

# **INFORME INMOBILIARIO**

## **GRAN SANTIAGO**



# 12

## Diciembre 2022

Publicación Cámara Chilena de la Construcción A.G.  
Gerencia de Estudios y Políticas Públicas

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

Consultas y sugerencias: [orobles@cchc.cl](mailto:orobles@cchc.cl)  
Oficinas Generales: Avenida Apoquindo 6750, Piso 4, Las Condes  
Fono: 23763300; [www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

**Prohibida la reproducción total o parcial del contenido de este informe**

## ÍNDICE

### **A. Fundamentos del sector**

### **B. Resultados de diciembre 2022**

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 2019
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 2022**

### **D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana en noviembre de 2022**

### **E. Anexo: Definiciones de precio y superficie**

## A. Fundamentos del sector

El escenario económico de 2022 se ha visto afectado por varios focos de incertidumbre. La situación sanitaria ha mejorado sustancialmente durante el año, a pesar de incrementos puntuales de la positividad en algunas semanas del cuarto trimestre. En términos políticos, la discusión sobre futuras reformas del nuevo gobierno está afectando la aversión al riesgo por parte de inversionistas y consumidores; si bien parte de este riesgo se vio atenuado con el triunfo del Rechazo. Por último, la coyuntura económica evidencia cada vez con más claridad un periodo recesivo para la actividad económica. Se trata de una tendencia global y se espera una postura todavía activa por parte de los bancos centrales para cumplir su mandato de estabilidad de precios, manteniendo los tipos de interés en niveles elevados y realizando intervenciones en los mercados cambiarios, lo cual finalmente imprime un sesgo negativo sobre los componentes de consumo e inversión.

Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se incrementaron de manera rápida desde la última parte de 2021, a raíz del cambio de dirección de la política monetaria por parte del Banco Central. Consecuentemente, el costo de financiar la adquisición de vivienda ha alcanzado en 2022 los niveles más elevados de la última década, a lo que se suma la significativa reducción de los plazos de este tipo de préstamos, de 30 a 20 años. Adicionalmente, las condiciones de oferta de crédito han continuado siendo restrictivas durante el cuarto trimestre del presente año, tanto en el segmento hipotecario como en el de consumo, situación que se mantendrá en el mediano plazo considerando la evolución futura del empleo y los ingresos.

El mercado de trabajo sufrió de manera más rotunda los efectos de la parálisis económica de las cuarentenas, con una intensa destrucción de empleo, que alcanzó a casi 2 millones de puestos de trabajo desde que comenzó la crisis sanitaria, y de los que se han ido recuperando progresivamente 1,8 millones. De esta manera, la tasa de desempleo evidencia todavía en noviembre cierto deterioro (7,9%), debido a una creación de empleo casi nula desde que comenzó el año.

Con respecto a la confianza de consumidores y empresarios, los resultados de los últimos meses muestran un significativo ajuste a la baja debido a la elevada incertidumbre. Respecto del índice IMCE-Icare, los empresarios han tendido a mostrarse más pesimistas desde la última parte de 2021, en un escenario de elevados costos de insumos, escasez de mano de obra y dificultades para encontrar financiamiento. Por otra parte, los consumidores se mantienen en zona de pesimismo, con un significativo ajuste de los componentes de mediano y largo plazo.

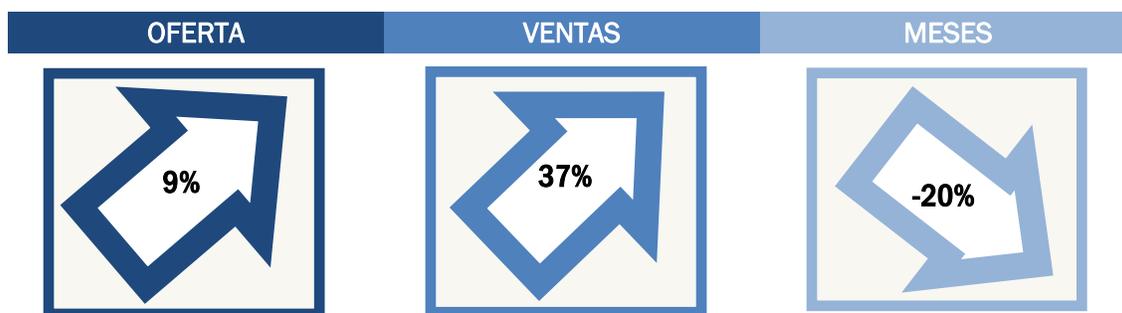
En resumen, la coyuntura económica actual confirma un escenario muy restrictivo para la actividad del sector inmobiliario, toda vez que las decisiones de inversión se están postergando a la espera de condiciones más favorables tanto para el desarrollo de nuevos proyectos como para la compra de vivienda.

## B. Resultados de diciembre 2022

La venta de viviendas registró en diciembre un aumento de 37% respecto del año previo, con un ritmo de comercialización que ha sido algo más rápido en el último cuarto del año, aunque se mantiene inferior a sus respectivos promedios históricos. Se trata de la primera tasa de variación anual positiva después de 14 meses, debido a una base de comparación que fue muy débil en los últimos meses de 2021. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos mostró un avance de 58%, mientras que la venta de casas exhibió un rezago de 24%. Además, en el margen la serie desestacionalizada mostró un avance de 19% respecto del mes anterior, pero con un ritmo de ventas que sigue siendo más lento que el de años anteriores.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió su trigésimo primera alza anual consecutiva (9%), tras una significativa tendencia decreciente entre 2018 y 2020. En el margen la oferta registró un mínimo avance de 0,1% respecto del mes anterior. De esta manera se evidencia una aceleración en la evolución de la oferta inmobiliaria residencial, tras haber exhibido estabilidad en el segundo y tercer trimestre. Así, en diciembre la oferta de viviendas se mantiene próxima a 65.000 unidades.

La velocidad de ventas, por su parte, disminuyó en términos anuales (-20%) y respecto del mes anterior (-16%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 31,8, ubicándose nuevamente por sobre su rango de equilibrio (entre 14 y 20 meses).



DICIEMBRE 2022			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Diciembre 2021	59.353	1.484	40,0
Diciembre 2022	64.774	2.035	31,8
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	59.855	1.741	34,4
Casas	4.919	294	16,7
<b>Total</b>	<b>64.774</b>	<b>2.035</b>	<b>31,8</b>

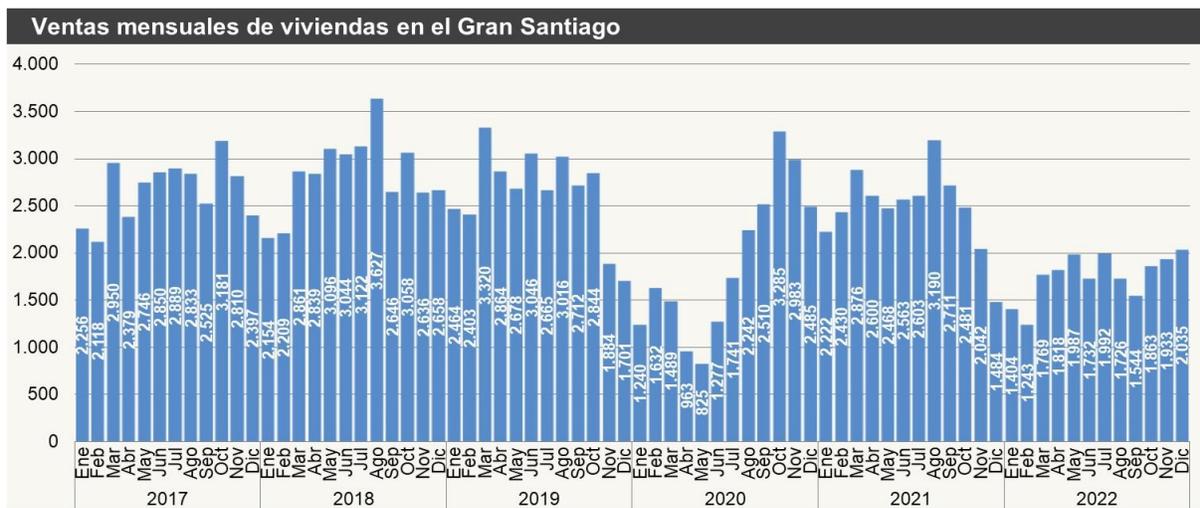
\* Meses necesarios para agotar la oferta actual

