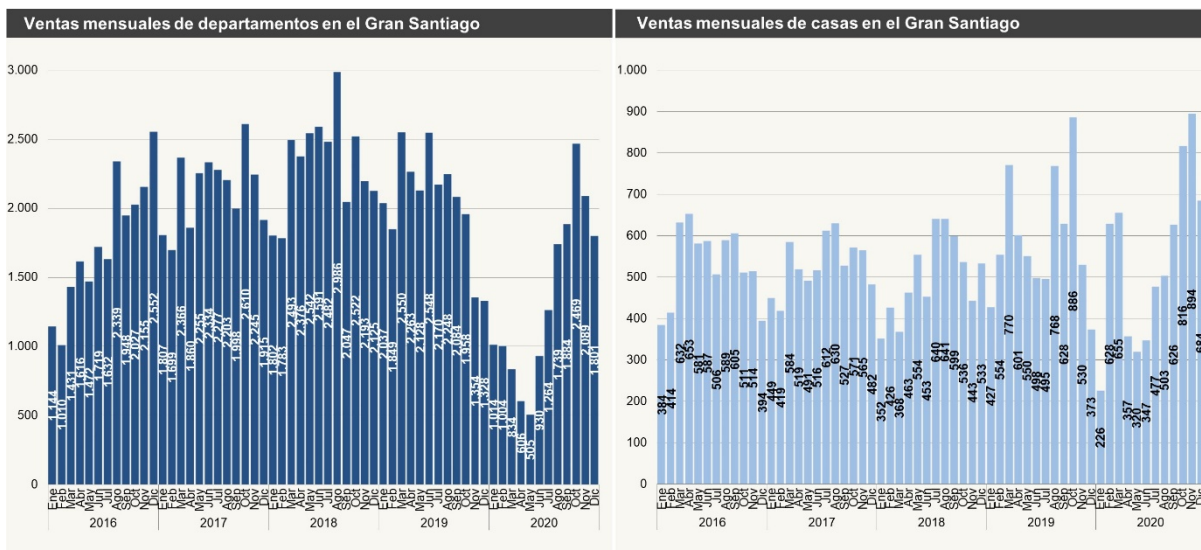
1. Unidades vendidas

Los resultados de diciembre 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 de 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 alza de 35,6% respecto de 2019. En el mercado de casas las ventas mostraron un avance de 83,4% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de diciembre es la séptima más elevada de las últimas dos décadas, mientras que la comercialización de casas en diciembre es similar a su promedio histórico.



Fuente: CChC

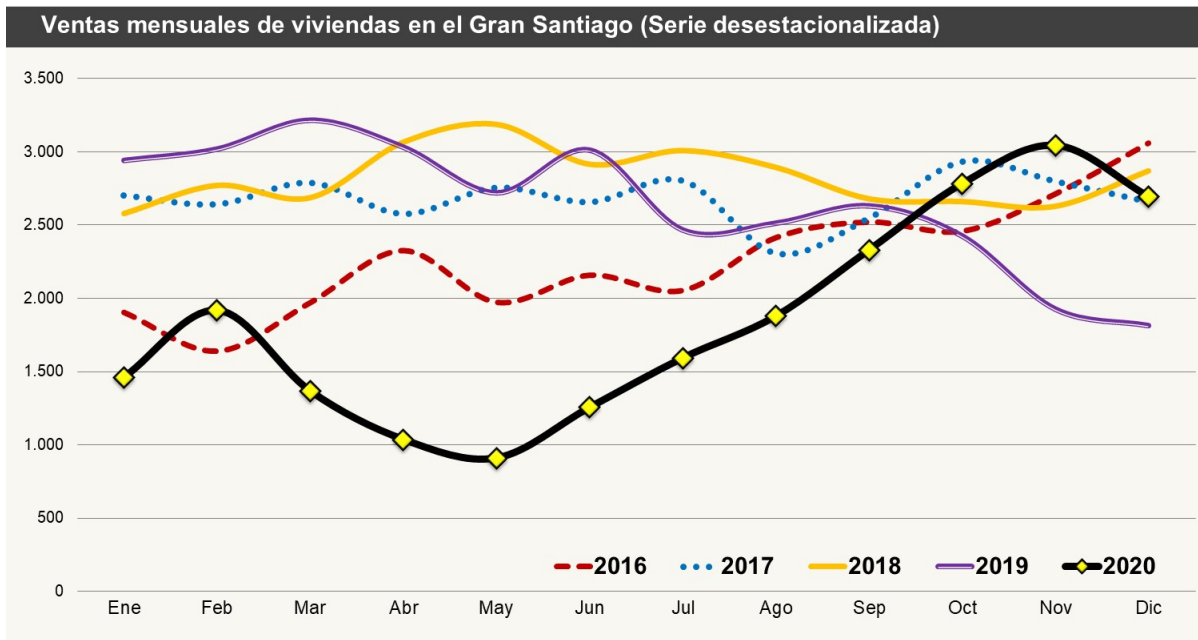


Fuente: CChC

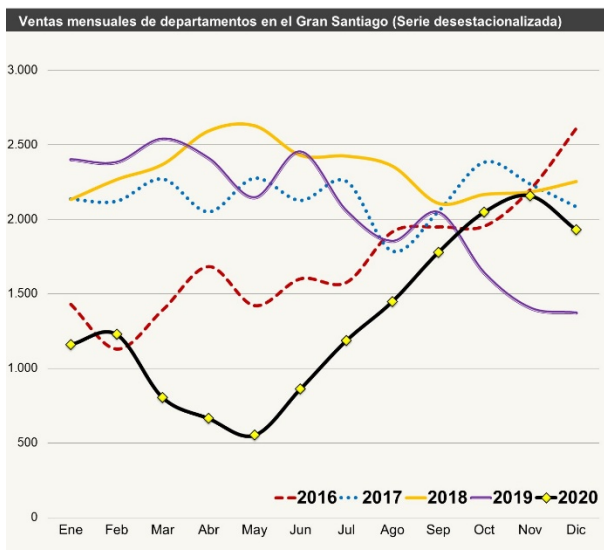
Fuente: CChC

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra un ritmo de ventas similar al promedio de los cuatro años anteriores. Esto mismo ocurrió en el mercado de departamentos, mientras que en casas el ritmo de comercialización ha tendido a ser mayor al de años previos, tras haber exhibido menor dinamismo en periodos anteriores.

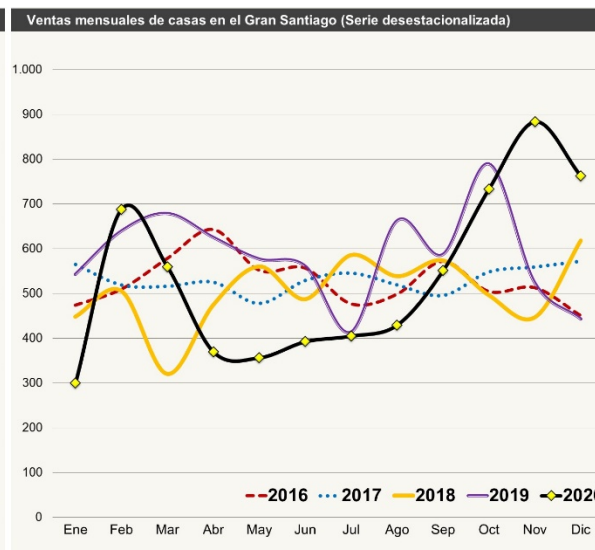
De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará en el rango 2.000 a 2.500 unidades mensuales en la primera mitad de 2021, de tal manera que la cifra de ventas del próximo año exhibirá cierta recuperación frente al mal desempeño del año en curso.



