

INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO



3

Marzo 2021

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

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

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

Prohibida la reproducción total o parcial del contenido de este informe

ÍNDICE

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

A. Fundamentos del sector

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

Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se han reducido en 62 puntos base desde el *peak* de abril, alcanzando uno de sus niveles más bajos de las dos últimas décadas. Adicionalmente, las condiciones de oferta y demanda de crédito exhibieron cierta mejoría en el último trimestre del año previo, tanto en el segmento hipotecario como en el de consumo. El riesgo de una posible crisis crediticia por los impagos de préstamos vigentes se ha reducido significativamente, en la medida en que una porción relevante del retiro de los planes de pensiones se destinó al pago de deudas. En efecto, los indicadores de cartera morosa y cartera deteriorada han mejorado significativamente desde el tercer trimestre de 2020.

El mercado de trabajo ha sufrido de manera contundente los efectos de la parálisis económica impuesta por el confinamiento. La tasa de desempleo alcanzó en febrero un registro todavía elevado en perspectiva histórica (10,3%), pero inferior al *peak* de 13,1% de julio. Esto estuvo motivado por una intensa destrucción de empleo, que superó los 1,8 millones de puestos de trabajo desde que comenzó la crisis sanitaria, y de los que apenas se han recuperado un millón en los dos últimos trimestres.

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

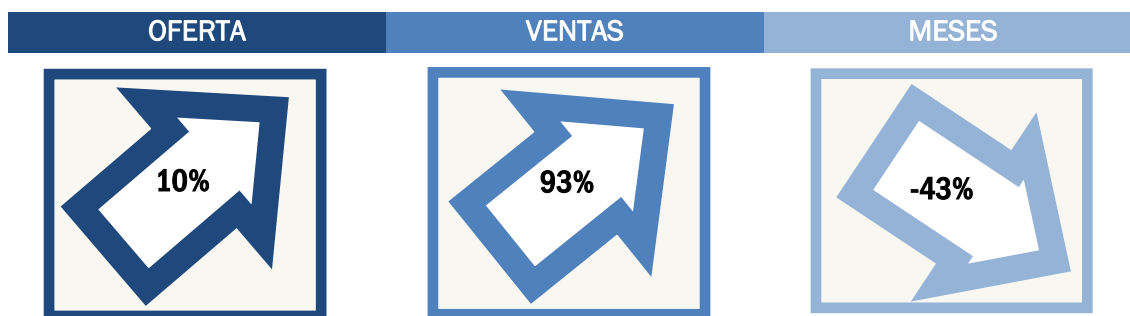
En resumen, la crisis sanitaria que afecta al país desde marzo, unida a la crisis social que comenzó a manifestarse en octubre, están teniendo un elevado costo para la economía nacional. Para el sector Construcción y el rubro Inmobiliario el impacto de las medidas de cuarentena ha sido profundo, pues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

B. Resultados de marzo 2021

La venta de viviendas registró en marzo un avance de 93,1% respecto del año previo, alcanzando un ritmo de comercialización similar al promedio de otros años positivos para el sector. Se trata, por tanto, de la sexta tasa de variación anual positiva desde el estallido social, de tal manera que los promedios móviles de mediano plazo confirman un punto de inflexión en la demanda por vivienda desde la última parte de 2020. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos mostró un incremento de 169,5% en su comercialización de marzo, mientras que la venta de casas exhibió un descenso de 4,1%. En el margen la serie desestacionalizada mostró un rezago de 7,7% respecto del mes anterior, debido al buen resultado conseguido en febrero.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió su décima alza anual consecutiva (10,3%), tras una significativa tendencia decreciente iniciada en 2018. En el margen la oferta disminuyó 0,2% respecto del mes anterior. Se confirma de esta manera un punto de inflexión en la evolución de la oferta inmobiliaria residencial, tras haber acumulado más de dos años con cifras negativas. Así, en marzo la oferta de viviendas se ubicó en 51.981 unidades, uno de sus mayores niveles desde 2018.

La velocidad de ventas, por su parte, disminuyó en términos anuales (-42,9%) pero aumentó respecto del mes anterior (8,1%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 18,1, ubicándose dentro de su rango de equilibrio (entre 14,3 y 19,7 meses).



MARZO 2020			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Marzo 2020	47.125	1.489	31,6
Marzo 2021	51.981	2.876	18,1
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	48.229	2.248	21,5
Casas	3.752	628	6,0
Total	51.981	2.876	18,1

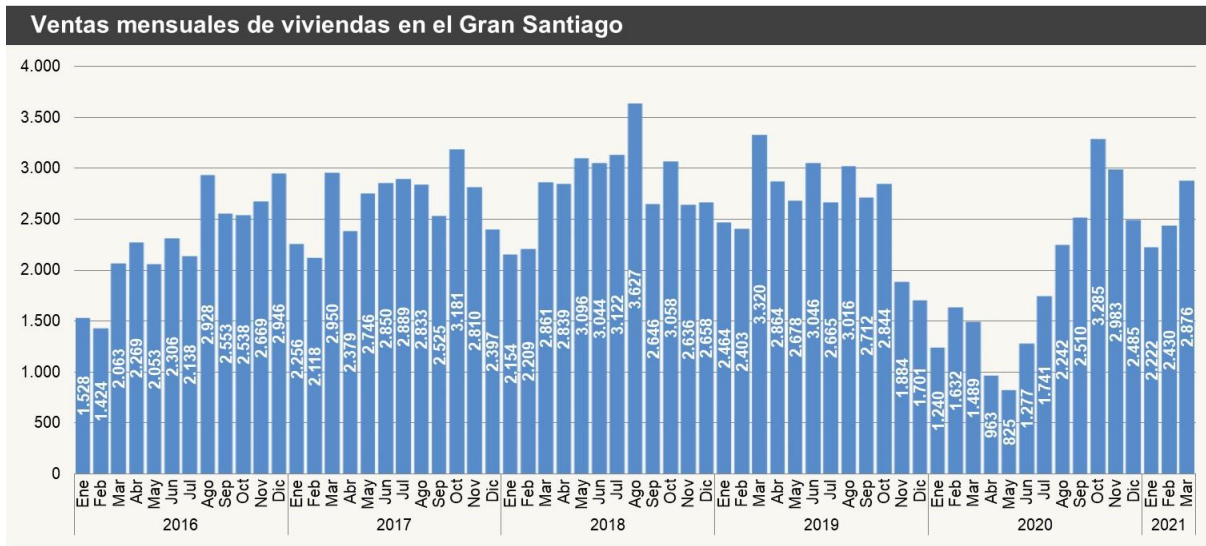
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

Fuente CChC

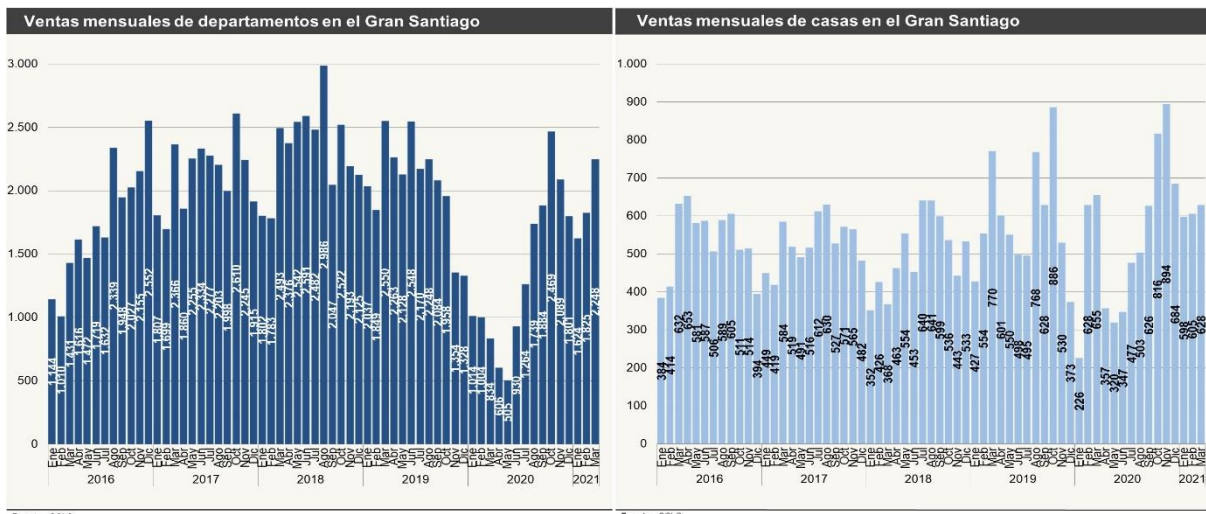
1. Unidades vendidas

Los resultados de marzo continúan avalando una rápida recuperación de la demanda por vivienda que comenzó en el segundo semestre de 2020, 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 tuvieron un profundo impacto sobre el rubro inmobiliario, habiendo acumulado las peores cifras desde la crisis asiática de 1998. En lo más reciente, no obstante, la demanda contenida durante el *peak* de la crisis sanitaria, 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 169,5% respecto de 2020. En el mercado de casas las ventas mostraron un rezago de 4,1% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de marzo es la quinta más elevada de las últimas dos décadas, mientras que la comercialización de casas en marzo es similar a su promedio histórico.