Fuente CChC

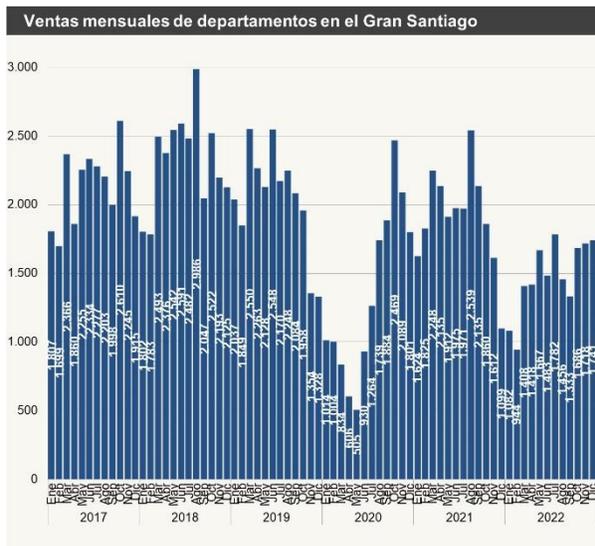
## 1. Unidades vendidas

Los resultados de diciembre siguen evidenciando un ciclo regresivo en la demanda por vivienda, tras la rápida recuperación observada entre los últimos meses de 2020 y 2021. En efecto, la demanda contenida durante la crisis sanitaria y la liquidez derivada de los retiros de fondos de pensiones fueron factores impulsores de la demanda en dicho periodo. Estas condiciones favorables comenzaron a revertirse en la última parte de 2021, con un severo ajuste de las condiciones financieras que ha provocado cifras de venta similares a las de otros años críticos para el sector.

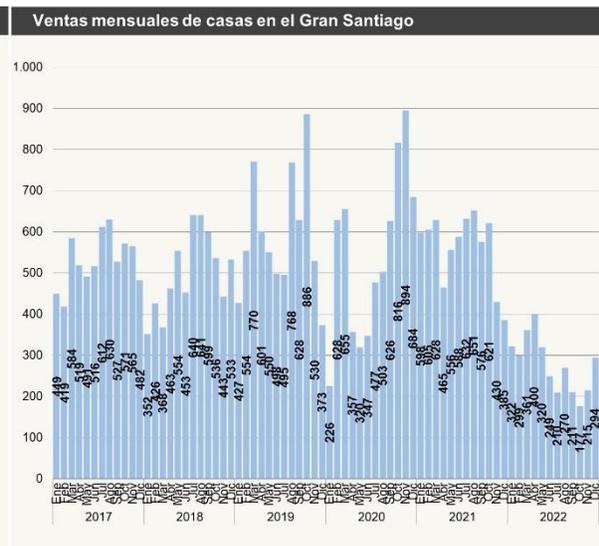
Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un incremento de 58% respecto de 2021. En el mercado de casas las ventas mostraron un rezago de 24% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de diciembre es la tercera más reducida desde 2012, mientras que la comercialización de casas en diciembre es la más reducida desde 1994.