Fuente CChC

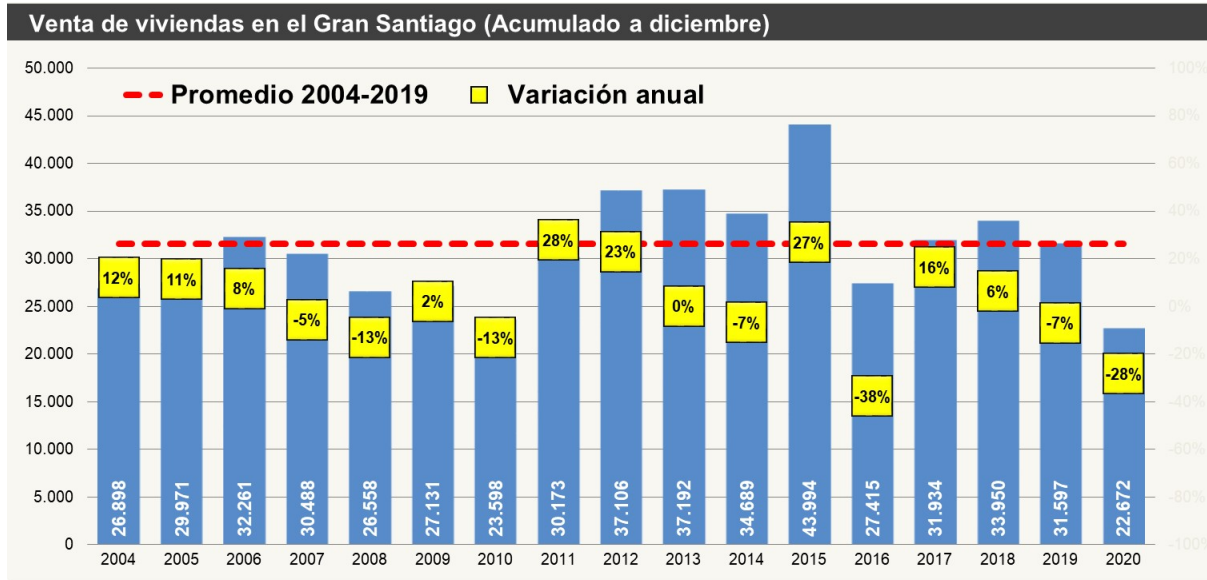


Fuente CChC



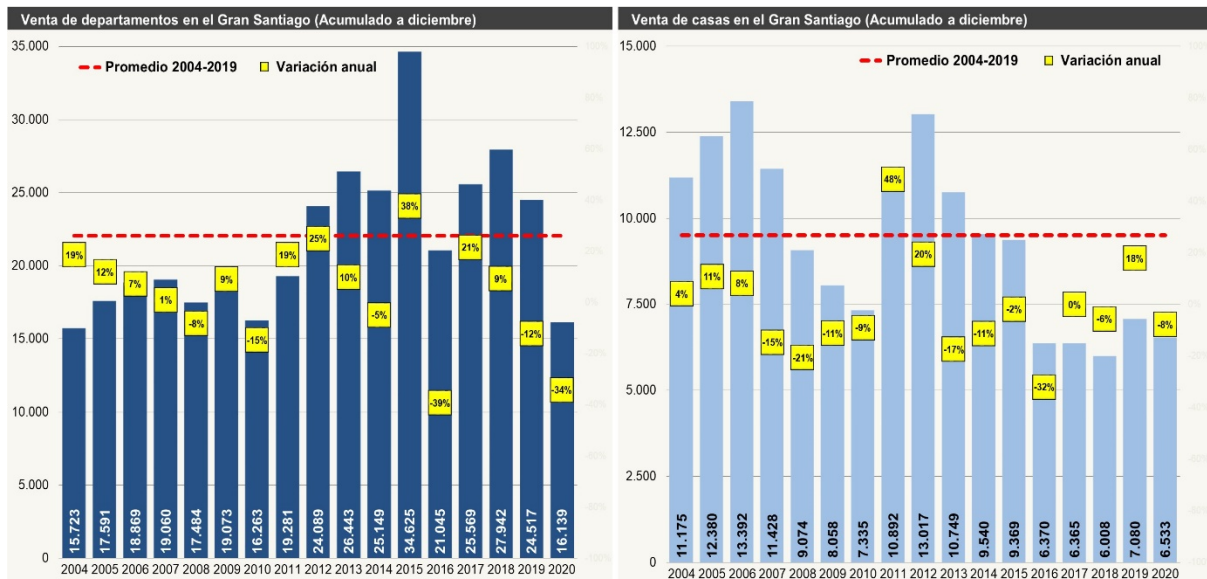
Fuente CChC

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a noviembre registra un rezago de 28,2% respecto de 2019 y de 28% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el desempeño en el año completo ha sido el más débil desde la crisis asiática.



Fuente CChC

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 34,2% inferior a su similar de 2019 y se ubica 27% por debajo de su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta ventas 7,7% inferiores al año previo y 31% por debajo de su promedio histórico.



Fuente CChC

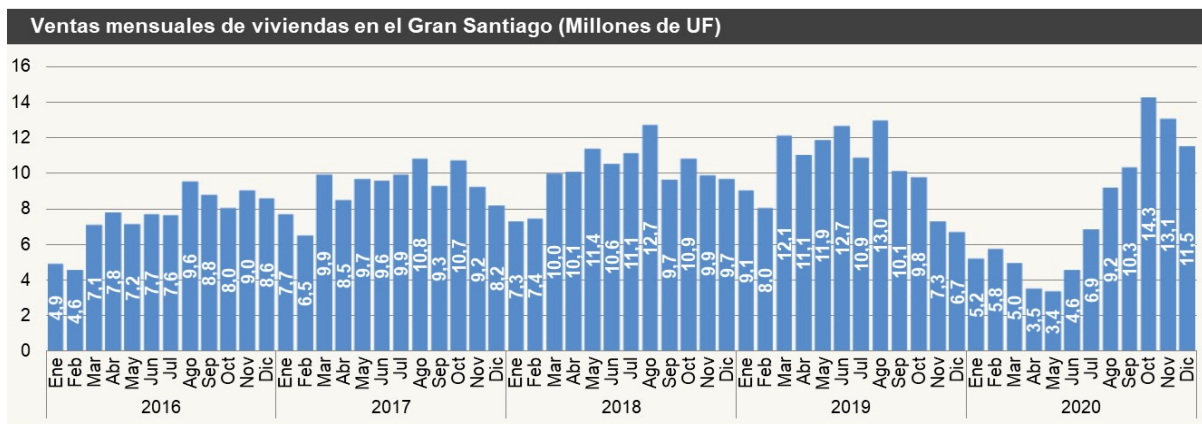
Fuente CChC

El valor de las ventas registró un significativo avance anual de 71,3% en diciembre, superando los 11 millones de UF. Esta variación fue superior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio fue positivo (25,2%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un notable incremento de 50,5%, mientras que en casas se apreció un avance de 132,7%. El efecto precio fue positivo en ambos casos: 14,8% en departamentos y 49,5% en casas.

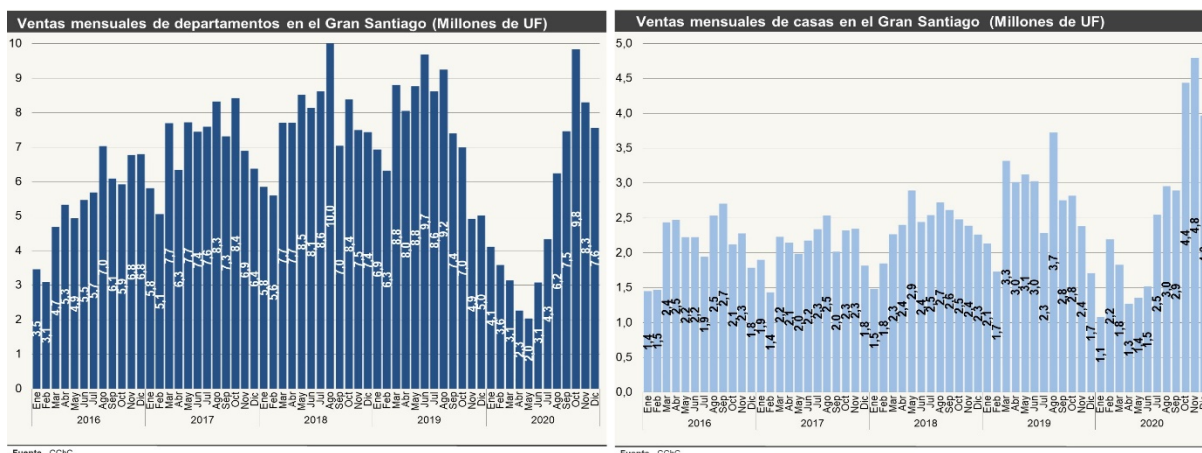
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	Deptos.	Casas	Total
Diciembre 2019	5,02	1,70	6,73
Diciembre 2020	7,56	3,97	11,52
Variación anual	50,5%	132,7%	71,3%

Fuente CChC

El valor de las ventas superó los 11 millones de UF en diciembre, siendo la tercera mejor cifra de negocio del año en curso, superando de manera rotunda los registros de los primeros tres cuartos del año. Esto se debió a la rápida recuperación de la demanda tanto por departamentos como por casas, que fue complementada por efectos precio significativos en ambos mercados.

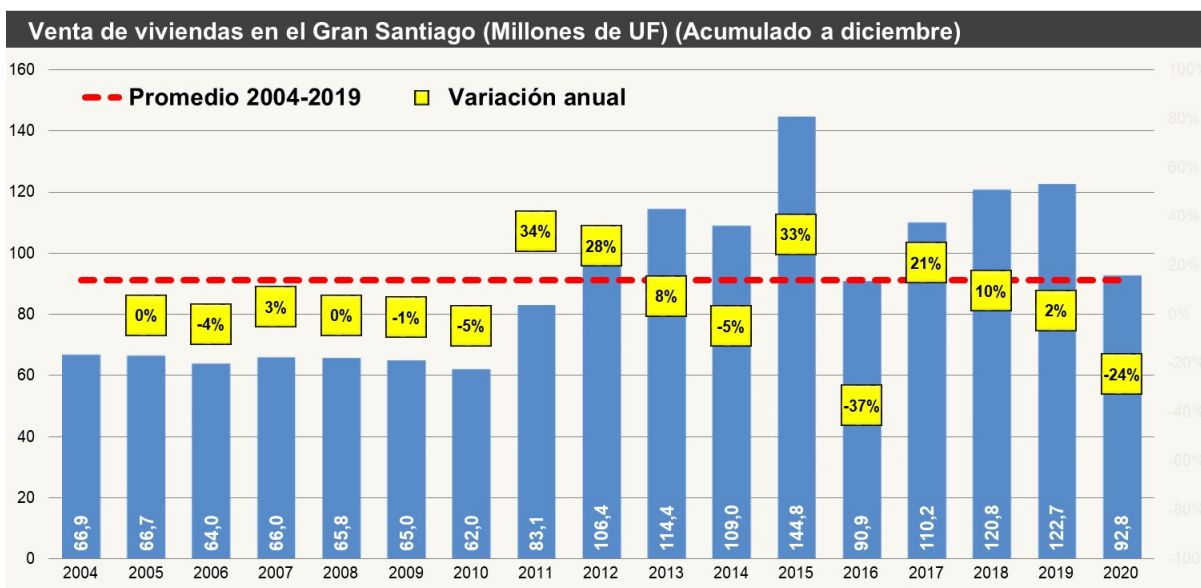


Fuente CChC

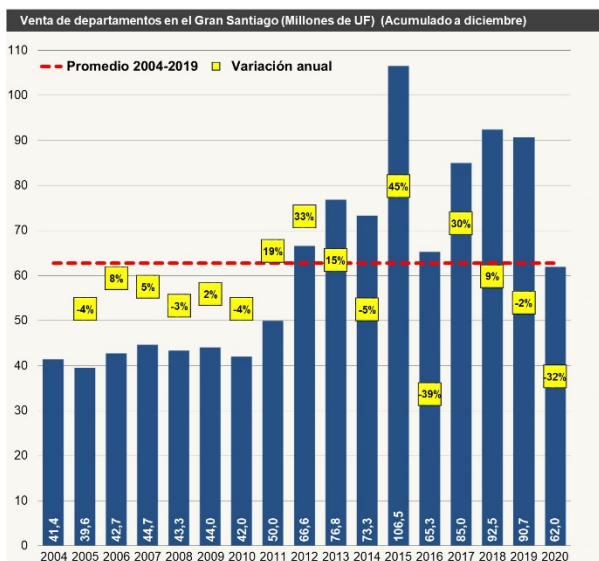


El valor acumulado a diciembre de la venta de viviendas es 24,4% inferior a su símil de 2019, pero se ubica 2% por encima de su promedio de los últimos quince años. En el mercado de departamentos se observan significativos rezagos en comparación con el año previo (-31,7%) y respecto del promedio histórico (-1%), mientras que el mercado de casas presenta un retroceso de 3,7% en la comparación anual y un avance de 9% respecto de su promedio histórico.