Fuente CCHC

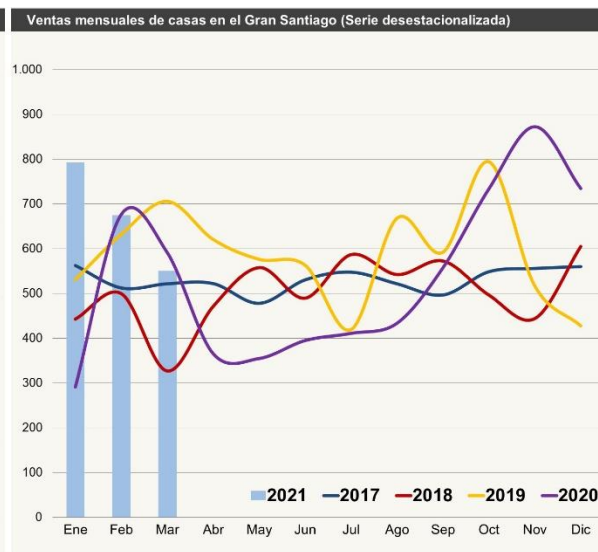
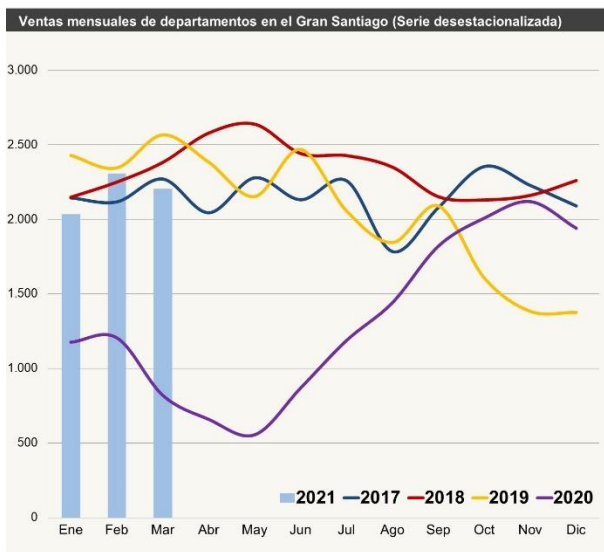
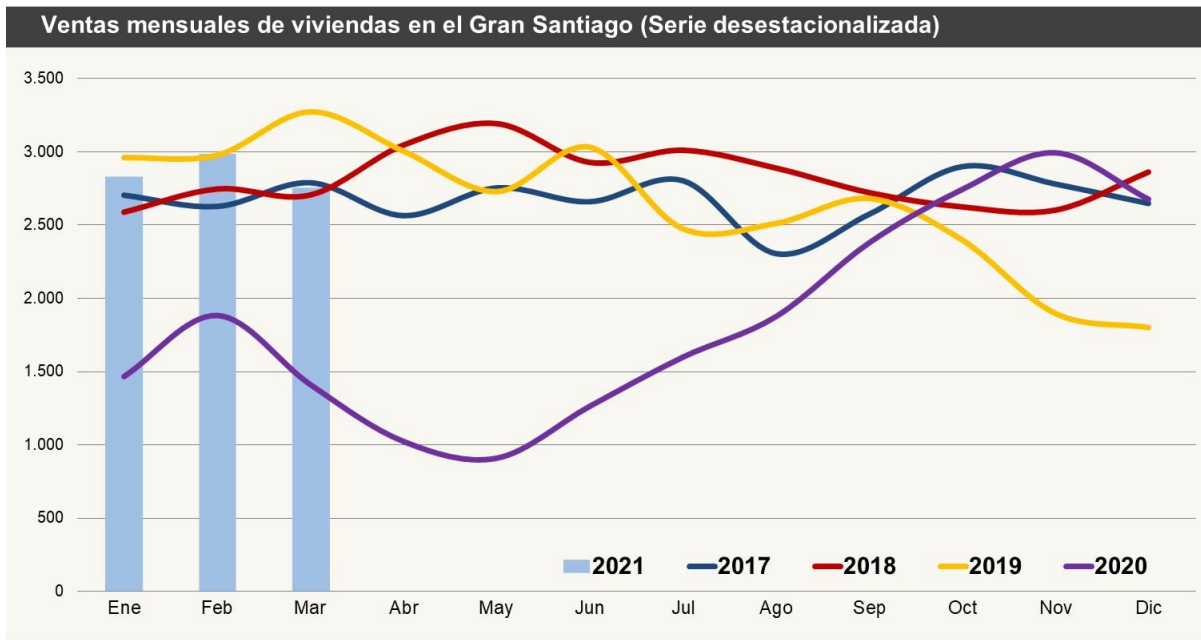


Fuente CCHC

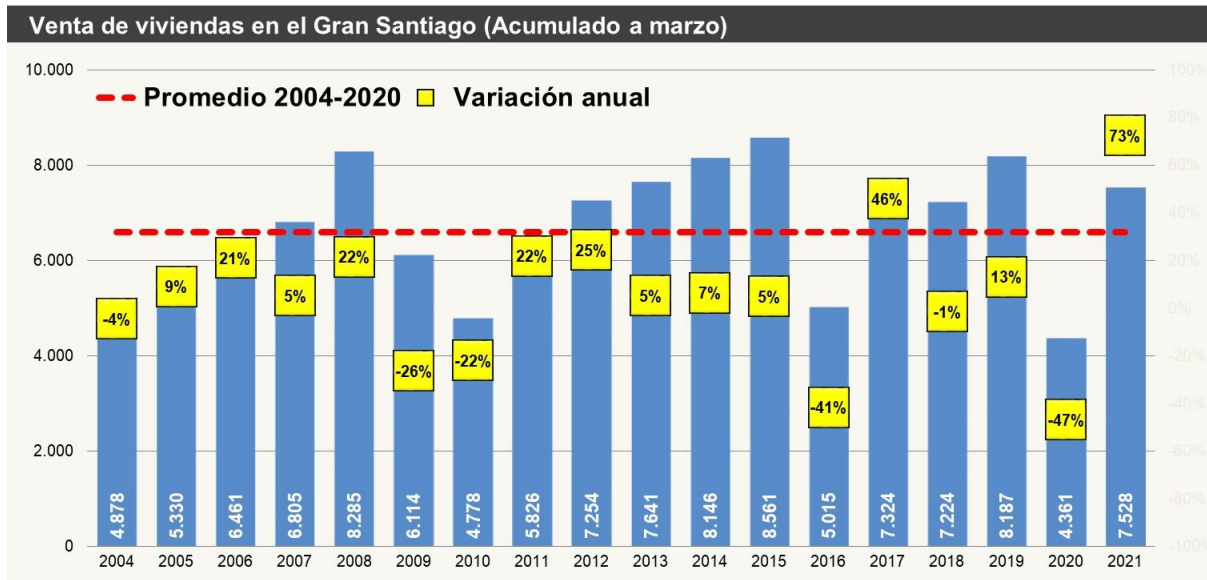
Fuente CCHC

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra un ritmo de ventas similar al promedio de los tres años anteriores a 2020. 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 2021, de tal manera que la cifra de ventas del próximo año exhibirá cierta recuperación frente al mal desempeño del año 2020.



Por su parte, la venta de viviendas acumulada a marzo registra un avance de 72,6% respecto de 2020 y de 14,1% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el año 2021 comenzó con un nivel de ventas parecido al de años anteriores a la pandemia.



Fuente CChC

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 99,8% superior a su símil de 2020 y se ubica 25% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta ventas 21,3% superiores al año previo, pero 11% por debajo de su promedio histórico.



Fuente CChC

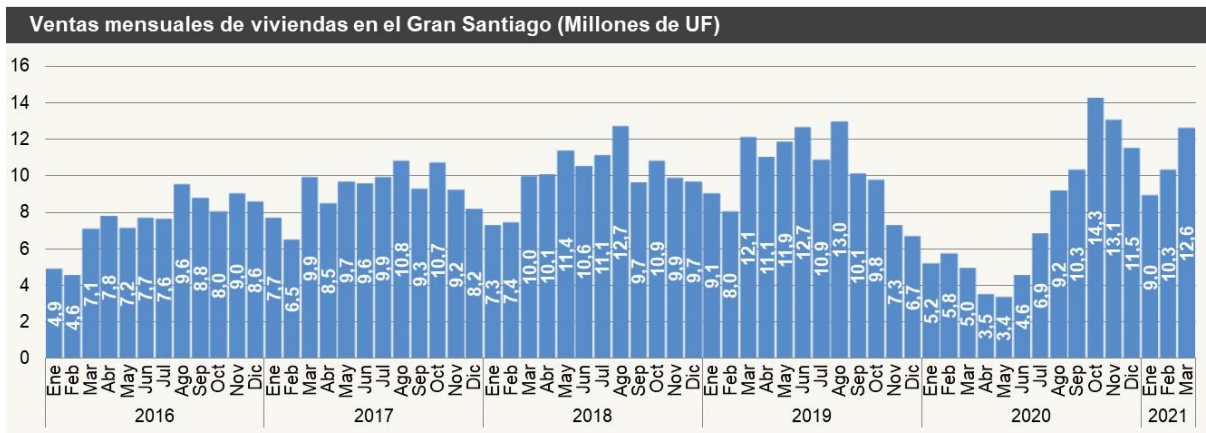
Fuente CChC

El valor de las ventas registró un significativo avance anual de 153,8% en marzo, alcanzando a más de 12 millones de UF. Esta variación fue superior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio fue positivo (60,7%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un notable incremento de 180,8%, mientras que en casas se apreció un avance de 107,2%. El efecto precio fue positivo en ambos casos: 11,2% en departamentos y 111,4% en casas.

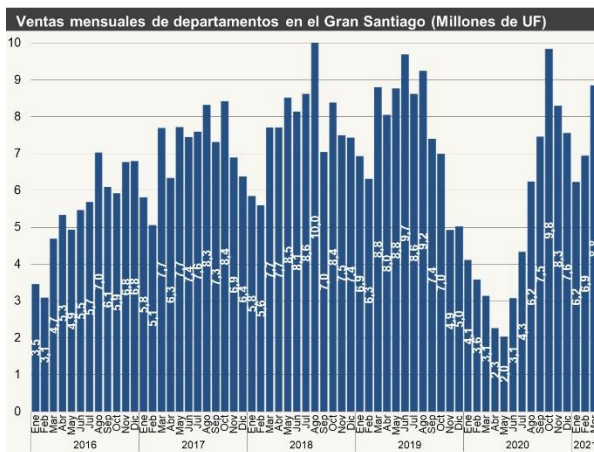
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	Deptos.	Casas	Total
Marzo 2020	3,15	1,83	4,98
Marzo 2021	8,84	3,79	12,63
Variación anual	180,8%	107,2%	153,8%

Fuente CChC

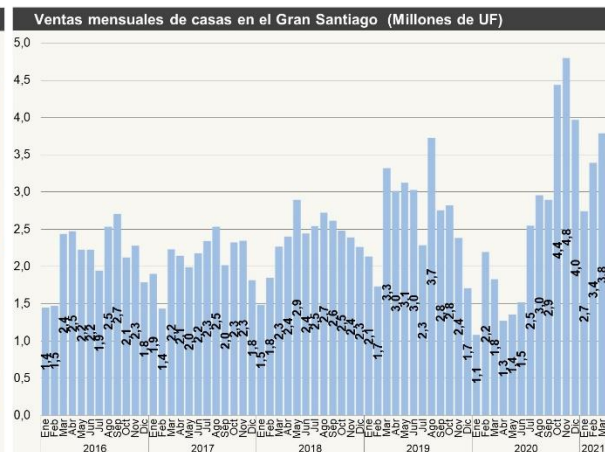
El valor de las ventas superó los 12 millones de UF en marzo, siendo la mejor cifra de negocio para un mes de marzo y superando de manera rotunda los registros del primer semestre de 2020. Esto se debió a la rápida recuperación de la demanda tanto por departamentos como por casas, a lo que se unen efectos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