Fuente: CChC



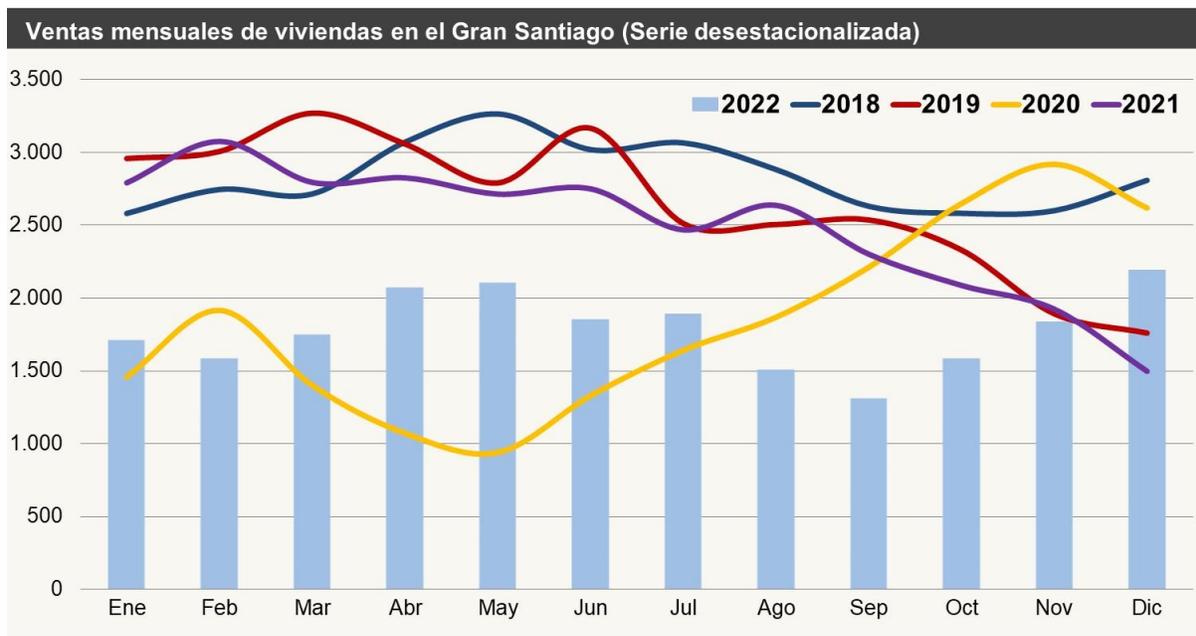
Fuente: CChC



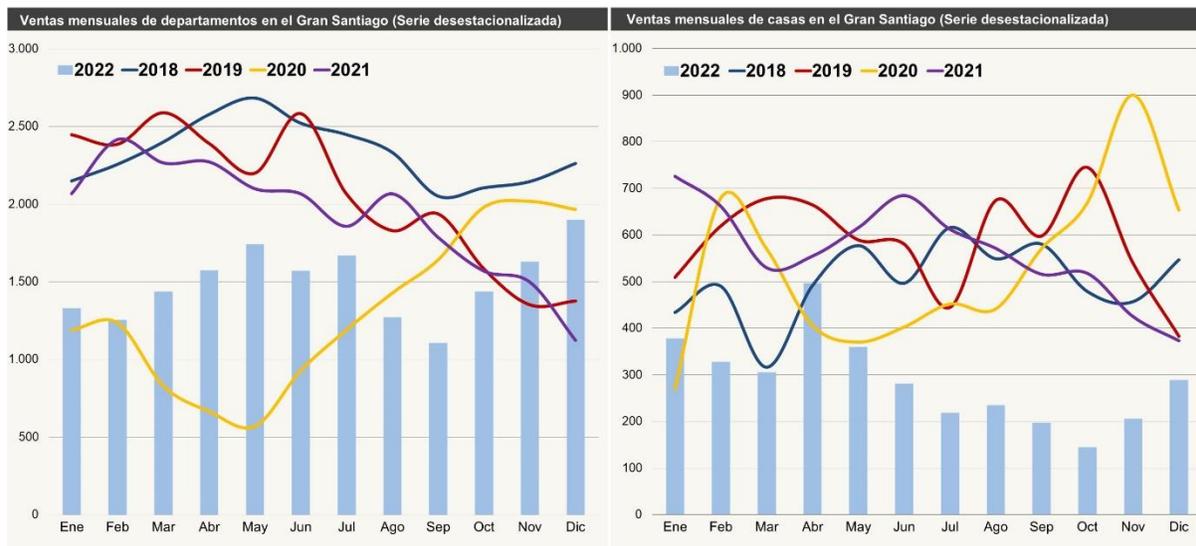
Fuente: CChC

La serie de ventas mensuales desestacionalizada sigue mostrando un ritmo de ventas más lento respecto de años anteriores, tras la estabilidad del primer semestre de 2021. El mercado de departamentos exhibe igualmente rezago respecto de los años precedentes, pero con una notoria recuperación respecto del trimestre previo; mientras que en casas el ritmo de comercialización sigue registrando niveles mínimos históricos. Todo ello es una evidente señal de agotamiento del ciclo expansivo de la demanda por vivienda.

De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre 1.800 y 2.200 unidades mensuales durante el próximo año, de tal manera que la cifra de ventas seguirá siendo inferior a sus promedios históricos por cuarto año consecutivo.



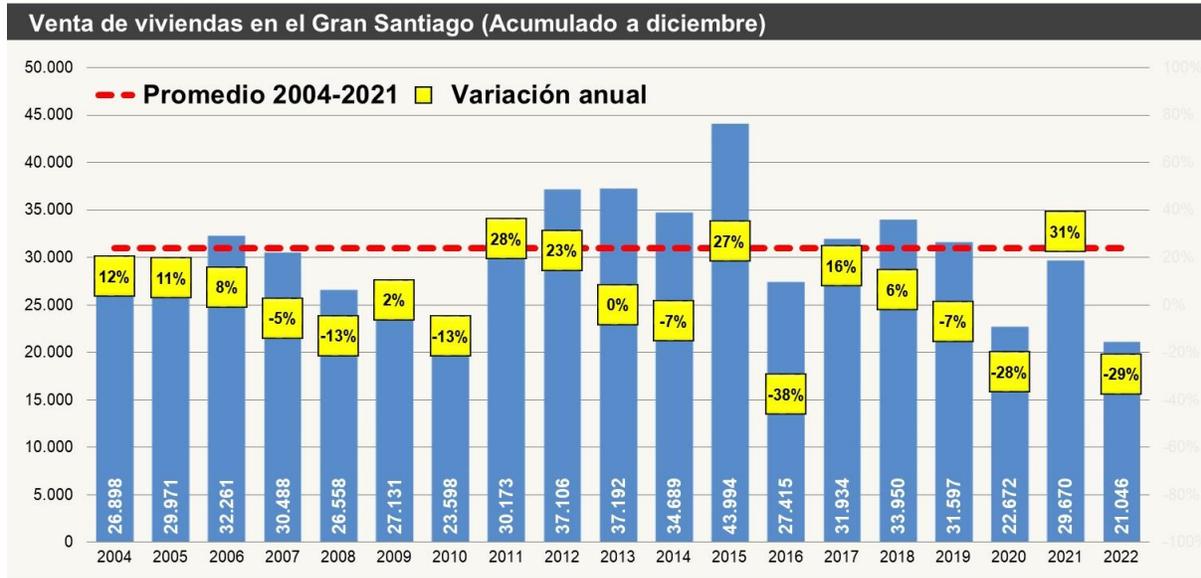
Fuente CChC



Fuente CChC

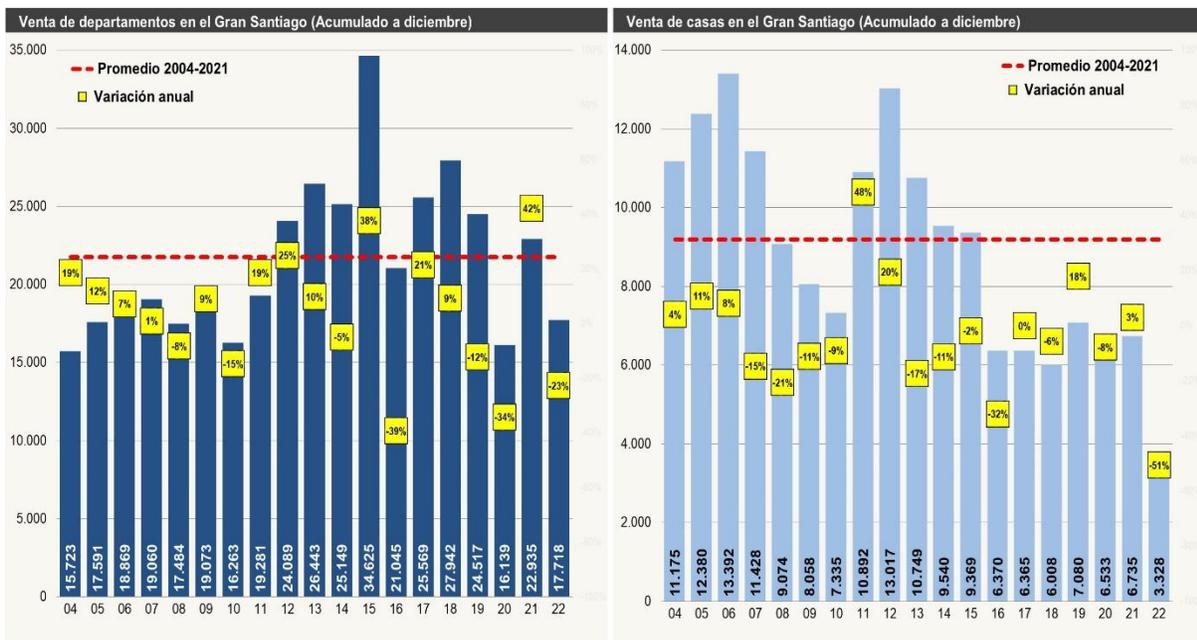
Fuente CChC

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a diciembre registra rezagos de 29% respecto de 2021 y de 32% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el año 2022 finaliza con los peores niveles de venta desde la crisis asiática en 1998, a pesar de las mejoras que se evidenciaron en el último trimestre.



Fuente CChC

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 23% inferior a su similar de 2021 y se ubica 19% por debajo de su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta ventas 51% inferiores al año previo y 64% por debajo de su promedio histórico.