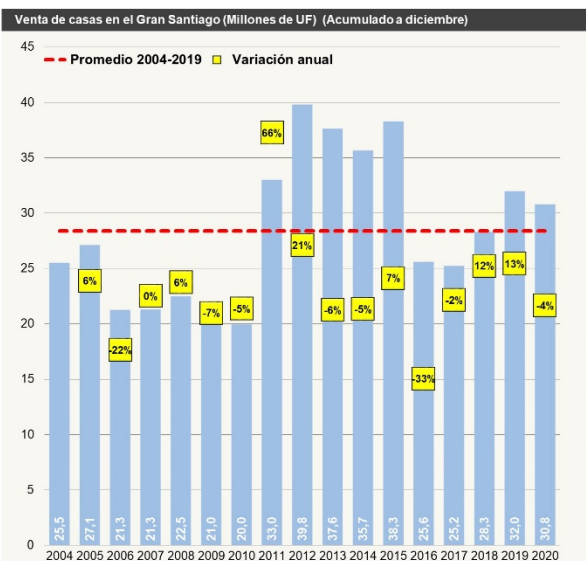
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que en el presente año se alcanzó la cifra de negocios más reducida desde 2016. El principal factor explicativo es la drástica caída en la cantidad de viviendas comercializadas, frente a efecto precio apenas significativo (3,9%).



Fuente CChC



Fuente CChC



Fuente CChC

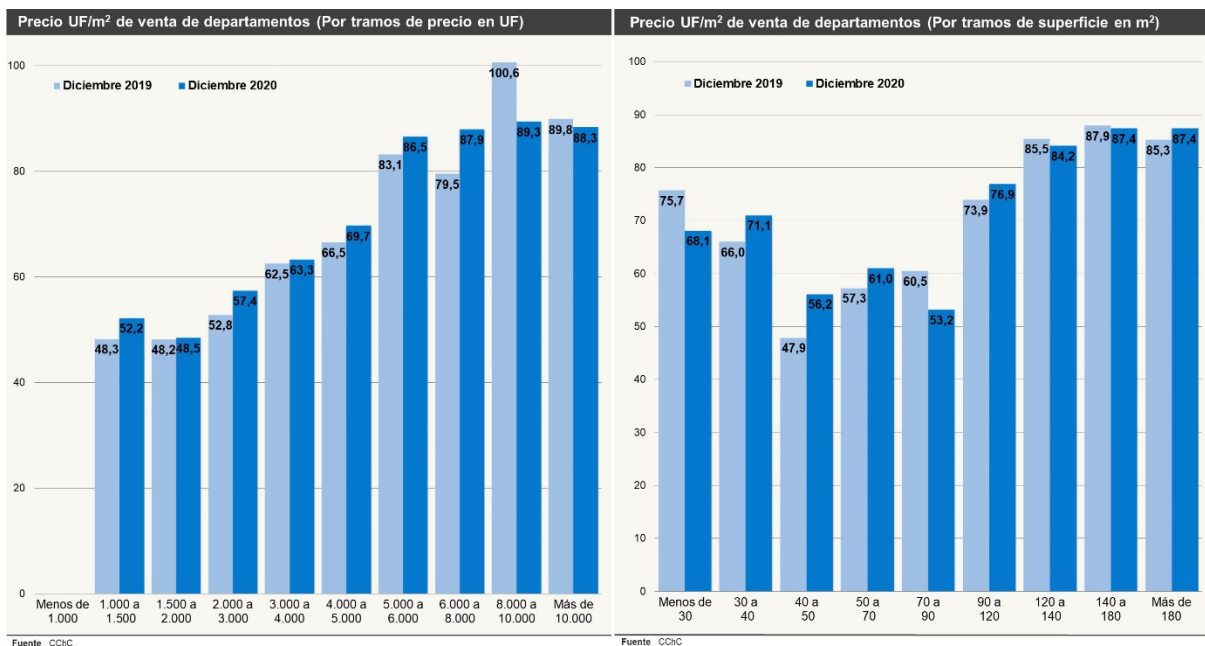
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 62,4 UF por metro cuadrado en diciembre, 6,3% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 49,3 UF/m², 13,1% superior al registro de un año atrás.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Período	Deptos.	Casas
Diciembre 2019	58,7	43,6
Diciembre 2020	62,4	49,3
Variación anual	6,3%	13,1%

Fuente CChC

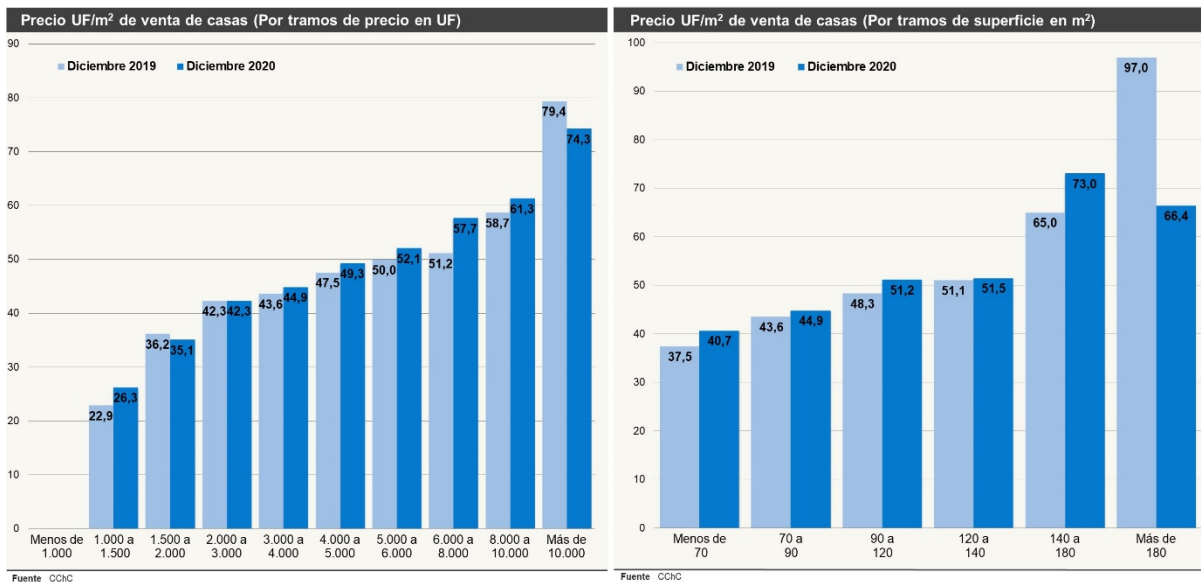
Con respecto al precio de venta de los departamentos, solo se registran alzas anuales significativas en los segmentos “1.000 a 1.500 UF” (8%), “2.000 a 3.000 UF” (9%) y “6.000 a 8.000 UF” (11%). Por el contrario, el único segmento que vio reducido su precio de venta fue “8.000 a 10.000 UF” (-11%).

Según superficie, se observan alzas significativas en los segmentos: “30 a 40 m²” (8%), “40 a 50 m²” (17%) y “50 a 70 m²” (7%). Por el contrario, las principales reducciones de los precios de venta se observaron entre los tramos “Menos de 30 m²” (-10%) y “70 a 90 m²” (-12%).



En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes ocurrieron entre segmentos de valor inferior y superior: “1.000 a 1.500 UF” (15%) y “6.000 a 8.000 UF” (13%). Por el contrario, el único descenso significativo se observó en el segmento “Más de 10.000 UF” (-6%).

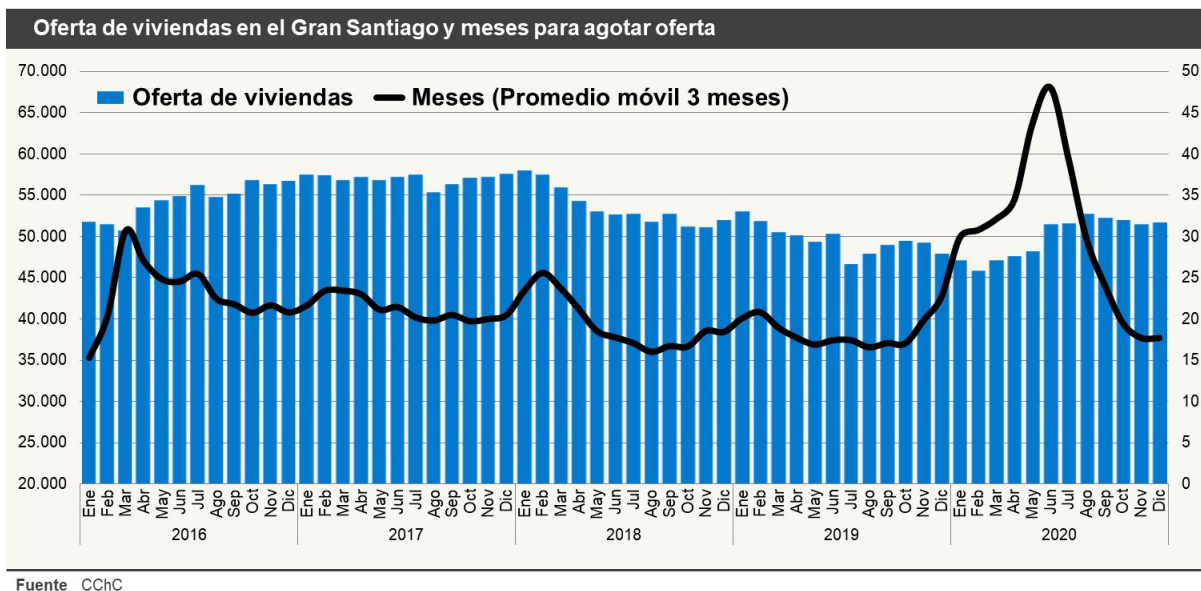
Según tramos de superficie, las alzas anuales más significativas del periodo ocurrieron en los segmentos “Menos de 70 m²” (9%) y “140 a 180 m²” (12%). Por el contrario, el tramo de mayor metraje registró una caída de 32% en sus precios de venta.