Fuente CChC



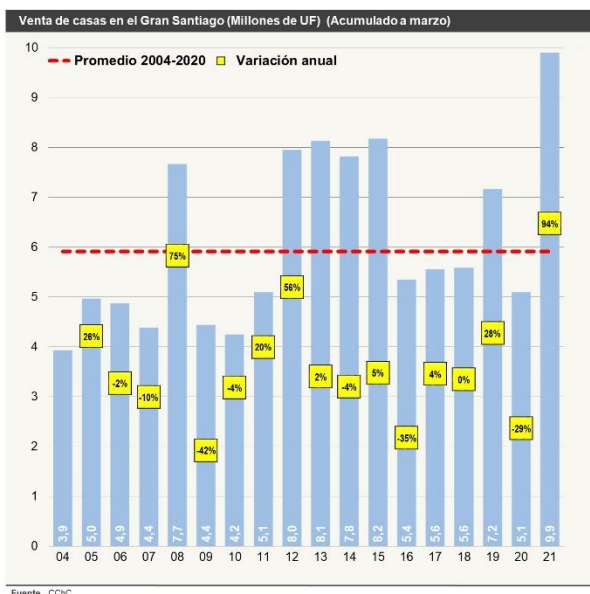
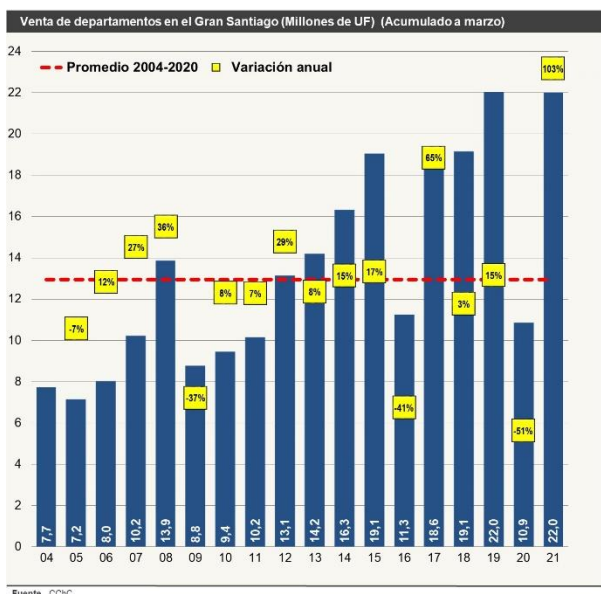
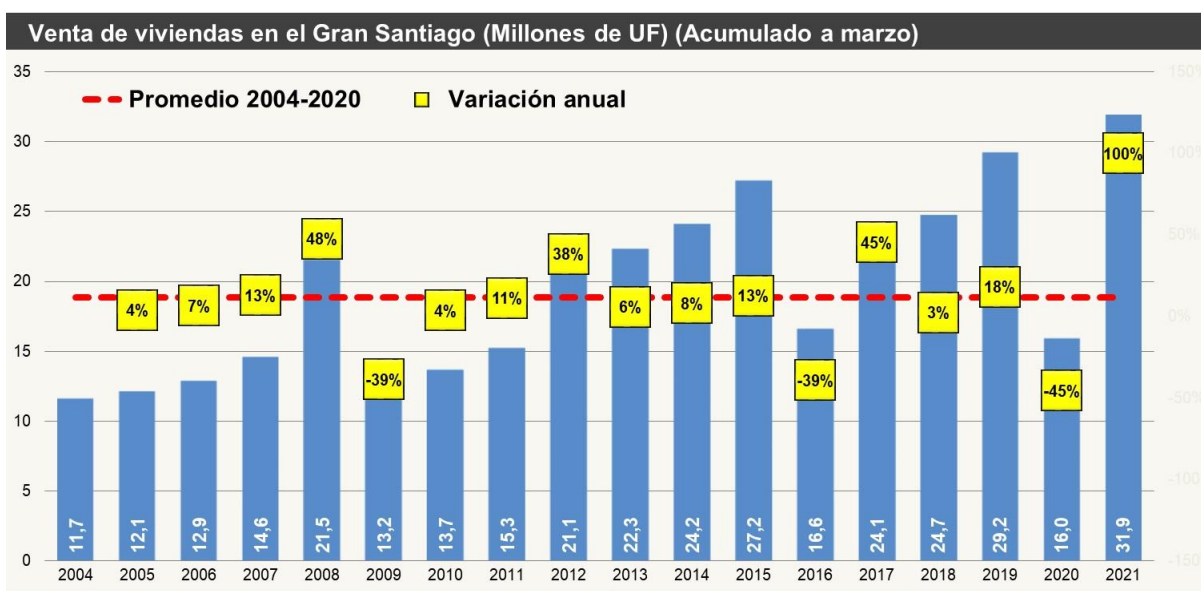
Fuente CChC



Fuente CChC

El valor acumulado a marzo de la venta de viviendas es 100% superior a su símil de 2020 y se ubica 69% por encima de su promedio de los últimos 17 años. En el mercado de departamentos se observan significativos avances en comparación con el año previo (102,7%) y respecto del promedio histórico (70%), mientras que el mercado de casas presenta un aumento de 94,4% en la comparación anual y un avance de 68% respecto de su promedio histórico.

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que al comenzar este nuevo año se alcanzó una la cifra de negocio más elevada de las últimas dos décadas. El principal factor explicativo es la significativa recuperación en la cantidad de viviendas comercializadas, junto con un efecto precio positivo (27,4%).



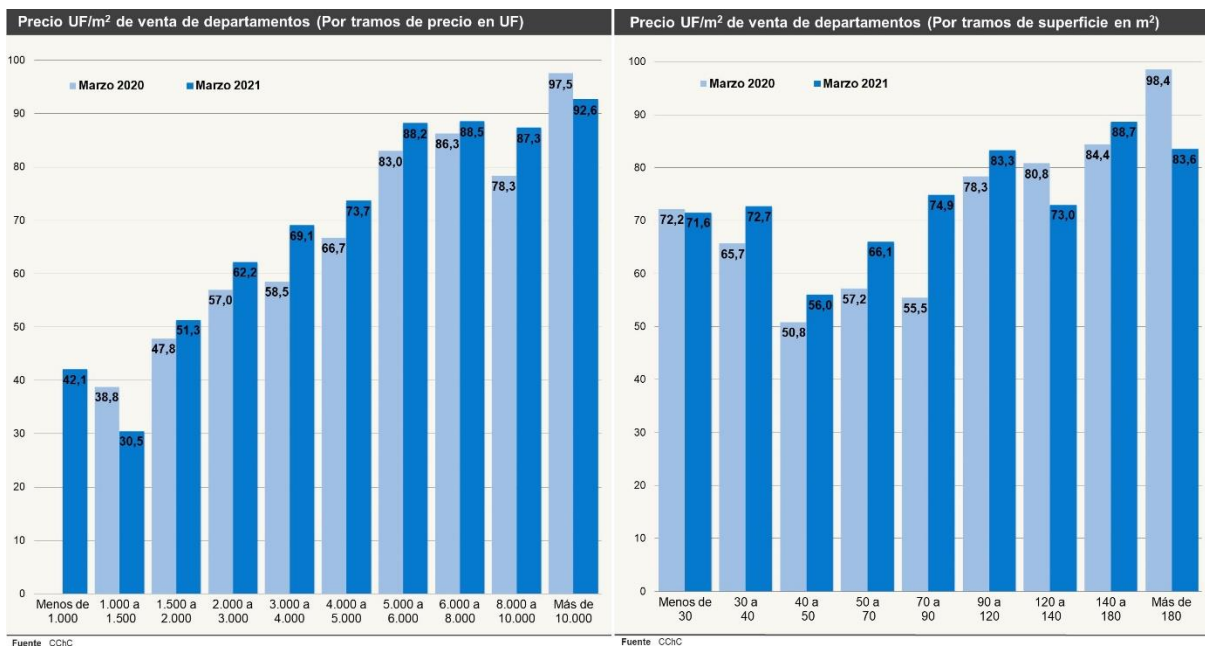
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 67,7 UF por metro cuadrado en marzo, 15,9% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 50,3 UF/m², 37,2% superior al registro de un año atrás.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Período	Deptos.	Casas
Marzo 2020	58,4	36,7
Marzo 2021	67,7	50,3
Variación anual	15,9%	37,2%

Fuente CChC

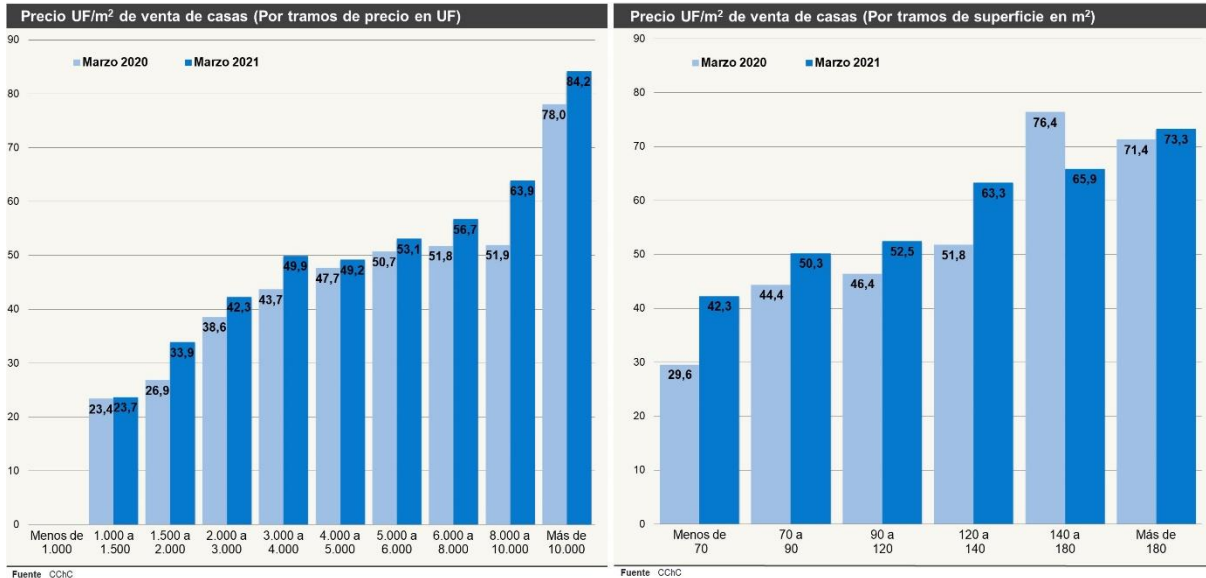
Con respecto al precio de venta de los departamentos, se registran alzas anuales significativas entre segmentos intermedios: “2.000 a 3.000 UF” (9%), “3.000 a 4.000 UF” (18%), “4.000 a 5.000 UF” (10%), así como en algunos tramos de mayor valor: “5.000 a 6.000 UF” (12%). Por el contrario, tramos inferiores (1.000 a 1.500 UF) y superiores (más de 10.000 UF) reducen su precio de venta.