Fuente CChC

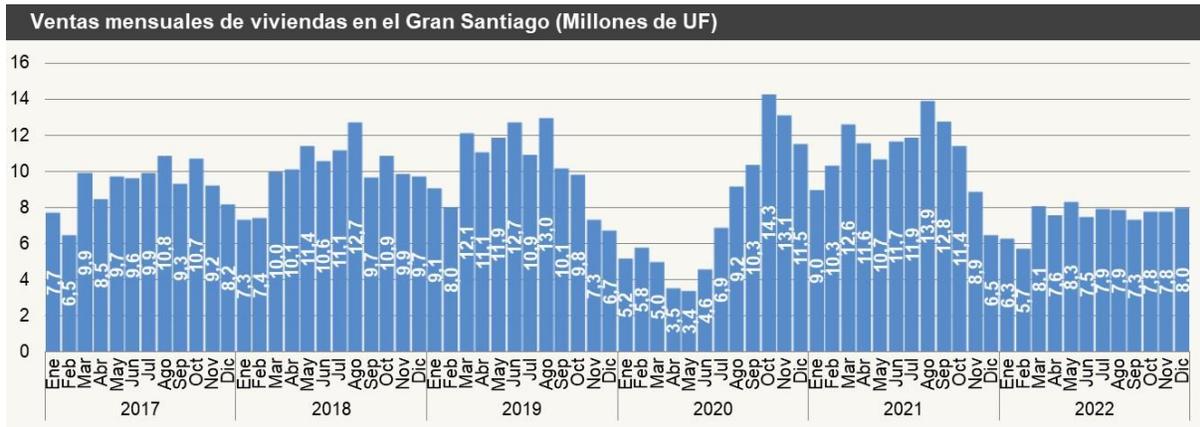
Fuente CChC

El valor de ventas registró un aumento de 23% en diciembre. Esta variación fue nuevamente inferior a la observada en cantidad vendida, por lo que el efecto precio resultó negativo (-10,1%) tras la estabilidad mostrada en el tercer trimestre. Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un avance de 47%, mientras que en casas se apreció un rezago de 29%. El efecto precio fue negativo tanto en departamentos (-7%) como en casas (-7,9%).

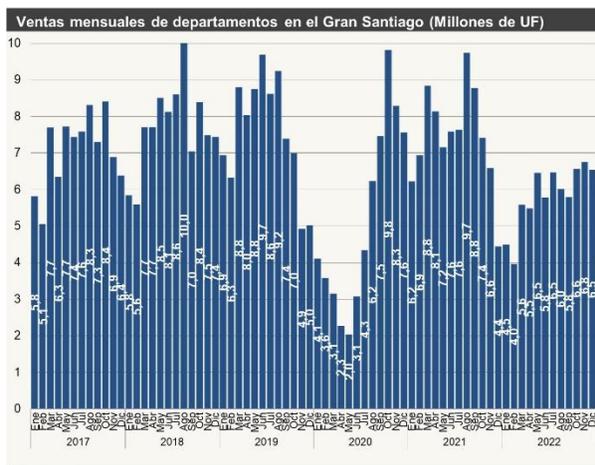
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	Deptos.	Casas	Total
Diciembre 2021	4,44	2,02	<b>6,46</b>
Diciembre 2022	6,55	1,42	<b>7,97</b>
<b>Variación anual</b>	<b>47,4%</b>	<b>-29,5%</b>	<b>23,4%</b>

Fuente CChC

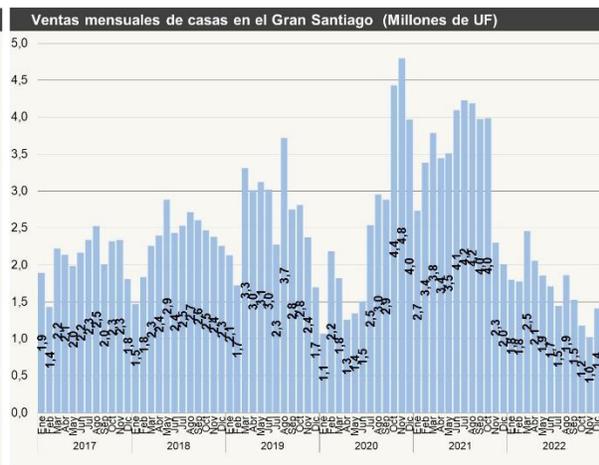
El valor de las ventas casi alcanzó los 8 millones de UF en diciembre, nuevamente una de las cifras de negocio más reducidas desde los peores meses de pandemia y con fuerte rezago respecto de su respectivo promedio histórico. A pesar de los mejores ritmos de venta que se vieron en diciembre, la reducción de los precios promedio de venta, tanto de departamentos como de casas, ha sido causante de la estabilidad mostrada por los montos transados en la última parte del año.



Fuente CChC



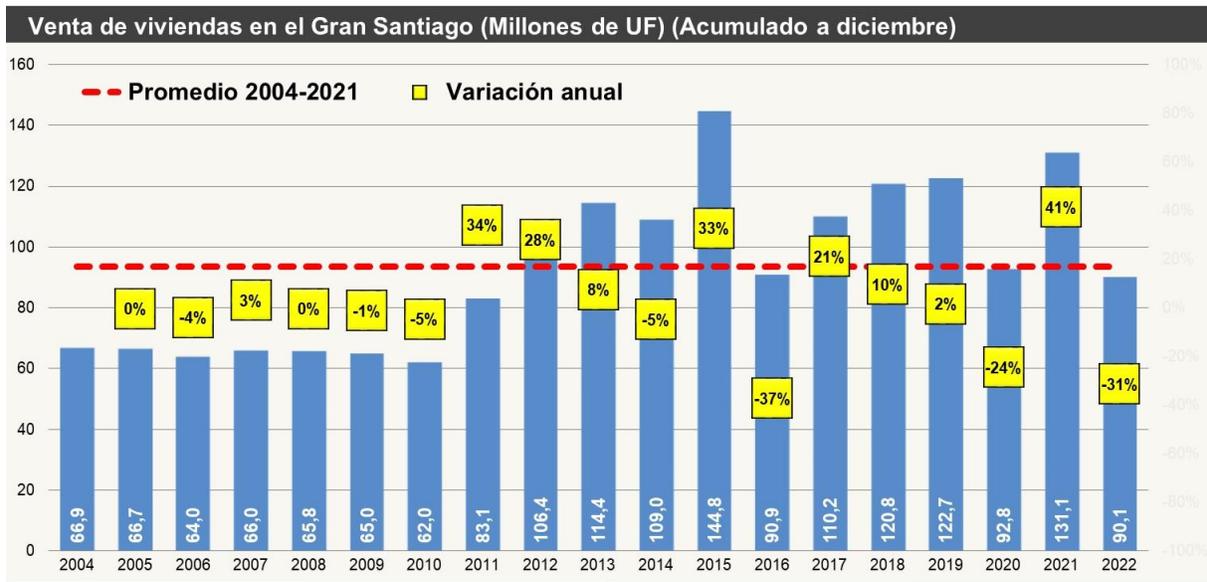
Fuente CChC



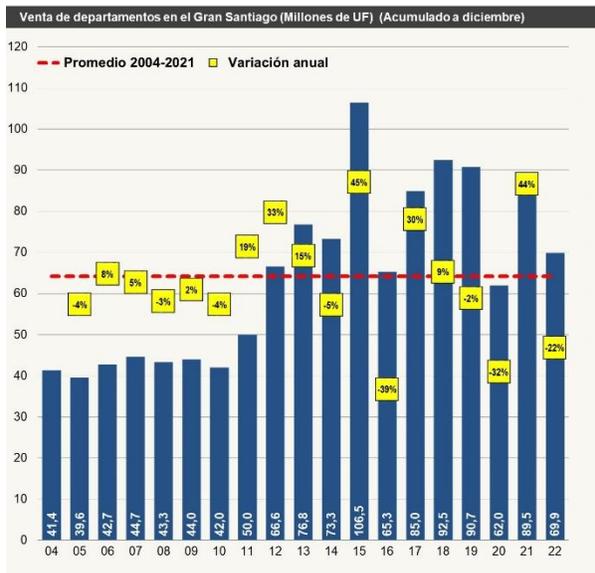
Fuente CChC

El valor acumulado a diciembre de la venta de viviendas es 31% inferior a su símil de 2021 y se ubica 4% por debajo de su promedio de los últimos 18 años. En el mercado de departamentos se observa un significativo rezago en comparación con el año previo (-22%), pero con avance respecto del promedio histórico (9%), mientras que el mercado de casas presenta un descenso de 52% en la comparación anual, alcanzando un nivel todavía inferior a su promedio histórico.