2. Oferta y meses para agotar oferta

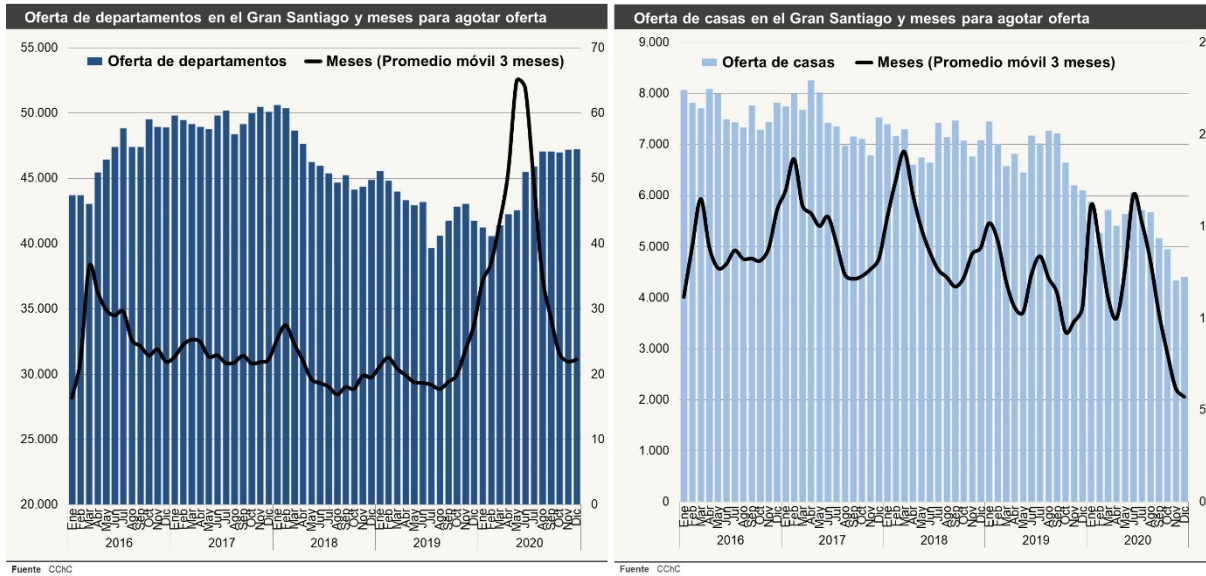
En diciembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 7,9% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (13,1%), que fue en parte compensado por el descenso en casas (-27,8%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 51.652 unidades. De éstas, 92% son departamentos y 8% casas.

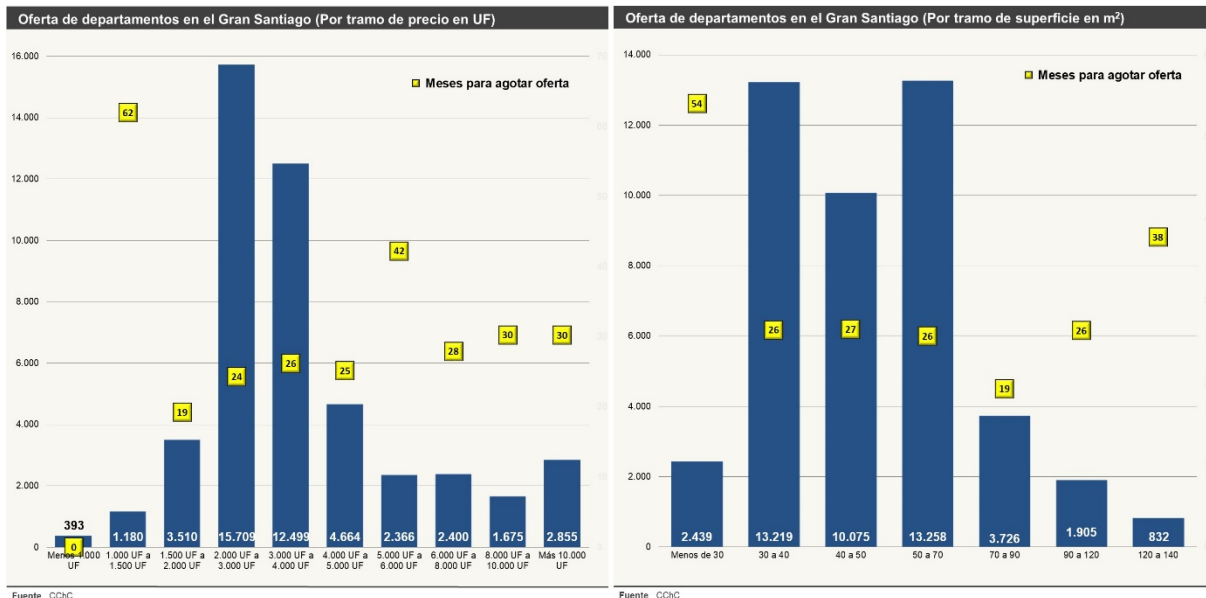


La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 20,8 meses para agotar la oferta durante diciembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 26,2 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 6,4 meses.

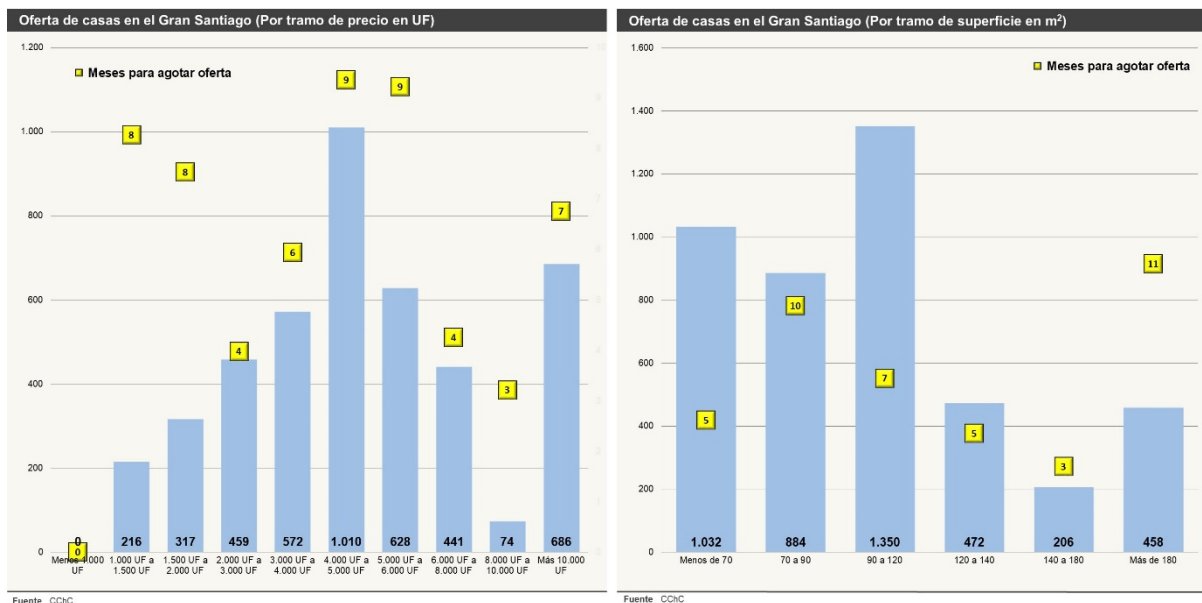
Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyeron 26,2%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un retroceso anual de 16,6%, mientras que en casas se observó un descenso de 60,6% respecto de un año atrás.



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 3.000 UF y 5.000 UF). Según superficie, 55% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m², cifra superior al promedio del último año.



En el mercado de casas se observa que 31% de la oferta está concentrada en segmentos intermedios (1.500 a 4.000 UF), superior en un punto al promedio del último año. Destaca una mayor participación de unidades de valor intermedio (3.000 a 5.000 UF) y superior (más de 10.000 UF). Por tramos de superficie, se observa que 44% 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 (18%), seguida por Santiago (15%), La Florida (11%) y Estación Central (9%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en Ñuñoa, La Florida y las agrupaciones de Puente Alto y Huechuraba. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en Estación Central, San Miguel, Macul y La Cisterna.

Mercado de departamentos Comuna	Diciembre 2020		Diciembre 2019		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	8.569	26	6.715	34	4.910	29
La Reina/Peñalolén	1.251	36	1.368	38	728	35
Providencia	1.219	26	1.211	35	1.124	24
Las Condes	1.770	53	1.375	28	2.113	22
Lo Barnechea	1.404	22	1.441	67	918	38
Vitacura	1.603	28	1.635	62	1.061	30
Macul	2.323	37	2.656	41	1.981	35
Santiago Centro	7.197	56	6.409	38	8.730	26
San Miguel	2.259	20	2.779	18	3.390	22
La Cisterna	2.706	22	2.780	19	1.186	27
Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buín	1.503	12	842	26	1.081	23
Independencia	1.241	21	885	13	1.847	28
Huechuraba/Quilicura/Lampa	2.935	16	1.937	27	1.182	31
La Florida	5.249	22	2.985	19	2.102	22
Estación Central	4.190	45	4.905	92	5.002	43
Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	1.831	17	1.856	39	2.000	22

Fuente CCHC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en Lampa/Quilicura (23%), Colina (22%) y Puente Alto (20%). Con respecto a los avances en doce meses, destacan Puente Alto y las agrupaciones de Puente Alto y Lo Barnechea, mientras que las agrupaciones de Lampa, San Bernardo y Peñalolén fueron las que perdieron más participación en el último año.