Según superficie, se observan alzas significativas en los segmentos: “30 a 40 m²” (10%), “40 a 50 m²” (10%), “50 a 70 m²” (15%) y “70 a 90 m²” (35%). Por el contrario, las principales reducciones del precio de venta se observaron segmentos de mayor metraje.



En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes ocurrieron entre segmentos de valor intermedio: “1.500 a 2.000 UF” (26%), “2.000 a 3.000 UF” (10%) y “3.000 a 4.000 UF” (14%), así como entre tramos de mayor valor: “6.000 a 8.000 UF” (10%), “8.000 a 10.000 UF” (23%) y “Más de 10.000 UF” (8%).

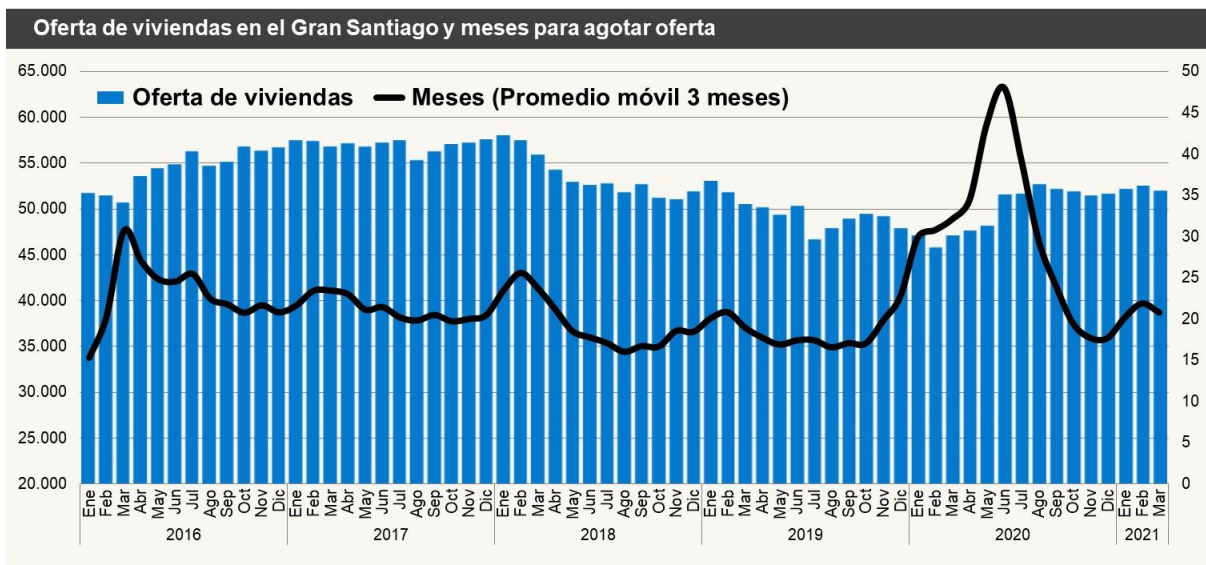
Según tramos de superficie, las alzas anuales más significativas del periodo ocurrieron en los segmentos “Menos de 70 m²” (43%), “70 a 90 m²” (13%), “90 a 120 m²” (13%) y “120 a 140 m²” (22%). Por el contrario, el tramo “140 a 180 m²” registró menor nivel de precios: (-14%).



2. Oferta y meses para agotar oferta

En marzo la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 10,3% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (16,5%), que fue en parte compensado por el descenso en casas (-34,3%).

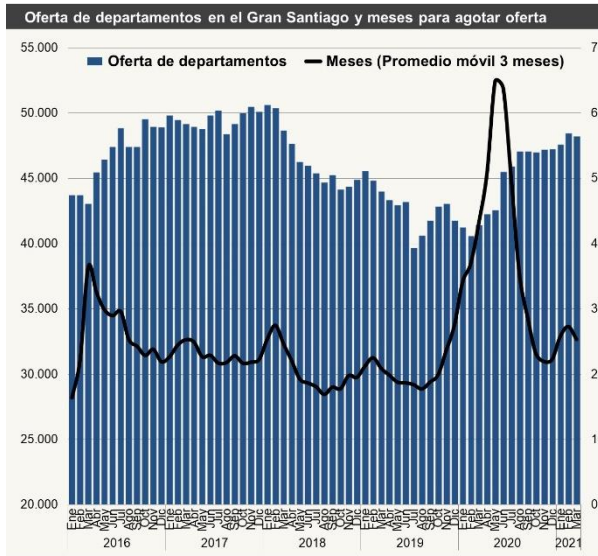
De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 51.981 unidades. De éstas, 93% son departamentos y 7% casas.



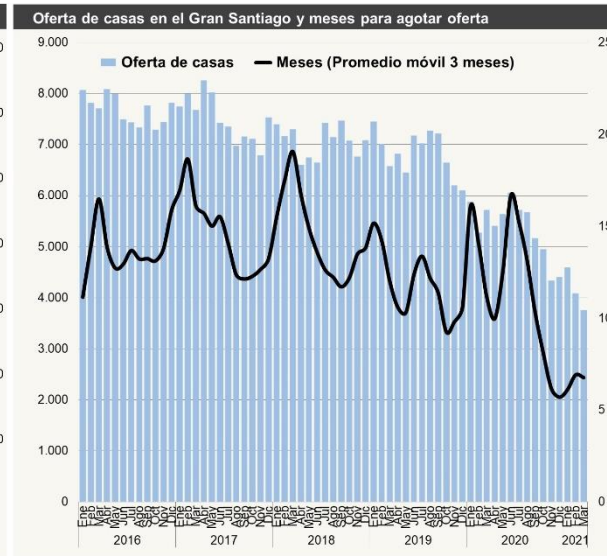
Fuente: CChC

La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 18,1 meses para agotar la oferta durante marzo. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 21,5 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 6 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyeron 42,9%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un retroceso anual de 56,8%, mientras que en casas se observó un descenso de 31,5% respecto de un año atrás.

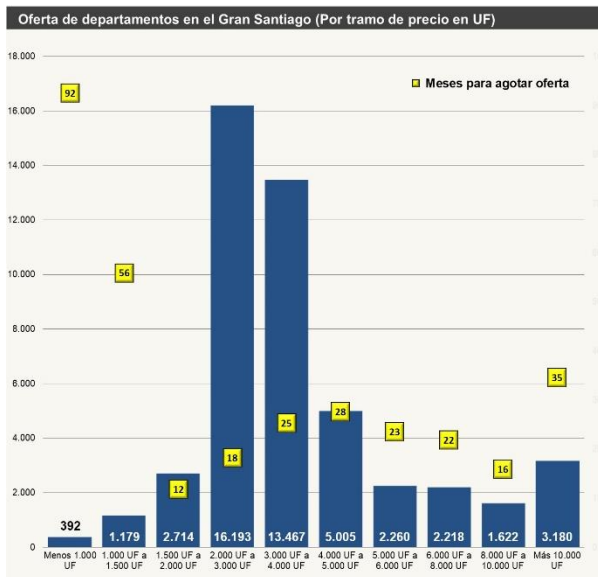


Fuente: CCHC

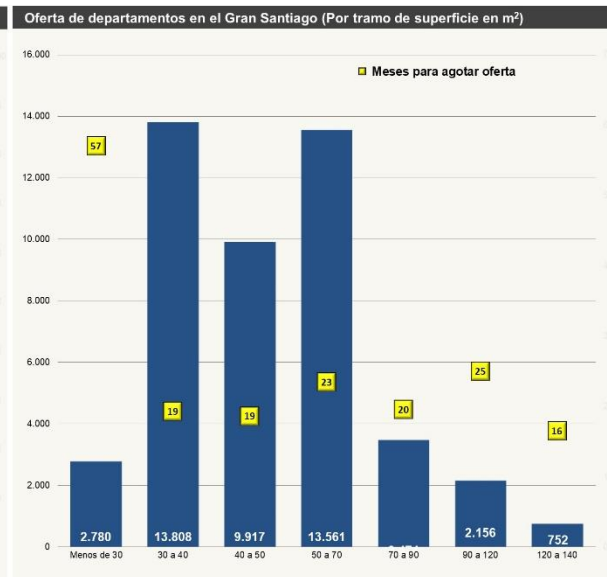


Fuente: CCHC

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

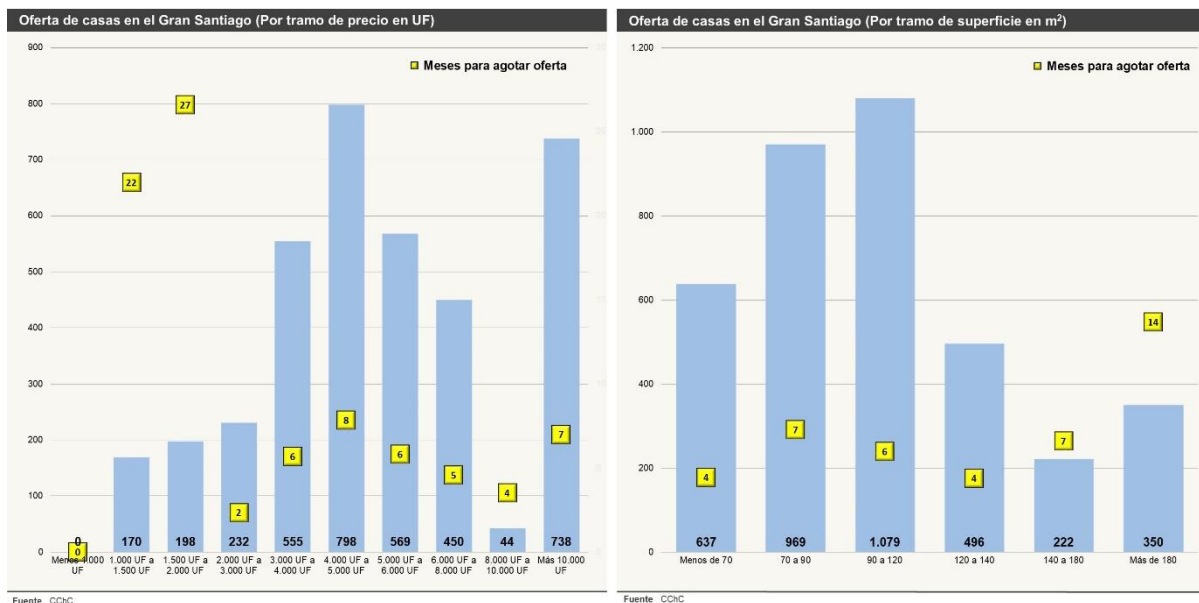


Fuente: CCHC



Fuente: CCHC

En el mercado de casas se observa que 26% de la oferta está concentrada en segmentos intermedios (1.500 a 4.000 UF), inferior en cuatro puntos 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 43% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², dos puntos más que el 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 Santiago (19%), seguido por Ñuñoa (17%), La Florida (11%) y Estación Central (8%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en Santiago, La Florida e Independencia. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en Estación Central, San Miguel y La Cisterna.