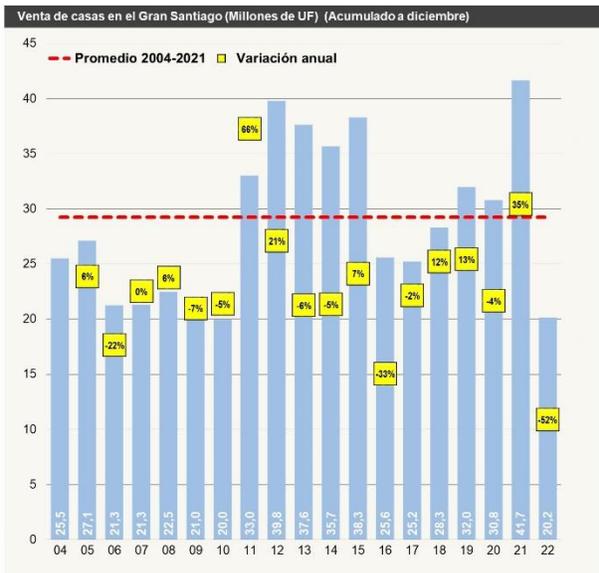
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que el año 2022 ha sido similar a otros años de mal desempeño sectorial. El principal factor explicativo es la significativa caída en el ritmo de ventas, a lo que se une un efecto precio que ha tendido a ser negativo conforme avanzó el año (-3%).



Fuente: CChC



Fuente: CChC



Fuente: CChC

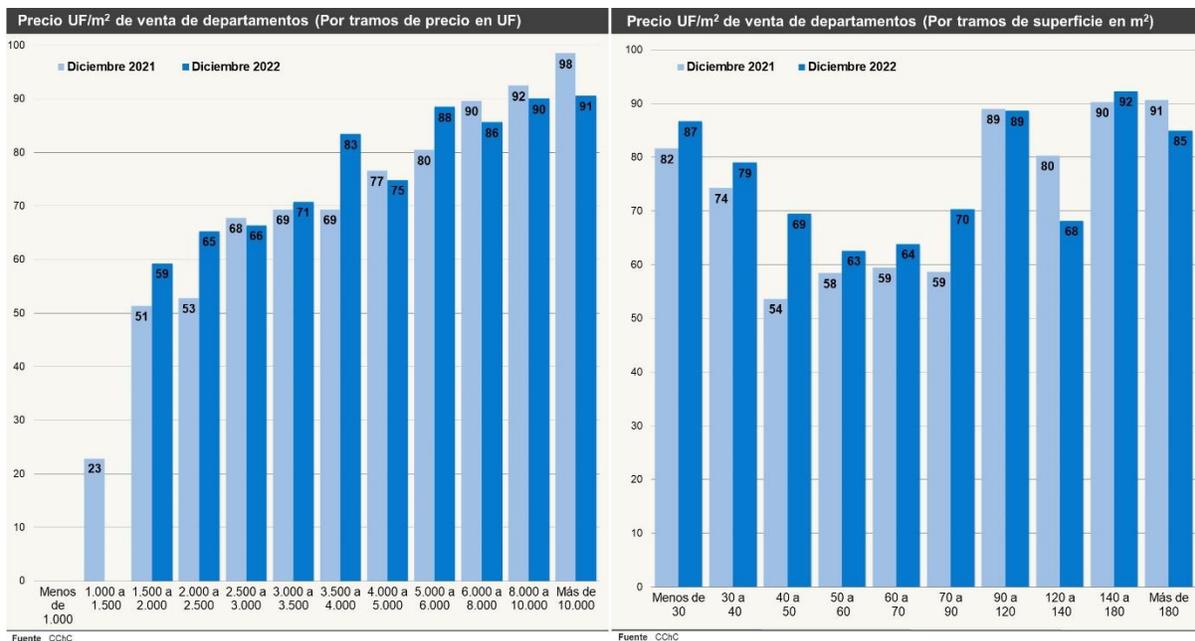
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 71,3 UF por metro cuadrado en diciembre, 6,7% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 58,1 UF/m<sup>2</sup>, 8,9% superior al registro de un año atrás. Por séptimo mes consecutivo los precios de las viviendas se mantienen en niveles históricamente elevados.

PRECIOS UF/M <sup>2</sup> DE VENTA		
Período	Deptos.	Casas
Diciembre 2021	66,9	53,3
Diciembre 2022	71,3	58,1
<b>Variación anual</b>	<b>6,7%</b>	<b>8,9%</b>

Fuente: CChC

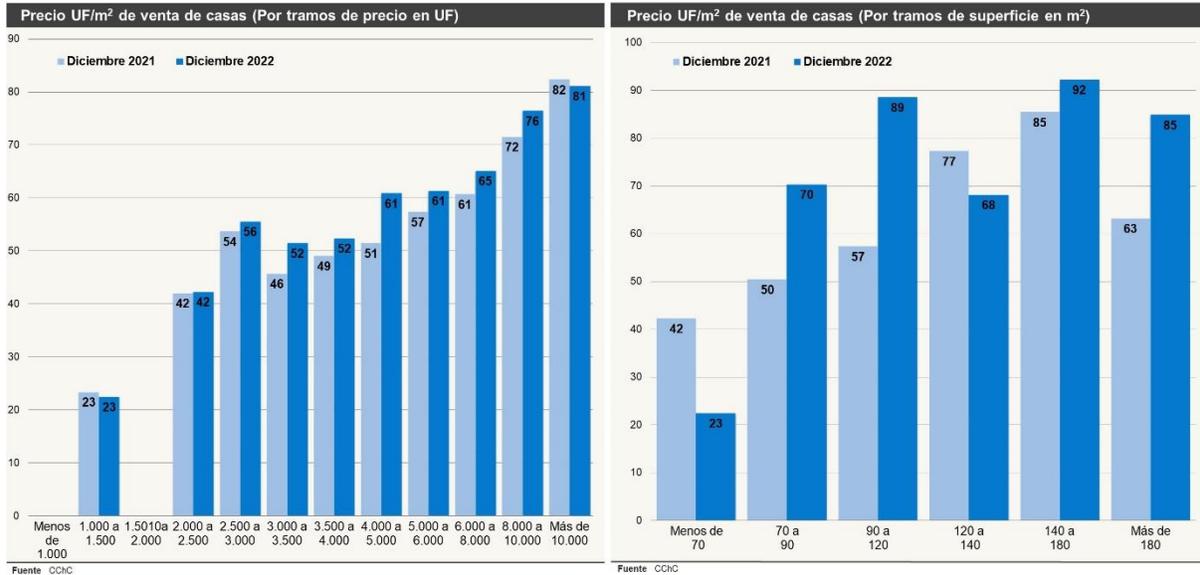
Con respecto al precio de venta de los departamentos, se registran alzas anuales significativas en segmentos de valor intermedio: “1.500 a 2.000 UF” (15%), “2.000 a 2.500 UF” (24%) y “3.500 a 4.000 UF” (20%). Por el contrario, segmentos de valores superiores exhibieron, en la mayoría de casos, disminución de precios.

Según superficie, se observan alzas significativas en los tramos de menores metrajés: “Menos de 30 m<sup>2</sup>” (6%), “30 a 40 m<sup>2</sup>” (6%) y “40 a 50 m<sup>2</sup>” (29%). Por el contrario, las disminuciones más relevantes ocurrieron entre segmentos de mayores superficies.



En el mercado de casas, las alzas más relevantes se concentraron entre segmentos de valor intermedio y superior: “3.000 a 3.500 UF” (13%), “3.500 a 4.000 UF” (7%), “4.000 a 5.000 UF” (18%), “5.000 a 6.000 UF” (7%) y “6.000 a 8.000 UF” (7%).