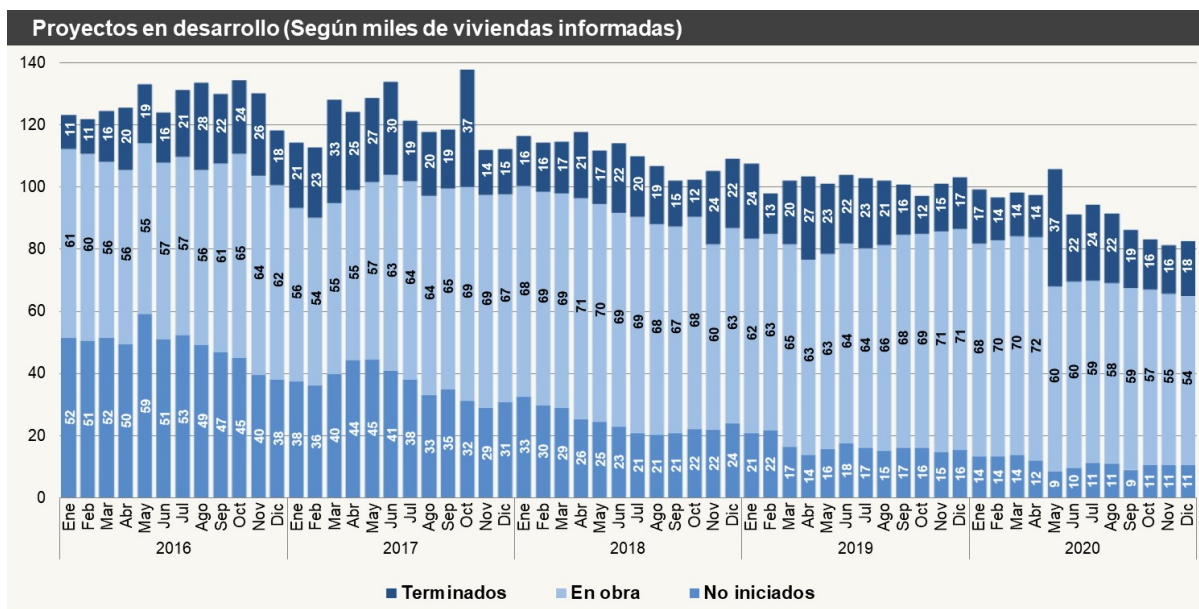
Mercado de casas Comuna	Diciembre 2020		Diciembre 2019		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	32	2	173	5	423	12
Puente Alto	864	11	497	10	758	8
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	378	9	442	43	441	11
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	367	6	626	18	848	13
Lampa/Quilicura	1.013	5	1.495	11	1.243	10
Lo Barnechea/Las Condes	295	31	211	17	300	16
Huechuraba	81	10	73	33	288	17
Colina	949	5	1.634	44	1.139	18
San Bernardo/Buín	423	4	947	19	1.582	19

Fuente CChC

3. Proyectos en desarrollo¹

I. Composición del estado de proyectos

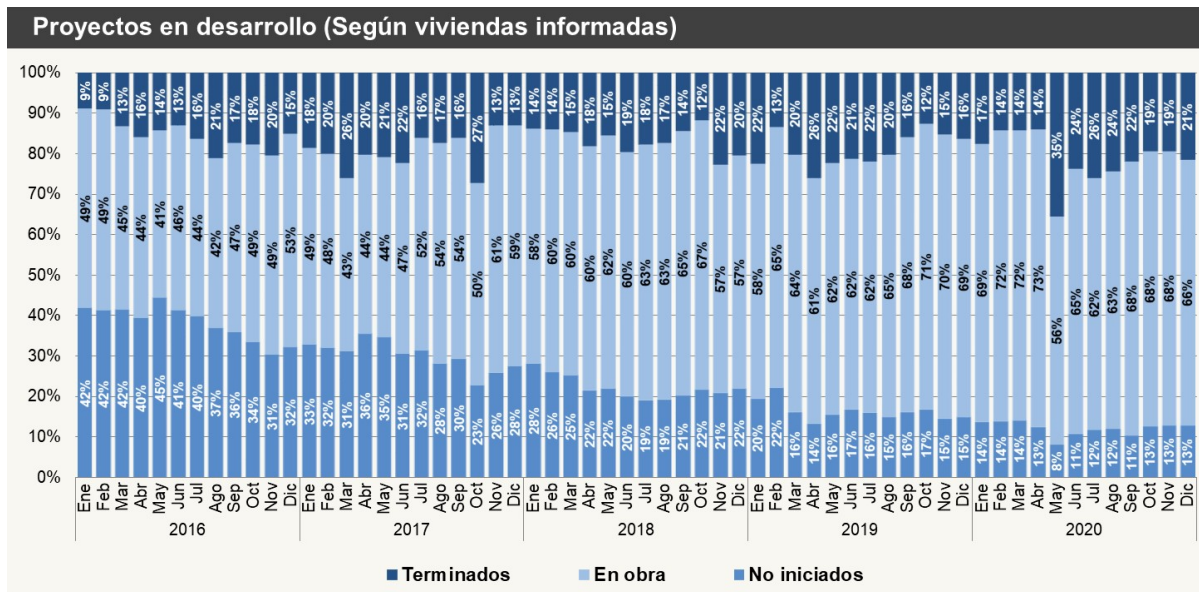
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 20% respecto de doce meses atrás. Proyectos no iniciados exhibieron un descenso anual de 32%, mientras que proyectos terminados aumentaron 6%. Por su parte, proyectos en obra disminuyeron 23%.



Fuente CChC con información de Collect

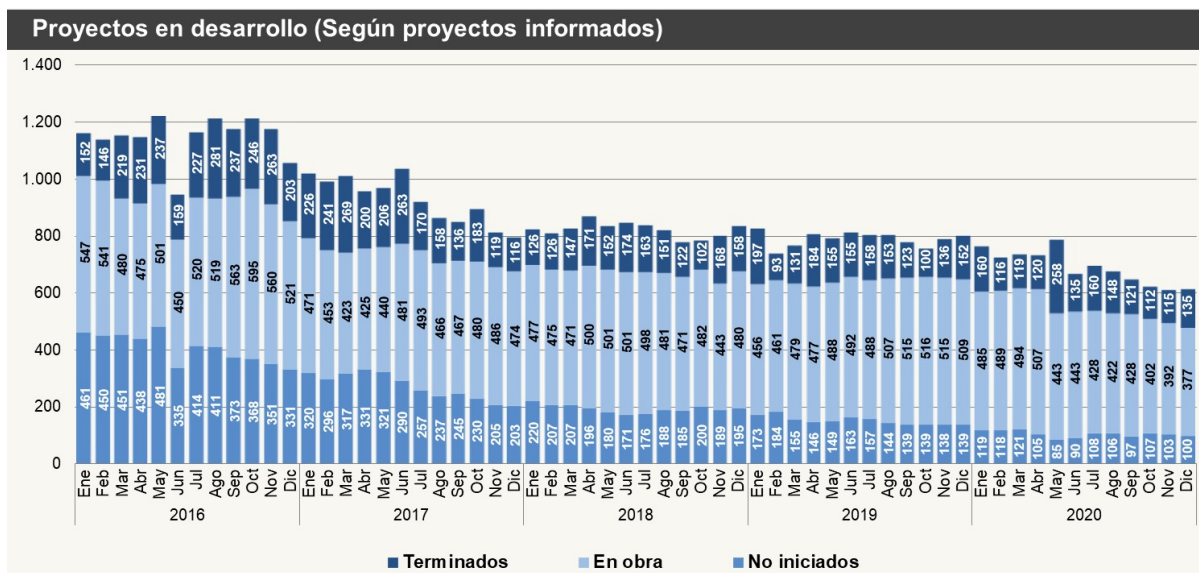
¹Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, 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 66%, inferior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas no iniciadas han reducido su participación hasta 13%, dos puntos menos que un año atrás, mientras que el peso relativo de proyectos terminados ascendió a 21%.



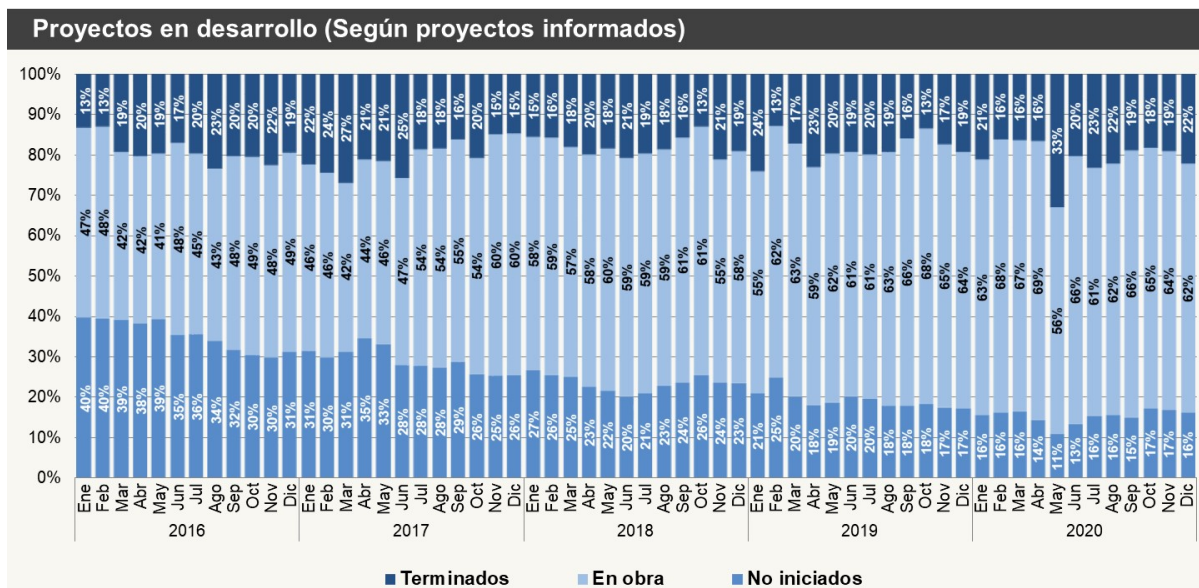
Fuente CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibió un descenso de 24% 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 28%, mientras que los terminados disminuyeron 11%. Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un descenso de 26% respecto del año anterior.