Mercado de departamentos Comuna	Marzo 2021		Marzo 2020		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	8.419	25	6.698	46	4.986	29
La Reina/Peñalolén	1.065	19	1.231	55	736	35
Providencia	1.438	22	1.167	59	1.130	24
Las Condes	1.671	32	1.446	67	2.104	23
Lo Barnechea	1.302	16	1.405	169	928	37
Vitacura	1.783	43	1.588	121	1.077	30
Macul	2.549	27	2.476	67	1.992	35
Santiago Centro	8.989	30	6.517	59	8.723	26
San Miguel	2.032	20	2.837	33	3.361	22
La Cisterna	2.649	18	2.847	35	1.220	27
Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buín	1.360	18	767	58	1.088	23
Independencia	1.682	18	893	30	1.845	28
Huechuraba/Quilicura/Lampa	2.472	8	1.864	47	1.216	31
La Florida	5.343	21	3.163	25	2.175	22
Estación Central	3.916	30	4.743	147	4.980	43
Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	1.557	15	1.771	37	1.988	22

Fuente: CCHC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en Puente Alto (21%), Colina (21%) y Lampa/Quilicura (18%). Con respecto a los avances en doce meses, destacan Puente Alto y las agrupaciones de Lampa y Padre Hurtado, mientras que Colina y la agrupación de San Bernardo fueron las que perdieron más participación en el último año.

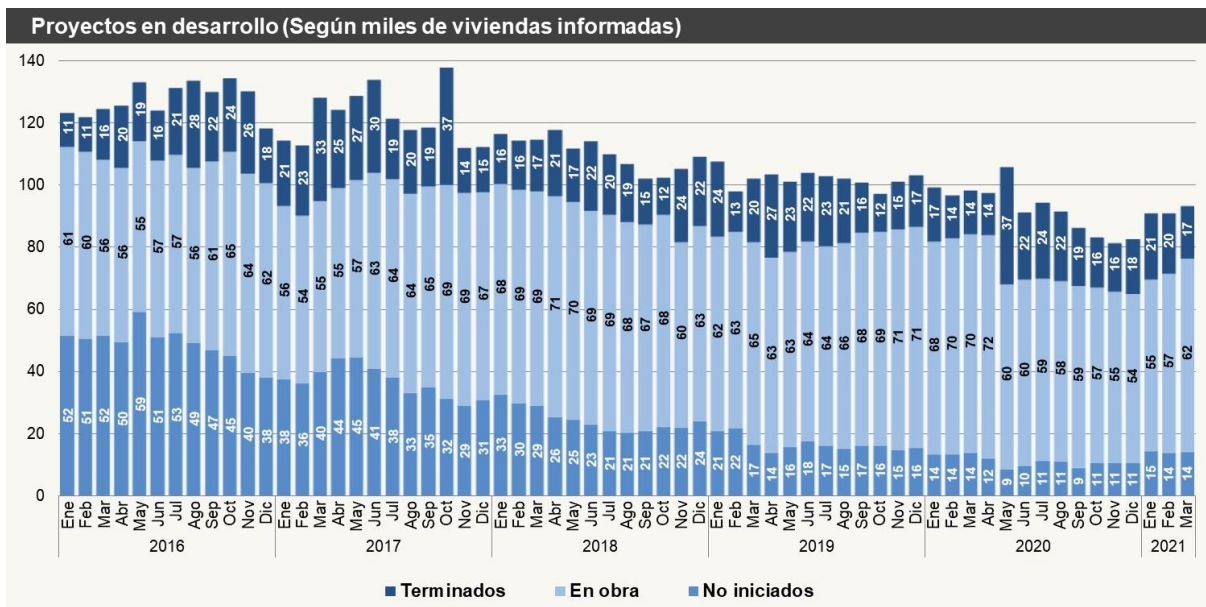
Mercado de casas Comuna	Marzo 2021		Marzo 2020		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	23	9	123	14	414	12
Puente Alto	799	8	449	12	761	8
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	406	8	394	28	440	11
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	257	7	563	30	835	13
Lampa/Quilicura	670	4	555	7	1.232	10
Lo Bornechea/Las Condes	368	7	195	21	302	17
Huechuraba	63	8	77	16	283	17
Colina	779	5	1.498	6	1.133	17
San Bernardo/Buín	387	6	1.858	8	1.557	19

Fuente CCHC

3. Proyectos en desarrollo¹

I. Composición del estado de proyectos

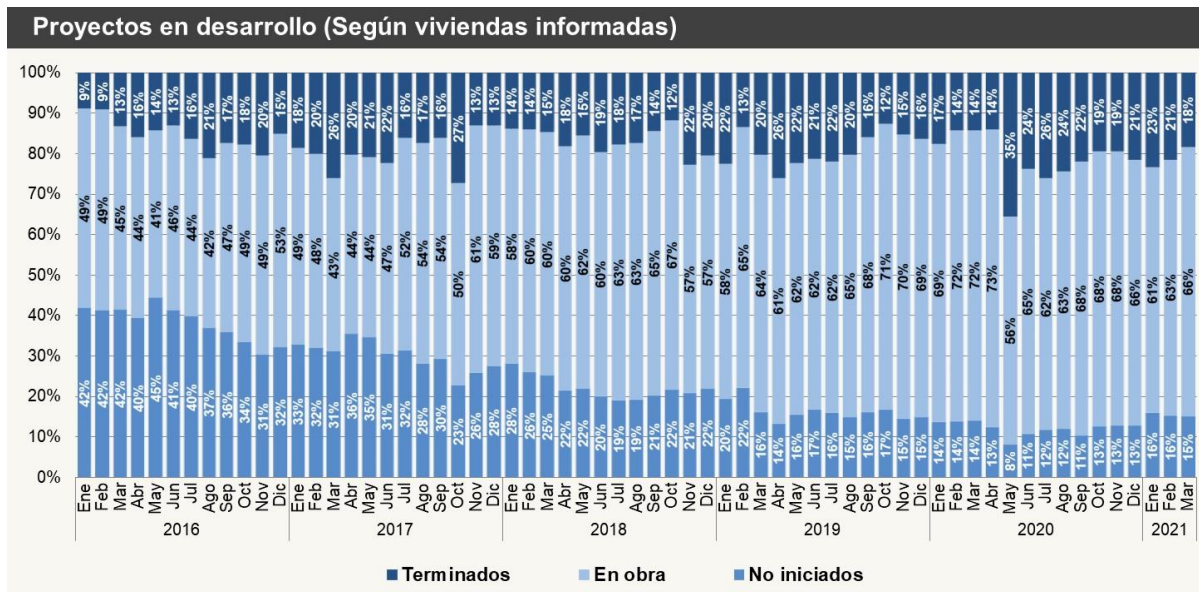
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 5% respecto de doce meses atrás. Proyectos no iniciados exhibieron un incremento anual de 3%, mientras que proyectos terminados aumentaron 23%. Por su parte, proyectos en obra disminuyeron 12%.



Fuente CCHC con información de Collect

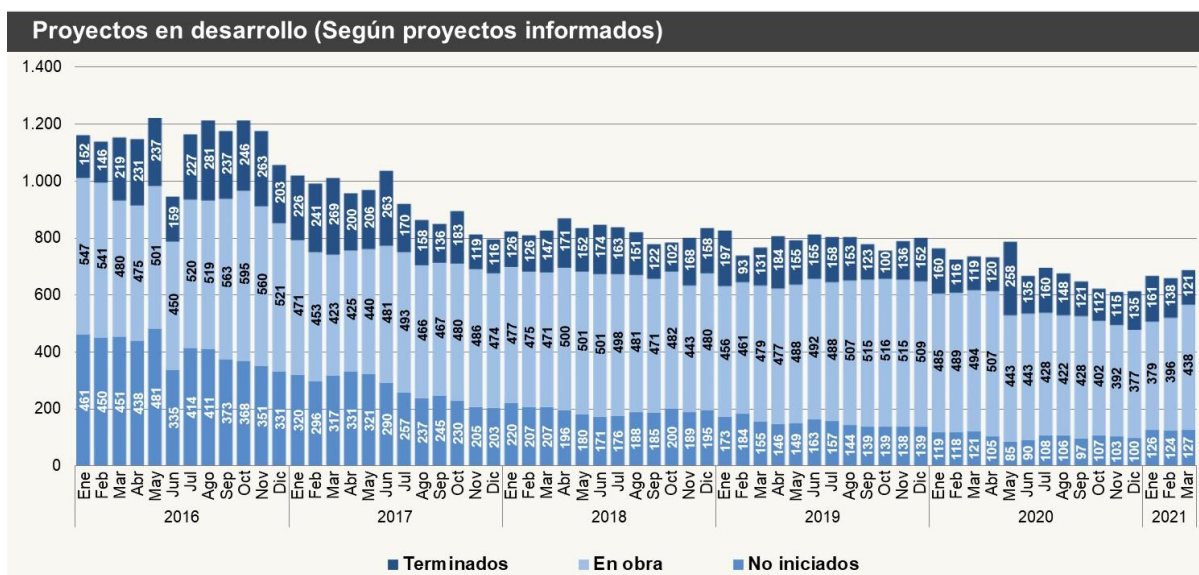
¹Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, 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 aumentado su participación hasta 15%, un punto más que un año atrás, mientras que el peso relativo de proyectos terminados ascendió a 18%.



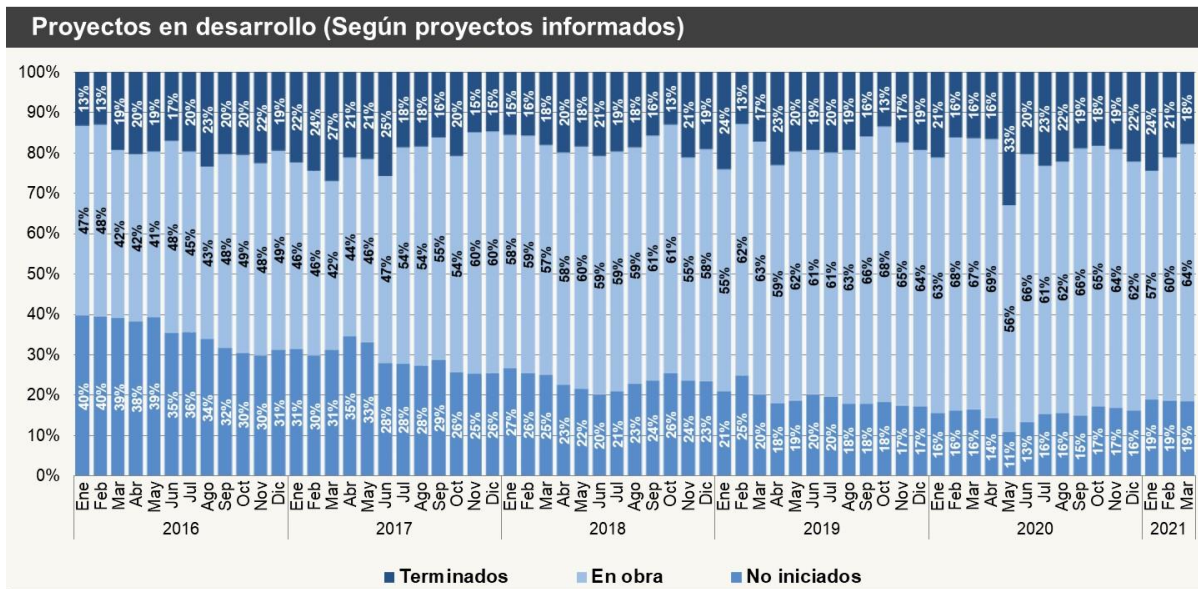
Fuente: CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibió un descenso de 7% 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 un alza de 5%, mientras que los terminados aumentaron 2%. Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un descenso de 11% respecto del año anterior.