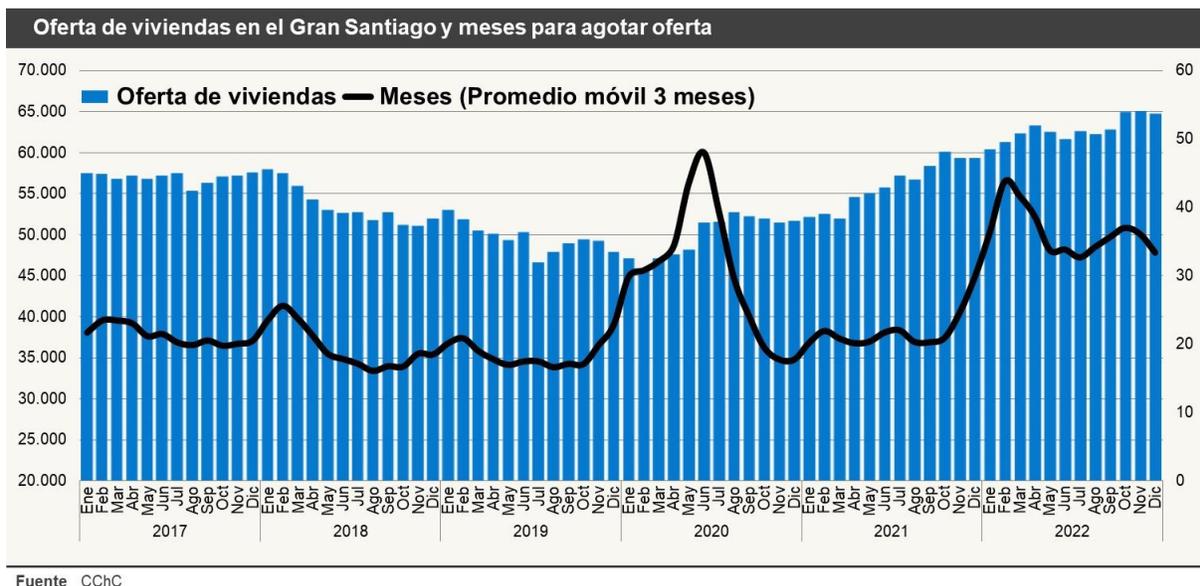
Según tramos de superficie, las alzas anuales fueron significativas en los segmentos “70 a 90 m<sup>2</sup>” (39%) y “90 a 120 m<sup>2</sup>” (54%).



## 2. Oferta y meses para agotar oferta

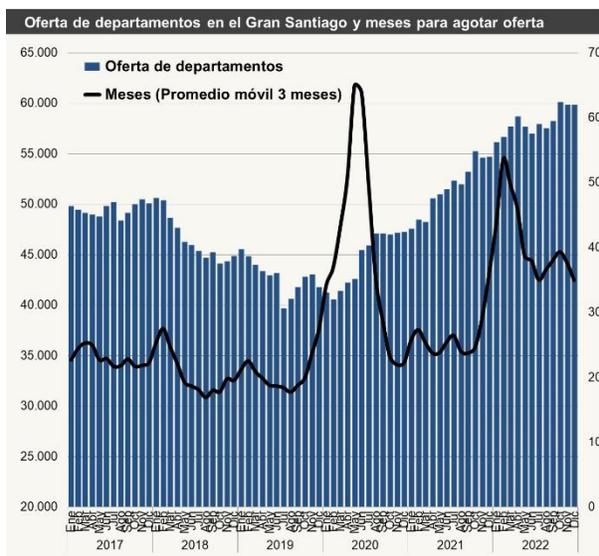
En diciembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 9,1% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles tanto de departamentos (9,4%) como de casas (5,8%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 64.774 unidades. De éstas, 92% son departamentos y 8% casas.

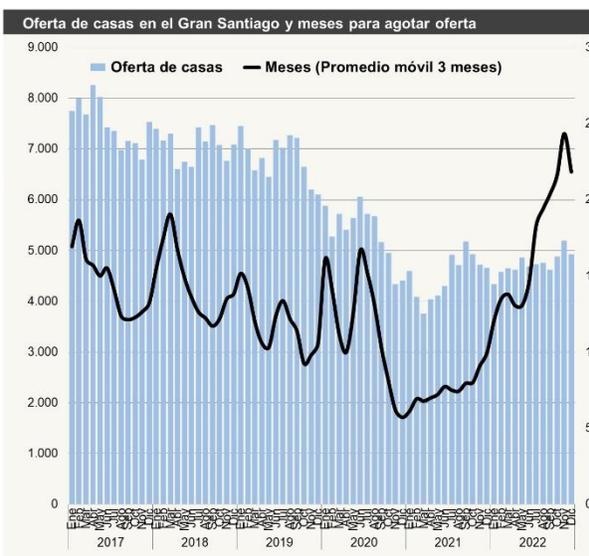


La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 31,8 meses para agotar la oferta durante diciembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 34,4 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 16,7 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyeron 20%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un descenso anual de 31%, mientras que en casas se observó un incremento de 38% respecto de un año atrás.

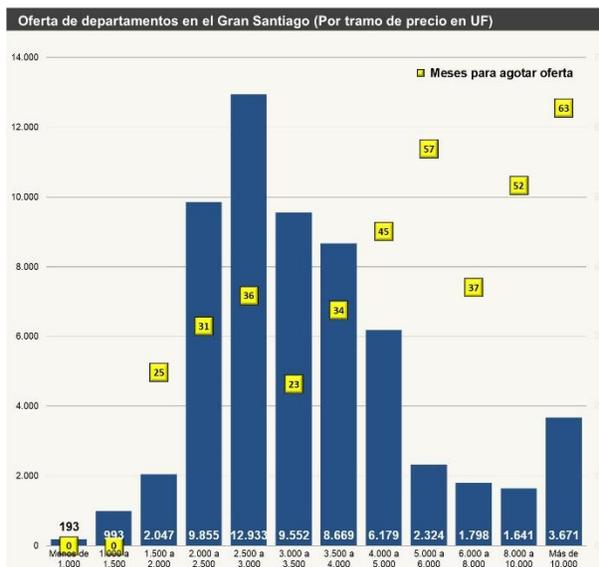


Fuente: CCHC

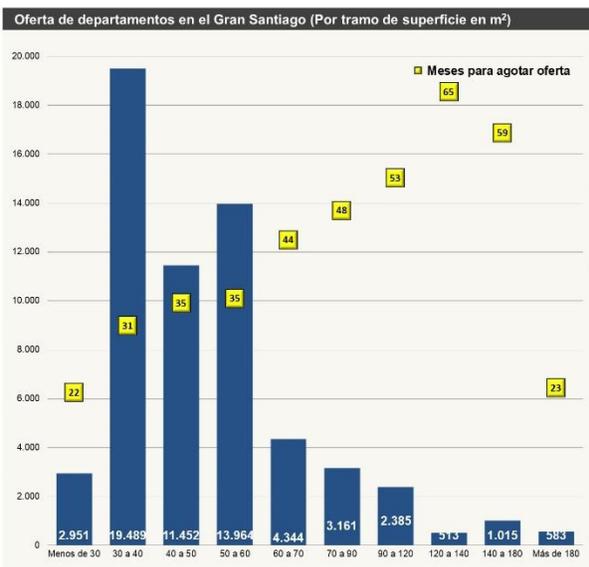


Fuente: CCHC

Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que dos tercios se concentra en tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF). Destaca un mayor peso relativo de unidades en estos segmentos intermedios, en detrimento de producto más económico. Según superficie, 57% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m<sup>2</sup>, cifra similar al promedio del último año.