Fuente CChC con información de Collect

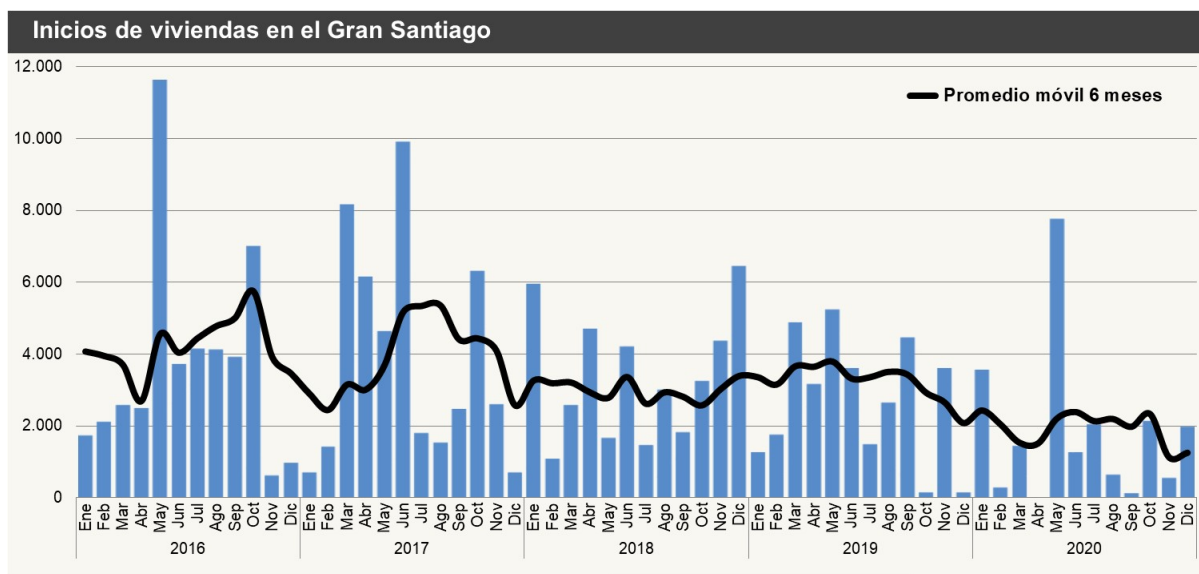
En términos porcentuales, 62% de los proyectos se encuentran en estado de obra, dos puntos menos que el promedio de un año atrás. Los proyectos no iniciados reducen su participación a 16%. Por otro lado, los proyectos terminados aumentan su participación a 22%.



Fuente: CCHC con información de Collect

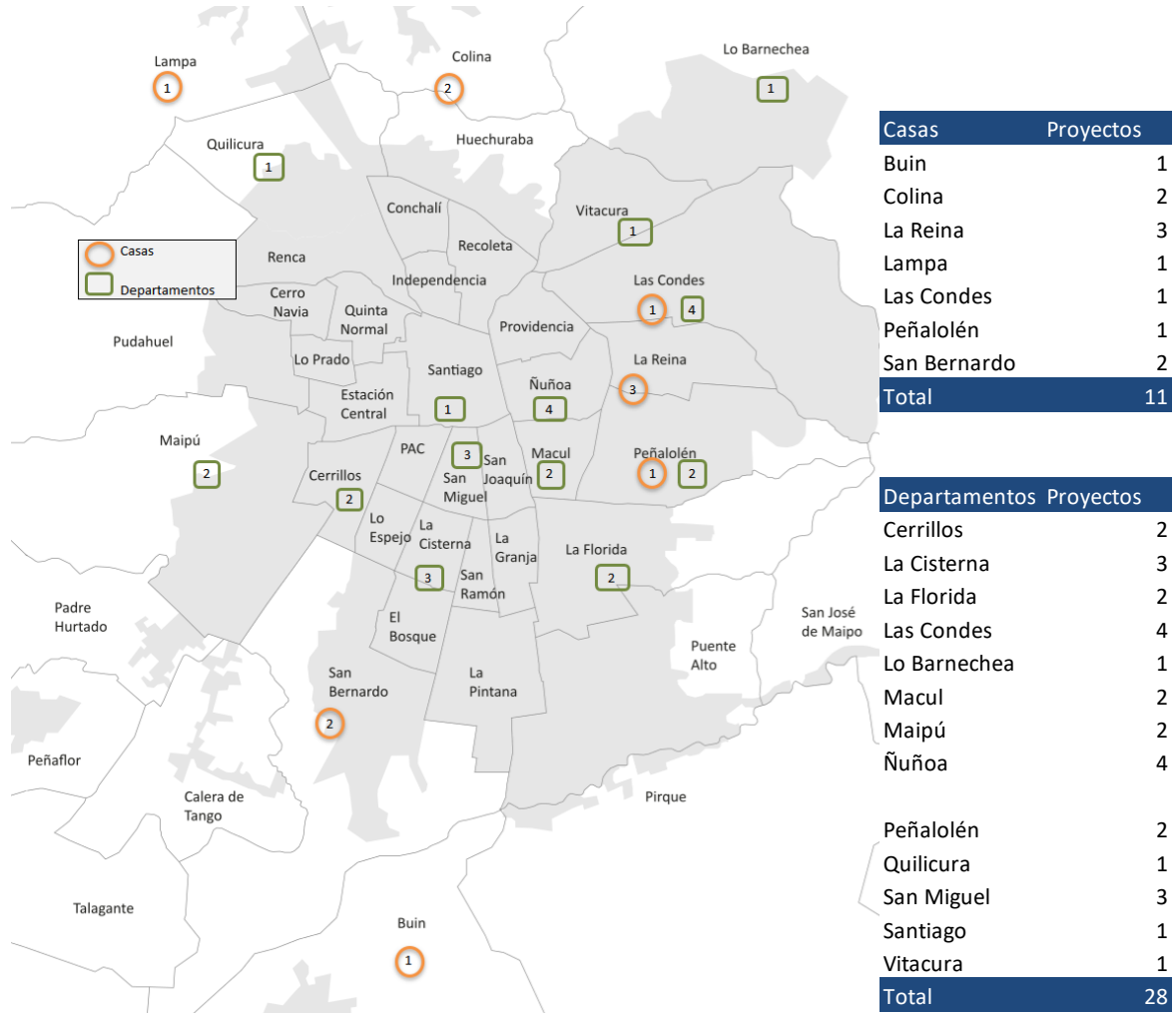
II. Inicio de obras

En diciembre el inicio de viviendas registró un incremento anual de 1166%, mientras que el promedio móvil en seis meses disminuyó 40% en el mismo lapso de tiempo. La mayor parte de los proyectos iniciados corresponden a departamentos, ubicados principalmente en Santiago, La Cisterna, San Bernardo y San Miguel. El inicio de casas, por su parte, se concentró en Buin.



Fuente: CCHC con información de Collect

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



Fuente CCHC con información de Collect

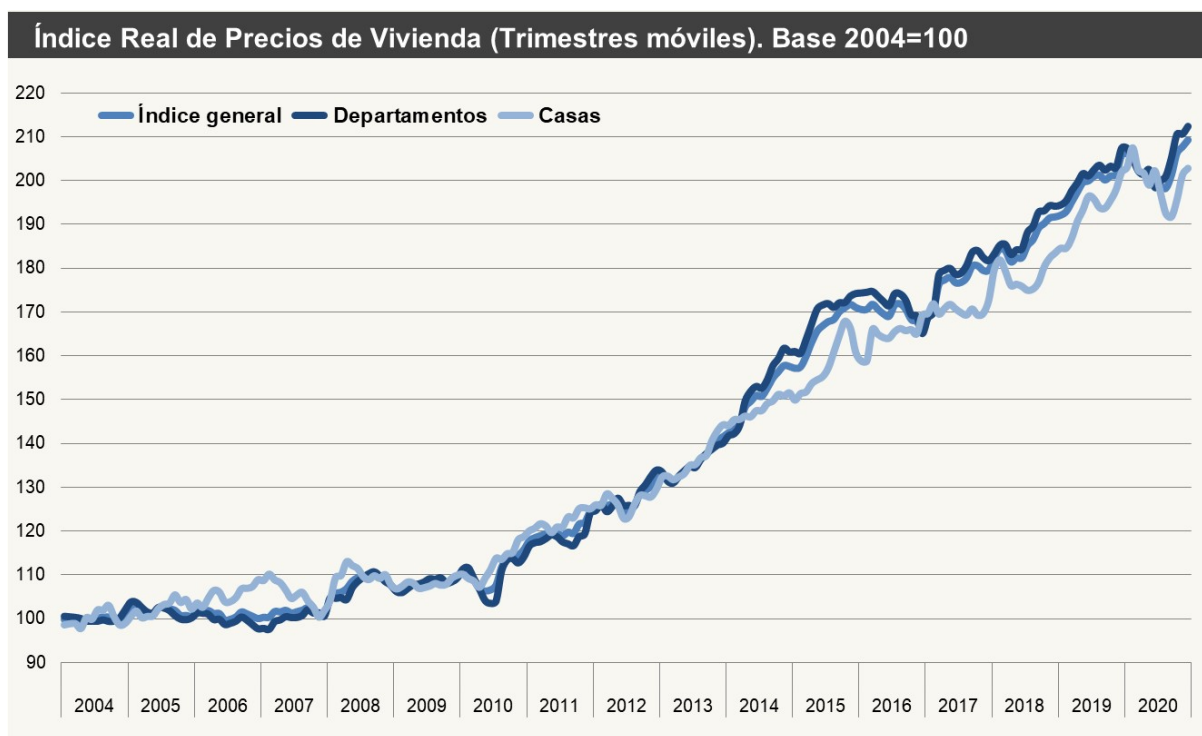
4. Índice real de precios de viviendas (IRPV)²

En el trimestre móvil octubre-diciembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró su cuarta variación positiva respecto del periodo anterior (0,7%), mientras que en términos anuales el alza de precios se desaceleró hasta 1,7%. En departamentos los precios registran un alza anual de 2,4%, acumulando de esta manera 10 meses consecutivos con variaciones poco relevantes o negativas, mientras que en el mercado de casas el crecimiento de los precios alcanzó a 0,5%, acumulando 8 meses consecutivos de nulo crecimiento.

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana Trimestre móvil octubre-diciembre 2020. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	212,3	0,8%	2,5%	2,4%
Casas	202,7	0,8%	0,7%	0,5%
Índice general	209,3	0,7%	1,8%	1,7%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 102,7% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 112,3% 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 desacelerado sus alzas anuales en lo más reciente, tras un modesto repunte en octubre y noviembre después del fuerte ajuste a la baja durante los peores momentos de la crisis sanitaria. Es así como las zonas Nor-Poniente, Nor-Oriente y Santiago Centro exhiben alzas anuales poco significativas. Por otra parte, en la zona Sur la dinámica de precios ha sido más acelerada durante todo el cuarto trimestre, alcanzando un alza anual de 8,3% en diciembre.