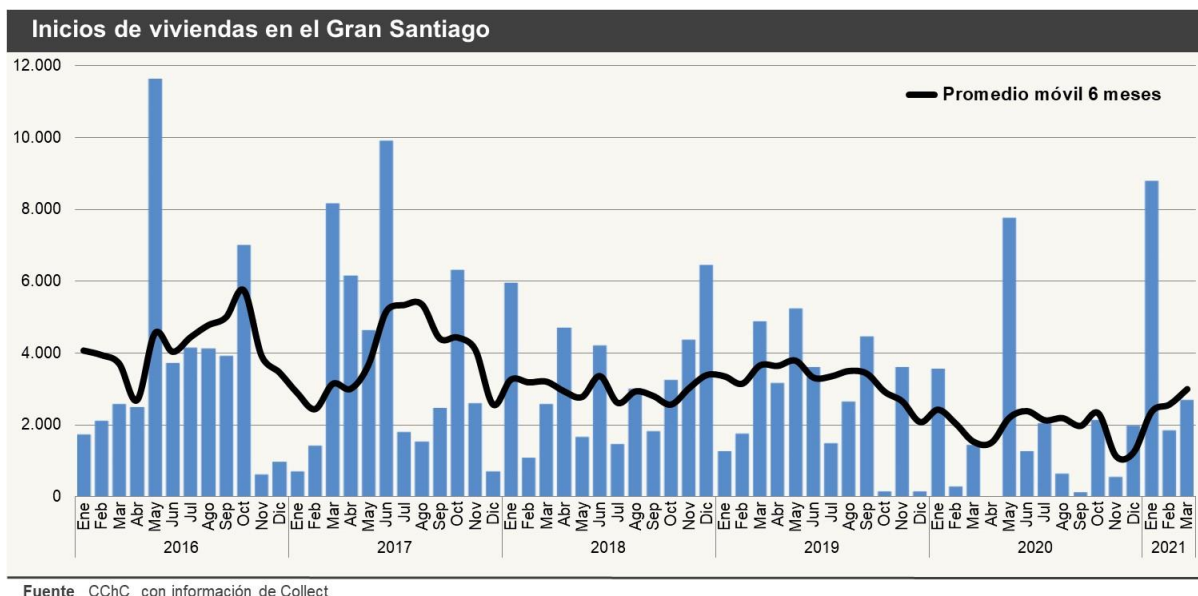
Fuente: CChC con información de Collect

En términos porcentuales, 64% de los proyectos se encuentran en estado de obra, tres puntos menos que el promedio de un año atrás. Los proyectos no iniciados aumentan su participación a 19%. Por otro lado, los proyectos terminados aumentan su participación a 18%.

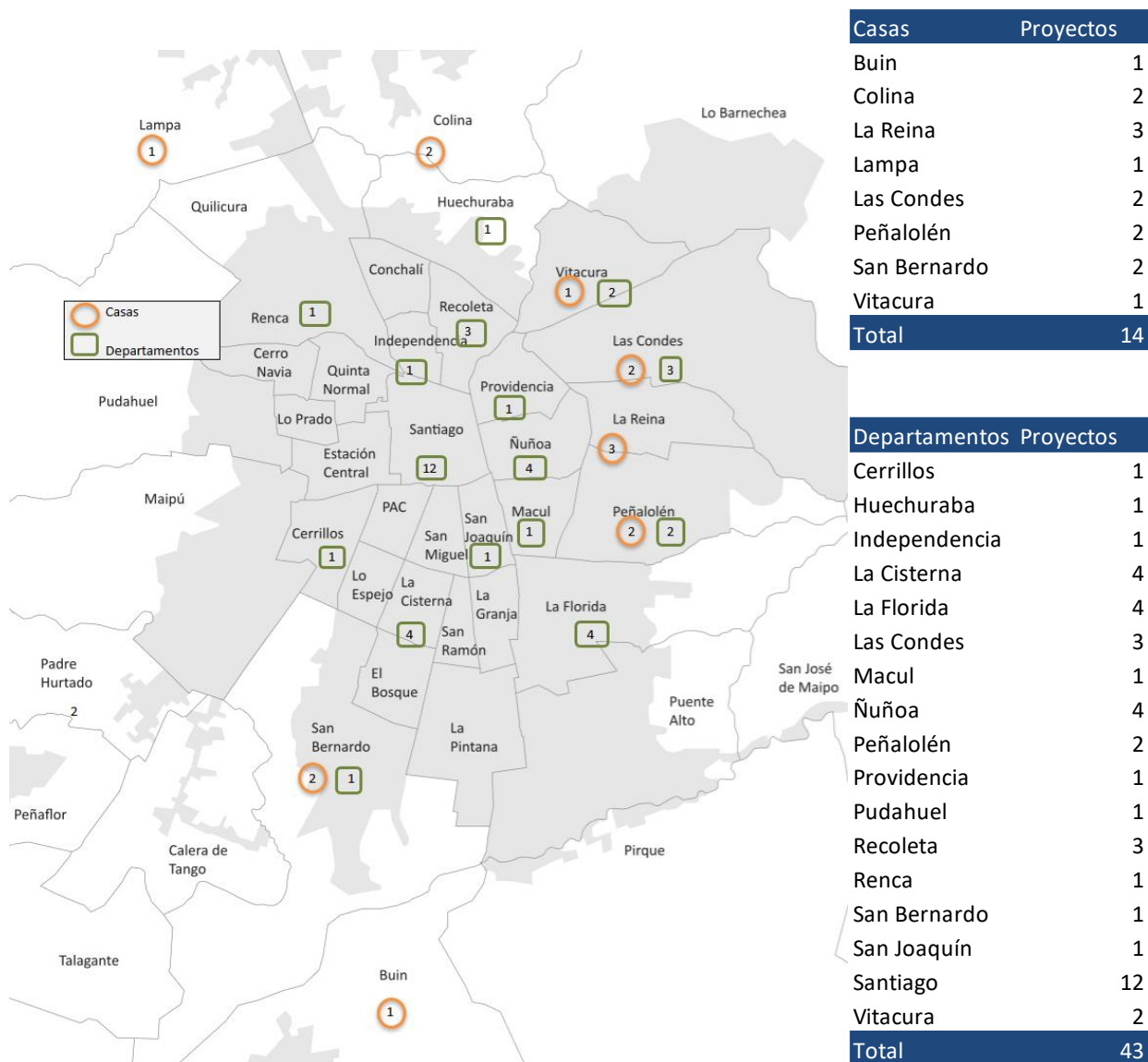


ii. Inicio de obras

En marzo el inicio de viviendas registró un incremento anual de 88%, mientras que el promedio móvil en seis meses aumentó 96% en el mismo lapso de tiempo. La mayor parte de los proyectos iniciados corresponden a departamentos, ubicados principalmente en Santiago, San Joaquín, La Florida y San Miguel. El inicio de casas, por su parte, se concentró principalmente en Peñalolén, Lo Barnechea y Buin.



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



Fuente CChC con información de Adimark.

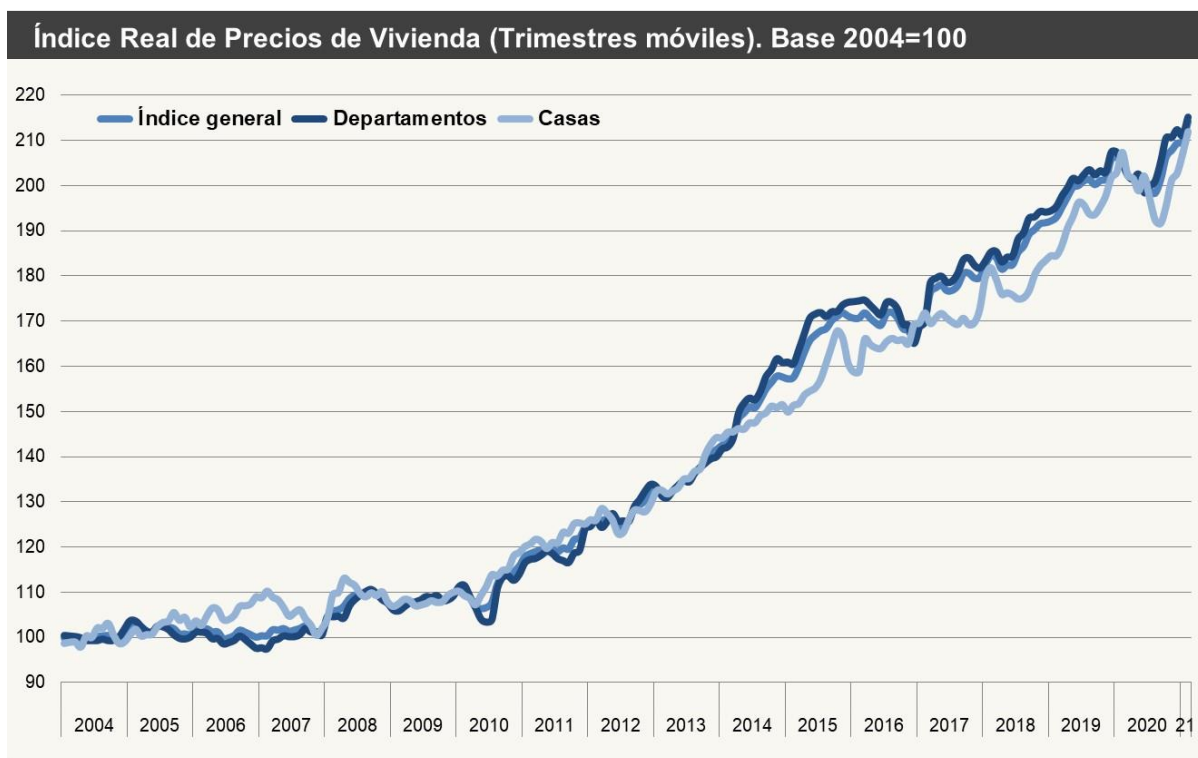
4. Índice real de precios de viviendas (IRPV)²

En el trimestre móvil enero-marzo el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró su séptima variación positiva respecto del periodo anterior (1,4%), mientras que en términos anuales el alza de precios se aceleró hasta 7,3%. En departamentos los precios registran un alza anual de 7,7%, tras haber acumulado once meses consecutivos con variaciones poco relevantes o negativas; mientras que en el mercado de casas el crecimiento de los precios alcanzó a 6,4%, tras diez meses consecutivos de nulo crecimiento.