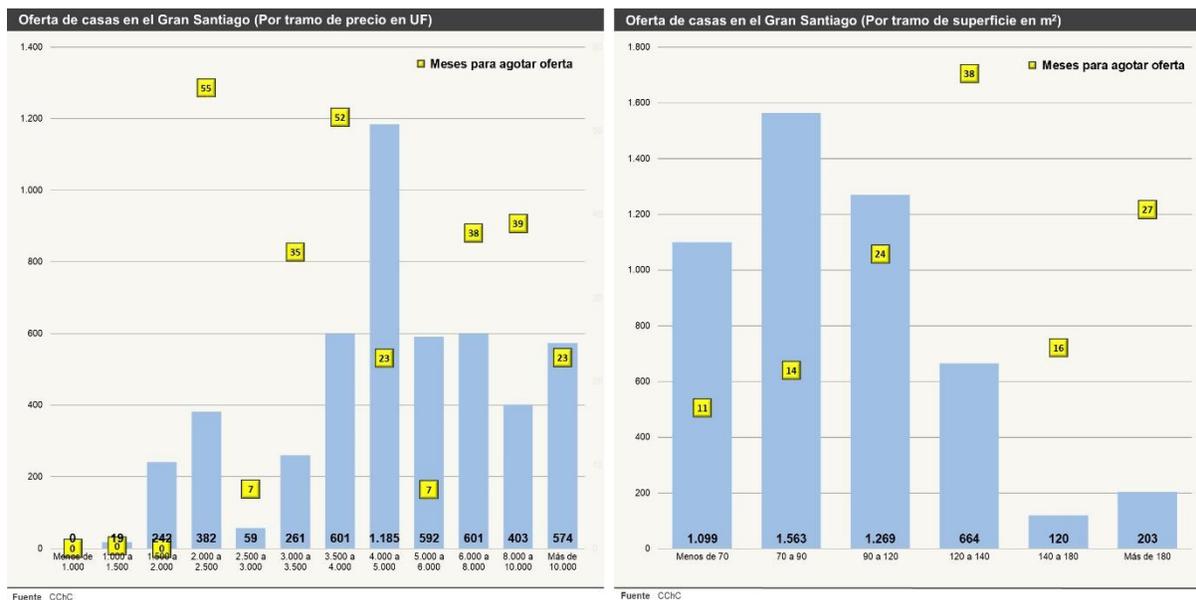


Fuente: CCHC



Fuente: CCHC

En el mercado de casas solo 26% de la oferta está concentrada en segmentos intermedios (2.000 a 4.000 UF), similar al promedio del último año. Destaca una mayor participación de unidades de valores superiores (4.000 a 10.000 UF). Por tramos de superficie, 54% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m<sup>2</sup>, superior en seis puntos al promedio del último año. Disponibilidad de casas de mayor superficie (más de 120 m<sup>2</sup>) es inferior en comparación con un año atrás.



Con respecto a la distribución de la oferta por comunas, en el mercado de departamentos la mayor concentración se encuentra en Santiago Centro (17%) y Ñuñoa (16%), seguidas por La Florida (13%) y Macul (8%). Los avances más significativos se observaron en La Florida, Macul y la agrupación de Quinta Normal. Ñuñoa, La Cisterna y Estación Central perdieron varios puntos de participación.

Mercado de departamentos Comuna	Diciembre 2022		Diciembre 2021		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa	9.494	26	9.778	85	5.627	31
La Reina/Peñalolén	474	28	744	55	735	36
Providencia	1.774	73	1.570	39	1.205	26
Las Condes	2.734	47	2.479	64	2.175	28
Lo Barnechea	1.006	53	971	57	951	38
Vitacura	1.565	47	1.609	64	1.153	32
Macul	4.678	39	3.277	54	2.245	35
Santiago Centro	10.178	30	9.702	61	8.866	28
San Miguel	2.141	53	1.970	87	3.150	26
La Cisterna	2.352	21	3.226	47	1.432	26
Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buín	3.363	167	2.704	156	1.328	32
Independencia	2.047	30	1.606	75	1.827	28
Huechuraba/Quilicura/Lampa	3.680	39	2.991	28	1.458	31
La Florida	7.697	31	5.799	28	2.747	23
Estación Central	3.237	43	4.062	73	4.813	45
Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel	3.436	32	2.214	17	2.028	23

Fuente: CCHC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en los sectores de Lampa/Quilicura (26%), Colina (20%) y San Bernardo/Buín (16%). Con respecto a los avances en doce meses, destacan las agrupaciones de Lampa y Colina, mientras que Padre Hurtado y la agrupación de San Bernardo y Buin fueron las que perdieron más participación en el último año.

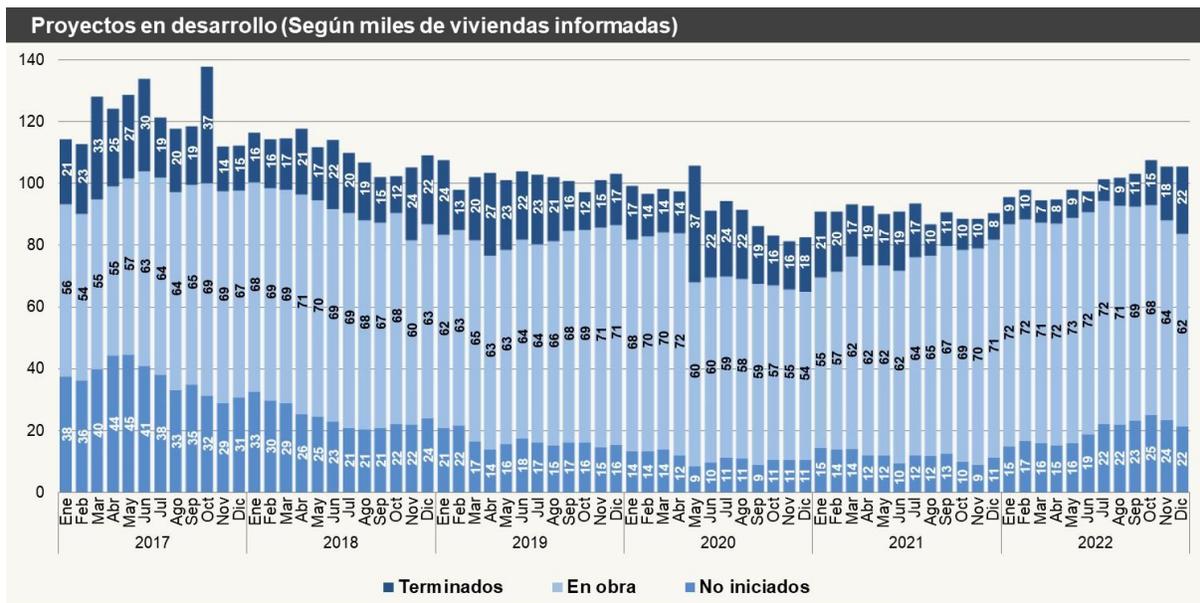
Mercado de casas Comuna	Diciembre 2022		Diciembre 2021		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén/La Florida	157	23	129	21	379	13
Puente Alto	706	31	719	16	758	9
Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	505	22	614	18	457	12
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	365	93	223	42	758	16
Lampa/Quilicura	1.287	7	600	7	1.174	10
Lo Banechea/Las Condes	86	48	129	36	280	17
Huechuraba	40	0	65	11	252	17
Colina	975	29	845	14	1.114	17
San Bernardo/Buín	798	28	1.325	10	1.479	18