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil octubre-diciembre 2020. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	233,2	-0,3%	1,1%	1,0%
2. Nor poniente	209,8	0,2%	3,8%	2,9%
3. Nor oriente	197,3	1,3%	0,9%	0,4%
4. Sur	229,4	1,0%	8,3%	8,3%
Índice departamentos	212,3	0,8%	2,5%	2,4%

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 desacelerarse en el último cuarto del año. En primer lugar, en la zona Nor-Poniente los precios se han incrementado 2,4% en el último año, desacelerándose de manera significativa respecto de incrementos más rápidos entre septiembre y octubre. Por otra parte, la zona Sur acumula un avance anual de 10,9% en diciembre, siendo la única con aceleración del crecimiento de sus precios. 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 5,3%.

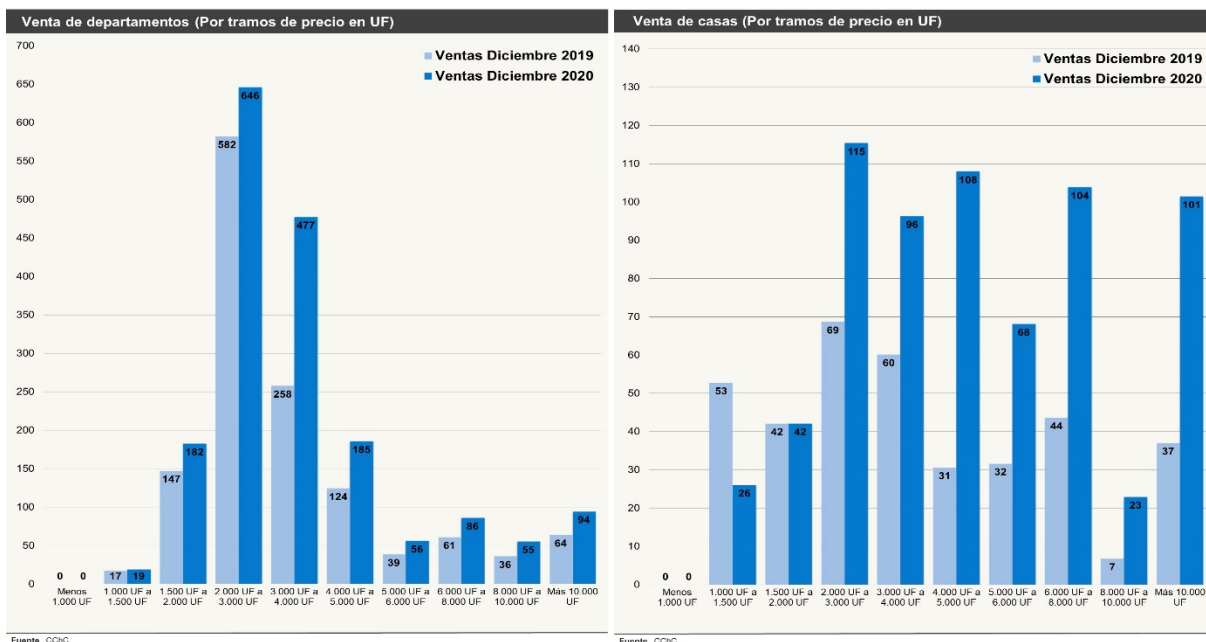
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil octubre-diciembre 2020. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	216,1	1,4%	2,4%	2,4%
3. Nor oriente	173,3	-1,5%	-5,0%	-5,3%
4. Sur	227,2	3,8%	10,7%	10,9%
Índice casas	202,7	0,8%	0,7%	0,5%

Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registró significativos avances en todos sus tramos de precio, destacando el incremento en la comercialización de los tramos “3.000 a 4.000 UF” (85%), “4.000 a 5.000 UF” (49%), “5.000 a 6.000 UF” (45%) y “6.000 a 8.000 UF” (41%). También ha sido destacable el incremento de ventas entre segmentos de menor valor (1.500 a 2.000 UF).

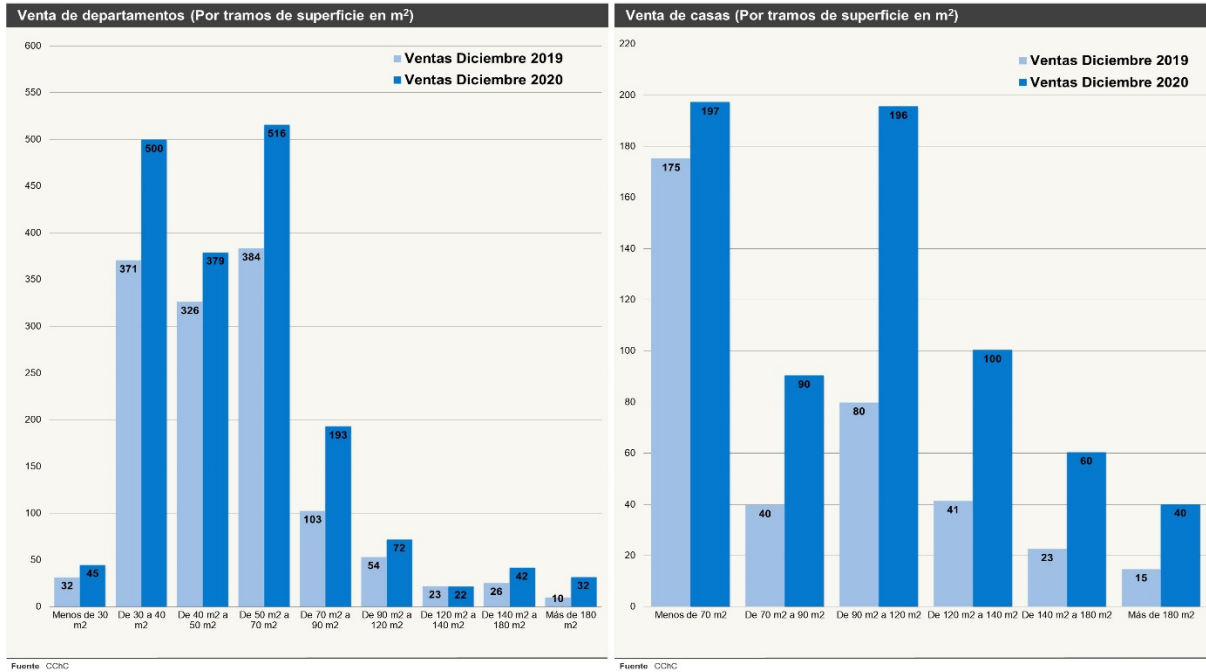
En el mercado de casas los resultados han sido diferentes, pues son los tramos de valor superior los que exhiben mejor nivel de comercialización. Destacan los tramos “4.000 a 5.000 UF” (252%), “5.000 a 6.000 UF” (115%), “6.000 a 8.000 UF” (138%) y “8.000 a 10.000 UF” (236%). Por el contrario, tramos de menor valor han registrado menor nivel de ventas respecto de un año atrás: “1.000 a 1.500 UF” (-51%).



6. Distribución de ventas según tamaño

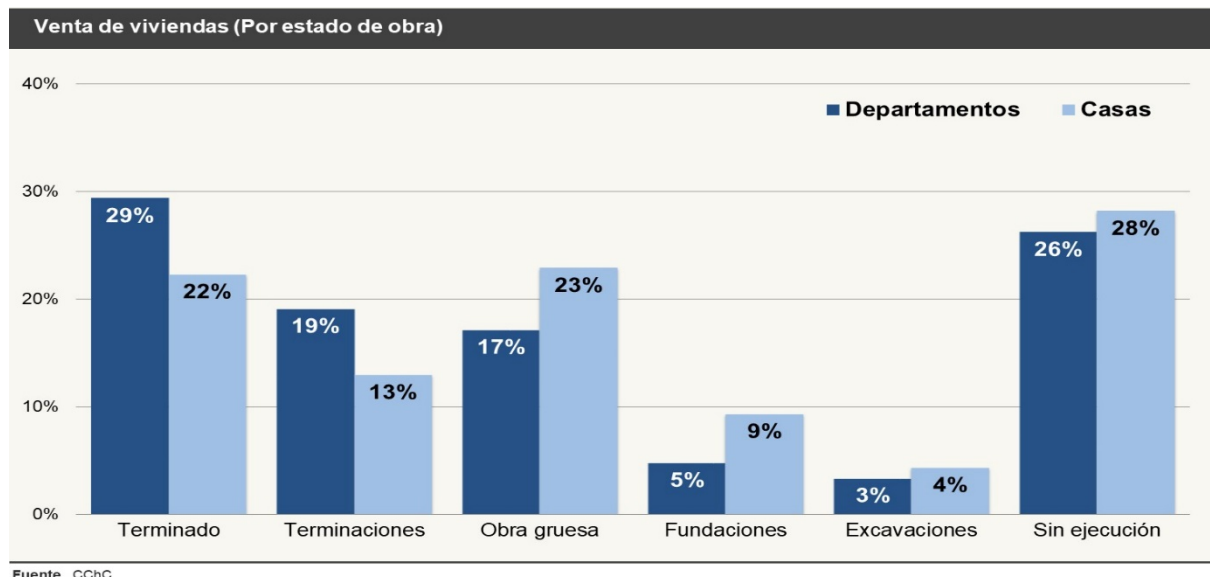
Según superficie, en departamentos el incremento de la comercialización se ha concentrado en tramos intermedios y superiores, destacando “50 a 70 m²” (35%), “70 a 90 m²” (88%), “90 a 120 m²” (35%) y “140 a 180 m²” (64%). En esta ocasión, ningún tramo de superficie exhibió menor nivel de ventas que el año anterior.

En el mercado de casas, sigue destacando el buen resultado de segmentos intermedios y superiores: “70 a 90 m²” (127%), “90 a 120 m²” (145%), “120 a 140 m²” (143%), “140 a 180 m²” (167%) y “Más de 180 m²” (172%).



7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra mostró en diciembre resultados parecidos 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 48% 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 se mantiene elevado el peso relativo del producto terminado y próximo a terminación, concentrando un tercio de la demanda, mientras que el resto de la demanda se reparte entre obra gruesa y sin ejecución.