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana Trimestre móvil enero - marzo 2021. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	217,9	1,3%	5,1%	7,7%
Casas	215,3	1,6%	6,7%	6,4%
Índice general	217,1	1,4%	5,4%	7,3%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 115,3% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 117,9% desde igual fecha.



Fuente CChC

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

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

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil enero - marzo 2021. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	234,2	0,9%	1,5%	3,6%
2. Nor poniente	215,1	1,3%	6,2%	1,1%
3. Nor oriente	202,3	0,6%	3,5%	12,1%
4. Sur	237,6	1,8%	11,9%	10,2%
Índice departamentos	217,9	1,3%	5,1%	7,7%

Fuente CChC

En el mercado de casas, la evolución de los precios ha sido similar a departamentos, en la medida en que las alzas anuales han tendido a acelerarse en lo más reciente, aunque a un ritmo más débil. En primer lugar, en la zona Nor-Poniente los precios se han incrementado 6,4% en el último año, tras haber comenzado el año con alzas no relevantes. Por otra parte, la zona Sur acumula un avance anual de 21,9% en marzo, siendo la más dinámica en la evolución de sus precios. Por último, la zona Nor-Oriente ha registrado un fuerte proceso de ajuste en sus precios desde el pasado abril, acumulando en el trimestre móvil más reciente un alza anual de 1,4%.

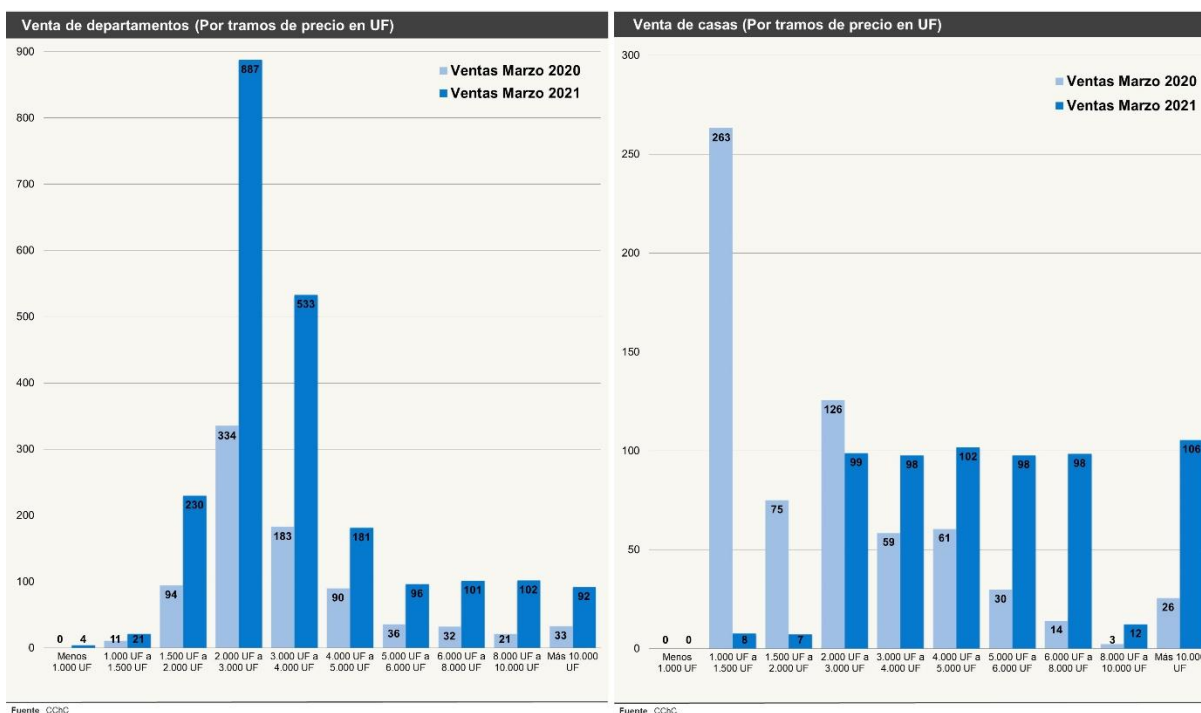
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil enero - marzo 2021. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	226,6	1,6%	7,2%	6,4%
3. Nor oriente	180,7	2,2%	-0,8%	1,4%
4. Sur	244,5	1,1%	18,1%	21,9%
Índice casas	215,3	1,6%	6,7%	6,4%

Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registró significativos avances en todos sus tramos de precio, destacando el incremento en la comercialización de segmentos intermedios y superiores: “2.000 a 3.000 UF” (165%), “3.000 a 4.000 UF” (192%), “5.000 a 6.000 UF” (170%), “6.000 a 8.000 UF” (218%) y “8.000 a 10.000 UF” (376%). También ha sido destacable el incremento de ventas entre segmentos de menor valor (1.000 a 2.000 UF).

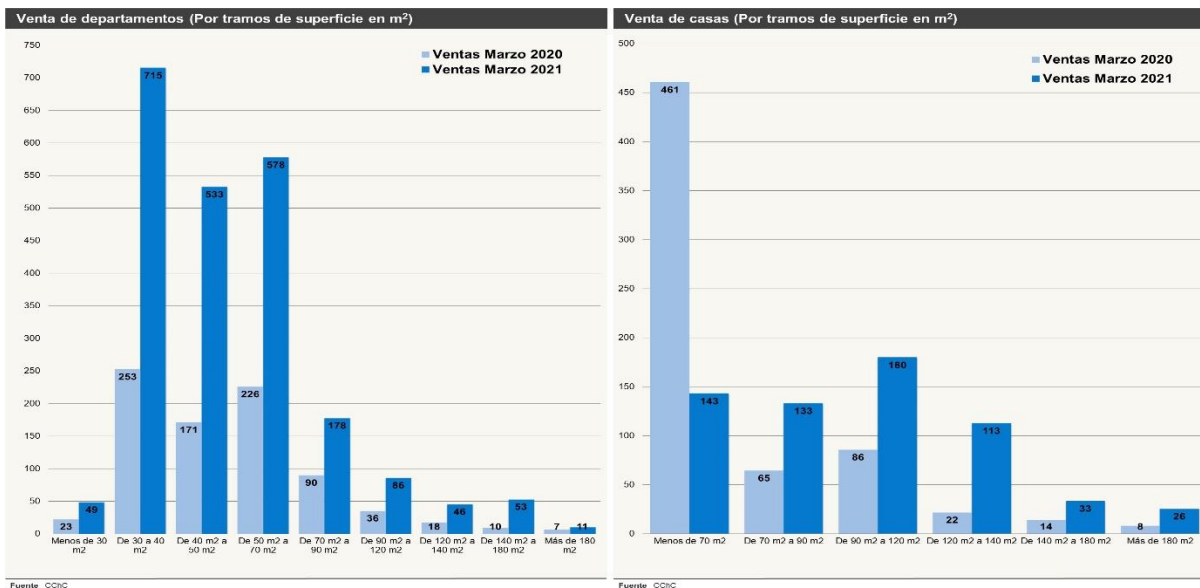
En el mercado de casas los resultados han sido similares, ya que tanto tramos de valor intermedio como superior exhiben mejores niveles de comercialización. Destacan los segmentos “5.000 a 6.000 UF” (228%), “6.000 a 8.000 UF” (595%) y “8.000 a 10.000 UF” (383%). Por el contrario, tramos de menor valor han registrado menor nivel de ventas respecto de un año atrás, debido al mal desempeño de proyectos de integración con subsidio.



6. Distribución de ventas según tamaño

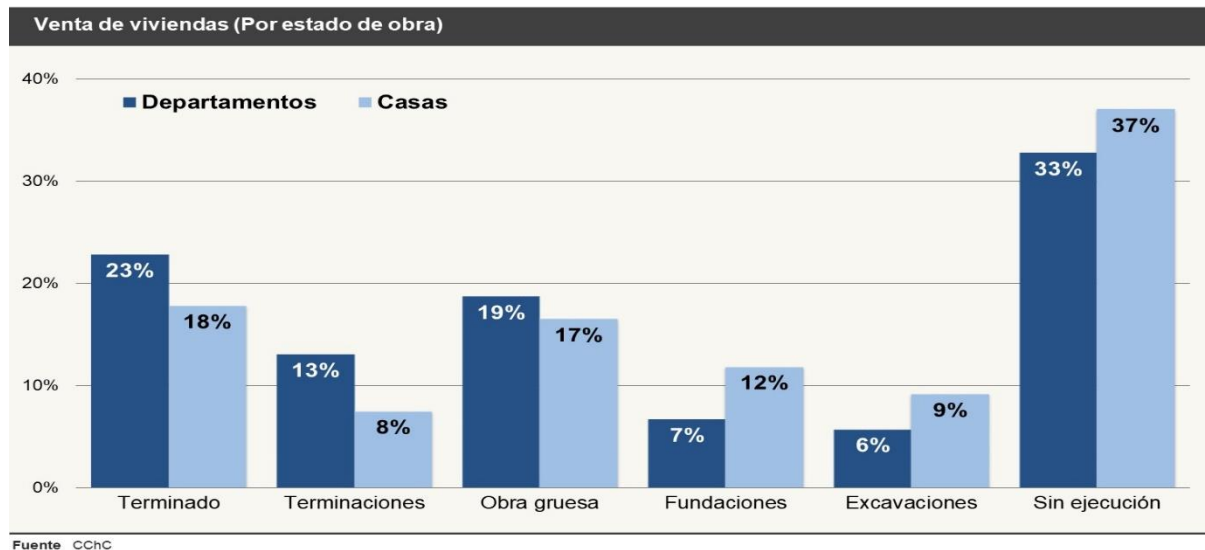
Según superficie, en departamentos el incremento de la comercialización ha sido generalizado, pero concentrado en tramos inferiores y superiores, destacando “30 a 40 m²” (183%), “40 a 50 m²” (211%), “90 a 120 m²” (142%) y “120 a 140 m²” (152%). De manera análoga, los segmentos de mayor metraje exhibieron avances en sus niveles de venta respecto del año anterior, destacando las unidades de más de 140 m².

En el mercado de casas, sigue destacando el buen resultado de segmentos intermedios y superiores: “70 a 90 m²” (106%), “90 a 120 m²” (110%) y “120 a 140 m²” (416%). Por el contrario, el tramo de menor metraje (Menos de 70 m²) registró menores niveles de venta.



7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra mostró en marzo resultados similar en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, las unidades terminadas y en terminaciones mantienen una elevada participación, concentrando 36% 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 disminuyó el peso relativo del producto próximo a terminación, en favor del producto en blanco.



8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 13%, superior al promedio del último año. Las agrupaciones de Huechuraba y Puente Alto y las comunas de Lo Barnechea y Estación Central 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, San Miguel, La Cisterna y La Florida perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2021

Mercado de departamentos					
Marzo 2020			Marzo 2021		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
17,4%	83,0	Ñuñoa	15,0%	82,7	
4,7%	52,4	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura	13,5%	55,4	
13,2%	74,2	Santiago Centro	13,4%	72,7	
15,1%	56,4	La Florida	11,4%	66,4	
9,7%	48,9	La Cisterna	6,6%	52,1	
3,9%	52,2	Estación Central	5,8%	53,3	
5,7%	46,9	Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel/PAC/PH	4,5%	42,4	
10,4%	55,5	San Miguel	4,5%	71,8	
4,4%	58,3	Macul	4,2%	67,7	
3,6%	48,8	Independencia	4,1%	65,1	
1,0%	83,3	Lo Barnechea	3,7%	92,6	
1,6%	38,6	Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buín	3,5%	54,4	
2,4%	91,9	Providencia	2,9%	94,5	
2,7%	68,3	La Reina/Peñalolén	2,5%	65,0	
2,6%	103,1	Las Condes	2,3%	122,8	
1,6%	115,6	Vitacura	1,9%	98,0	

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda se reparte en porciones similares entre Lampa, Colina y Puente Alto. En comparación con un año atrás, destacan los avances de Puente Alto, Lampa y Lo Barnechea. Por el contrario, San Bernardo/Buín vio reducido su peso relativo en la demanda.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2021

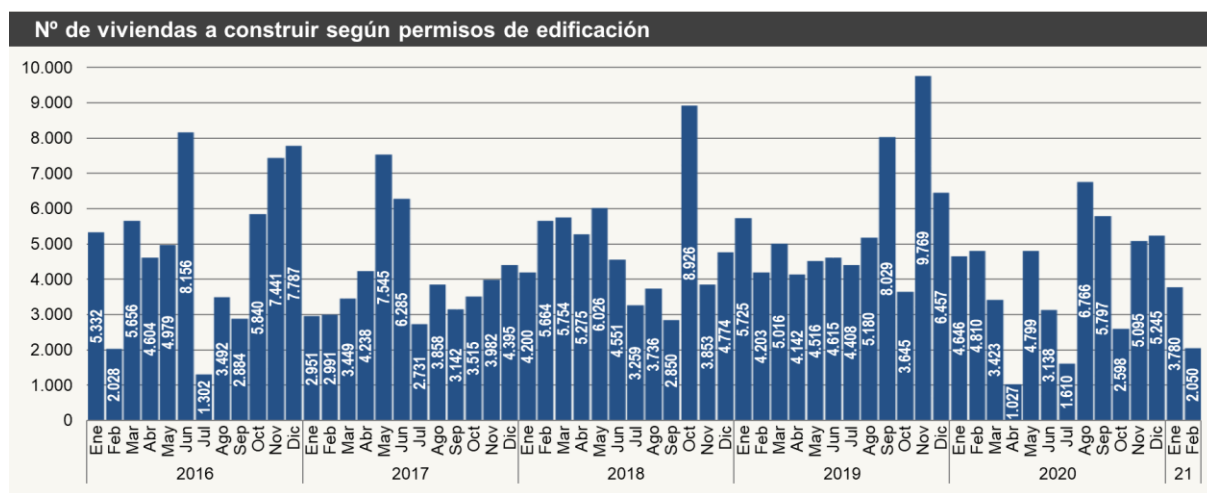
Mercado de casas					
Marzo 2020			Marzo 2021		
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2	
11,5%	40,0	Lampa/Quilicura	25,8%	42,1	
36,7%	52,9	Colina	23,1%	62,9	
5,6%	46,9	Puente Alto	16,7%	50,3	
37,7%	36,7	San Bernardo/Buín	10,2%	50,4	
2,2%	37,5	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	8,3%	47,4	
1,4%	80,5	Lo Barnechea/Las Condes	8,0%	84,2	
2,8%	45,6	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	6,2%	47,9	
0,7%	52,5	Huechuraba	1,3%	66,7	
1,4%	51,6	Peñalolén/La Florida	0,4%	69,8	

Fuente: CChC

C. Permisos de edificación de obras nuevas aprobados en la Región Metropolitana durante febrero de 2021

Durante el mes de febrero se aprobó un total de 173.224 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 2.050 viviendas según se desprende de las estadísticas publicadas por el INE.

En términos relativos, la superficie para edificar nuevas viviendas exhibió un retroceso de 52% en comparación con el mismo mes de 2020, mientras que en el acumulado a febrero el rezago es de 36%. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un descenso de 57% en comparación con febrero de 2020 y un rezago de 38% para el acumulado de lo que va del año.



Fuente: CChC con información de INE



Fuente: CChC con información de INE

D. Proyectos futuros: desarrollos inmobiliarios en estado de proyecto a marzo 2021

DIRECCION	COMUNA	TIPO	METRAJE	PISOS TOTAL	FECHA
NOCEDAL 7050	La Reina	Casa	-	3	Julio-2019
CAMINO A NOS LOS MORROS 977	San Bernardo	Casa	-	2	Septiembre-2019
SAN MARTIN S/N ESQ RIO CLARO	Lampa	Casa	-	2	Diciembre-2019
POLONIA 418	Las Condes	Casa	-	3	Mayo-2020
CAMINO LINDEROS 5402	Buín	Casa	-	2	Julio-2020
JOSE RABAT 8195	Colina	Casa	-	2	Julio-2020
NOCEDAL 7205	La Reina	Casa	-	3	Julio-2020
LOS ALERCES 2195	San Bernardo	Casa	-	2	Julio-2020
NATALIA LARRAIN VIAL 4340	Penalolén	Casa	3.300	3	Enero 2021
JUAN DE AUSTRIA 1700	Las Condes	Casa	2.713	2	Enero 2021
ALFEREZ REAL 1161	Providencia	Casa	1.870	3	Enero 2021
CALETERA ORIENTE GRAL SAN MARTIN KM17	Colina	Casa	-	2	Febrero 2021
MAR TIRRENO S/N	Penalolén	Casa	-	3	Marzo 2021
JUAN DE DIOS VIAL CORREA 4460	Penalolén	Casa	3.006	3	Marzo 2021
AV. QUILIN 10520	Penalolén	Casa	-	3	Marzo 2021

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

DIRECCION	COMUNA	TIPO	METRAJE	PISOS TOTAL	FECHA
JUAN DE DIOS VIAL CORREA 4180	Penalolén	Edificio	-	4	Enero-2019
IV CENTENARIO 1044	Las Condes	Edificio	-	17	Abril-2019
AMERICO VESPUCCIO 231	La Cisterna	Edificio	13.482	12	Junio-2019
MANQUEHUE SUR ESQ ING PEDRO BLANQUIER	Las Condes	Edificio	-	11	Julio-2019
BANDERA 713	Santiago	Edificio	-	16	Diciembre-2019
EL EMBALSE 8751	Penalolén	Edificio	5.664	4	Mayo-2020
GOYCOLEA 0122	La Cisterna	Edificio	14.893	17	Mayo-2020
BUZETA 4502	Cerrillos	Edificio	13.610	19	Agosto-2020
COLOMBIA 8756	La Florida	Edificio	10.420	5	Octubre-2020
LOS ALERCES 2222	Ñuñoa	Edificio	19.052	11	Octubre-2020
VICUÑA MACKENNA 6472	La Florida	Edificio	-	-	Diciembre-2020
AV. MARIA 6470	La Cisterna	Edificio	-	17	Diciembre-2020
LOS POZOS 7100	Las Condes	Edificio	15.500	7	Diciembre-2020
CORONEL ALVARADO 2505	Independencia	Edificio	-	11	Enero 2021
ARTURO PRAT 1756	Santiago	Edificio	6.034	6	Enero 2021
BELLAVISTA 7150	La Florida	Edificio	-	19	Enero 2021
BEETHOVEN 5396	Ñuñoa	Edificio	6.560	5	Enero 2021
SAN DIEGO 2381	Santiago	Edificio	28.489	19	Enero 2021
EINSTEIN 568	Recoleta	Edificio	-	14	Enero 2021
ROBERTO ESPINOZA 648	Santiago	Edificio	8.796	8	Enero 2021
PALENA 3380	La Florida	Edificio	-	4	Enero 2021
MARCEL DUHAUT 2990	Providencia	Edificio	5.702	7	Enero 2021
CAPITAN WOOD 1864	Santiago	Edificio	6.412	7	Enero 2021
SAN EUGENIO 510	Ñuñoa	Edificio	-	12	Enero 2021
LO MATTIA 1680	Vitacura	Edificio	11.454	4	Enero 2021
BRIONES LUCO 0675	La Cisterna	Edificio	-	25	Enero 2021
SANTO DOMINGO 3810	Santiago	Edificio	-	5	Enero 2021
COLON 765	San Bernardo	Edificio	-	13	Enero 2021
GONZALEZ BALCARCE 2010	Santiago	Edificio	5.619	7	Enero 2021
EXEQUIEL FERNANDEZ 3774	Macul	Edificio	18.617	18	Enero 2021
PERU 1290	Recoleta	Edificio	5.475	11	Enero 2021
RODRIGO DE ARAYA 1350	Ñuñoa	Edificio	18.714	17	Enero 2021
GRAJALES 2061	Santiago	Edificio	6.914	9	Enero 2021
RINCONADA EL SALTO 291	Huechuraba	Edificio	-	6	Marzo 2021
LA ESTRELLA 997	Pudahuel	Edificio	8.544	4	Marzo 2021
ARZOBISPO VALDIVIESO 421	Recoleta	Edificio	-	12	Marzo 2021
ARTURO PRAT 4745	Renca	Edificio	-	10	Marzo 2021
PINTOR CICARELLI 268	San Joaquín	Edificio	-	14 - 16	Marzo 2021
GRAJALES 2561	Santiago	Edificio	9.138	9	Marzo 2021
VICUÑA MACKENNA 1881	Santiago	Edificio	21.297	16	Marzo 2021
SANTA ROSA 250	Santiago	Edificio	12.347	13	Marzo 2021
CONDOR 1152	Santiago	Edificio	-	8	Marzo 2021
EL NOGAL 1750	Vitacura	Edificio	8.055	8	Marzo 2021

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

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 logías 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 logías 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