8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 7%, inferior al promedio del último año. Ñuñoa, La Florida y las agrupaciones de Puente Alto y Huechuraba 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, Santiago Centro, San Miguel y La Cisterna perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2020

Mercado de departamentos					
Diciembre 2019			Diciembre 2020		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
14,8%	77,2	Ñuñoa	18,1%	87,1	
11,7%	57,1	La Florida	13,3%	61,8	
5,5%	44,9	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura	10,2%	60,9	
12,9%	69,3	Santiago Centro	7,2%	70,9	
11,1%	49,2	La Cisterna	7,0%	52,0	
2,4%	48,0	Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buín	6,9%	54,0	
11,4%	56,4	San Miguel	6,3%	64,6	
3,6%	45,5	Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel/PAC/PH	6,1%	39,5	
4,0%	53,0	Estación Central	5,2%	54,6	
4,9%	61,1	Macul	3,5%	60,1	
1,6%	84,6	Lo Barnechea	3,5%	86,4	
5,0%	49,3	Independencia	3,2%	57,8	
2,0%	87,4	Vitacura	3,2%	95,0	
2,6%	96,6	Providencia	2,6%	95,6	
2,7%	65,8	La Reina/Peñalolén	1,9%	69,7	
3,8%	104,2	Las Condes	1,9%	113,4	

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda se reparte en porciones similares entre Colina y la agrupación de Lampa. En comparación con un año atrás, destacan los avances de Colina y la agrupación de Padre Hurtado. Por el contrario, las agrupaciones de Lampa y Peñalolén vieron reducido su peso relativo en la demanda.

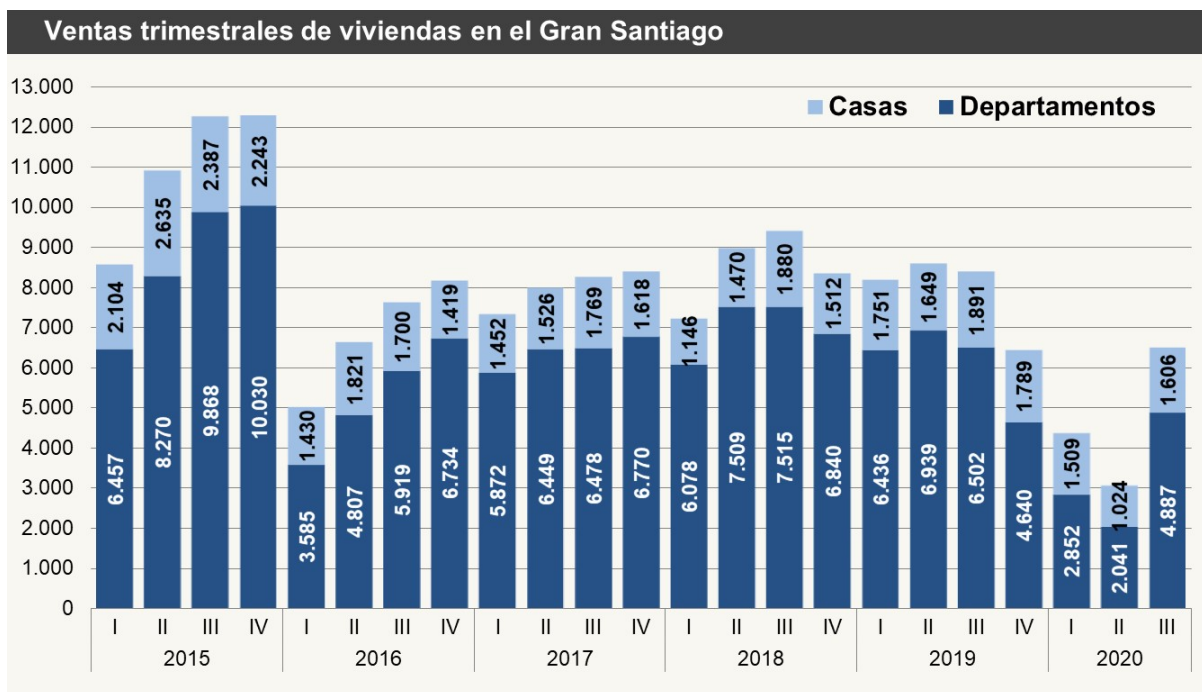
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2020

Mercado de casas					
Diciembre 2019			Diciembre 2020		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
37,4%	37,4	Lampa/Quilicura	27,6%	42,1	
9,9%	64,9	Colina	26,9%	62,8	
13,3%	40,2	San Bernardo/Buín	14,5%	39,4	
13,5%	44,4	Puente Alto	11,3%	51,3	
9,4%	45,3	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	8,3%	46,9	
2,8%	41,5	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	6,1%	42,3	
9,7%	52,1	Peñalolén/La Florida	2,7%	51,6	
3,4%	97,4	Lo Barnechea/Las Condes	1,4%	97,8	
0,6%	62,3	Huechuraba	1,2%	61,9	

Fuente: CChC

C. Resultados del cuarto trimestre de 2020

Durante el cuarto trimestre de 2020 la venta de viviendas registró un avance de 36,1% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de octubre, noviembre y diciembre se comercializaron 8.753 viviendas: 6.359 departamentos y 2.394 casas. La venta de departamentos durante el cuarto trimestre del año exhibió un incremento anual de 37%, mientras que la comercialización de casas aumentó 33,8%.



Fuente: CChC

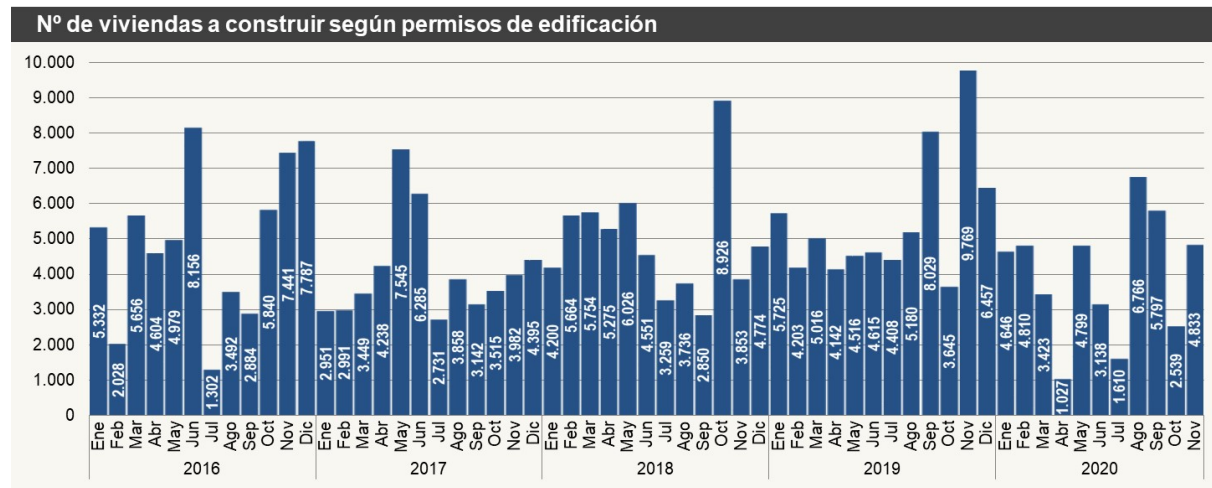
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un incremento de 5,8% respecto del mismo trimestre de 2019. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un fuerte avance de 10,8% en departamentos y un rezago de 27,7 en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 17,7 meses durante el cuarto trimestre del año: 22,2 para departamentos y 5,7 para casas.

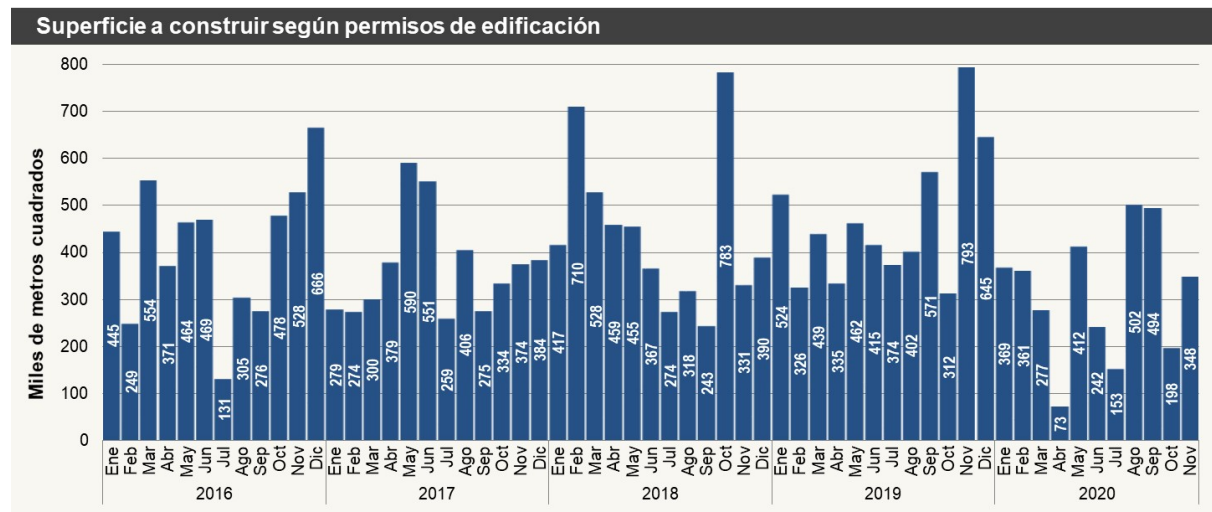
D. Permisos de edificación de obras nuevas aprobados en la Región Metropolitana durante noviembre de 2020

Durante el mes de noviembre se aprobó un total de 347.833 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 4.833 viviendas según se desprende de las estadísticas publicadas por el INE.

En términos relativos, la superficie para edificar nuevas viviendas exhibió un retroceso de 56% en comparación con el mismo mes de 2019, mientras que en el acumulado enero-noviembre exhibe un rezago de 31%. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un descenso de 51% en comparación con noviembre de 2019 y un rezago de 27% para el acumulado de los once 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