Fuente CChC

### 3. Proyectos en desarrollo<sup>1</sup>

#### I. Composición del estado de proyectos

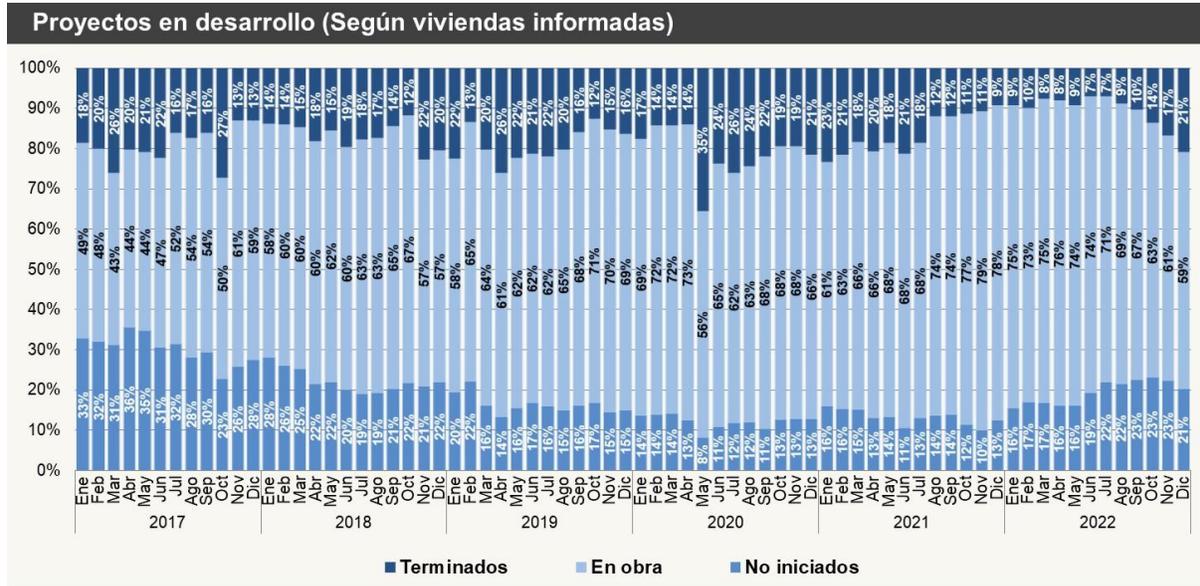
El número de viviendas en desarrollo registró un incremento de 17% respecto de doce meses atrás. Proyectos terminados exhibieron un incremento anual de 160%, mientras que proyectos no iniciados aumentaron 90%. Por su parte, proyectos en obra exhiben un descenso de 12%.



Fuente CChC con información de Collect

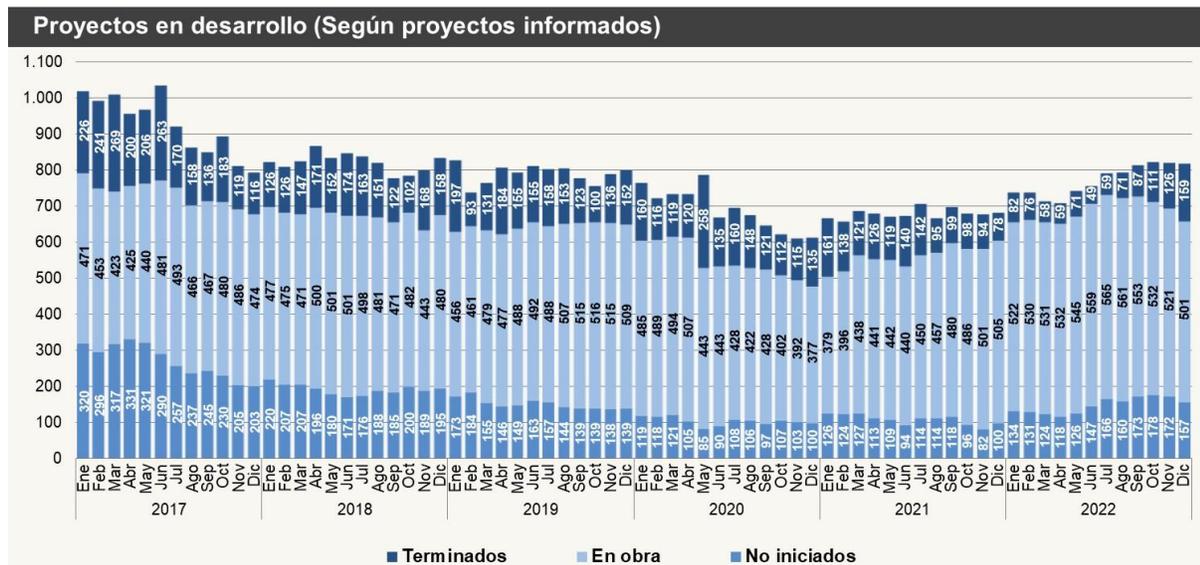
<sup>1</sup>Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para 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 59%, inferior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas terminadas incrementan su participación hasta 21%, mientras que el peso relativo de proyectos no iniciados alcanzó a 21%, superior al promedio del último año.



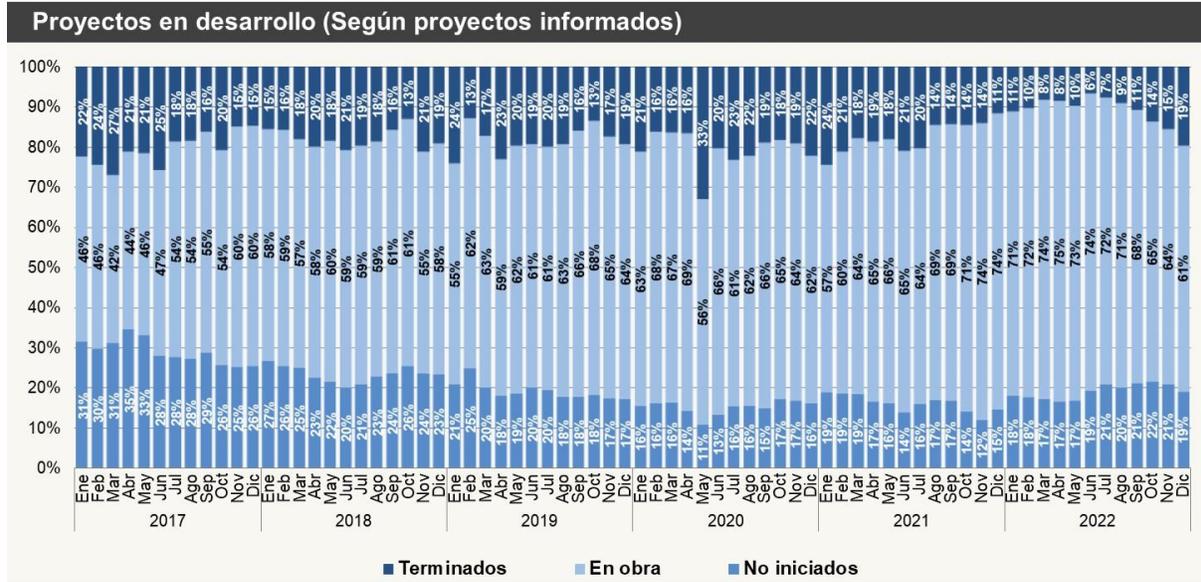
Fuente: CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibió un avance de 20% respecto de doce meses atrás. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando menor cantidad de unidades en comparación con el año anterior. Proyectos terminados y no iniciados aumentan en el último año (104% y 57% respectivamente). Proyectos en obra, por otra parte, exhiben un descenso de 1% respecto del año anterior.



Fuente: CChC con información de Collect

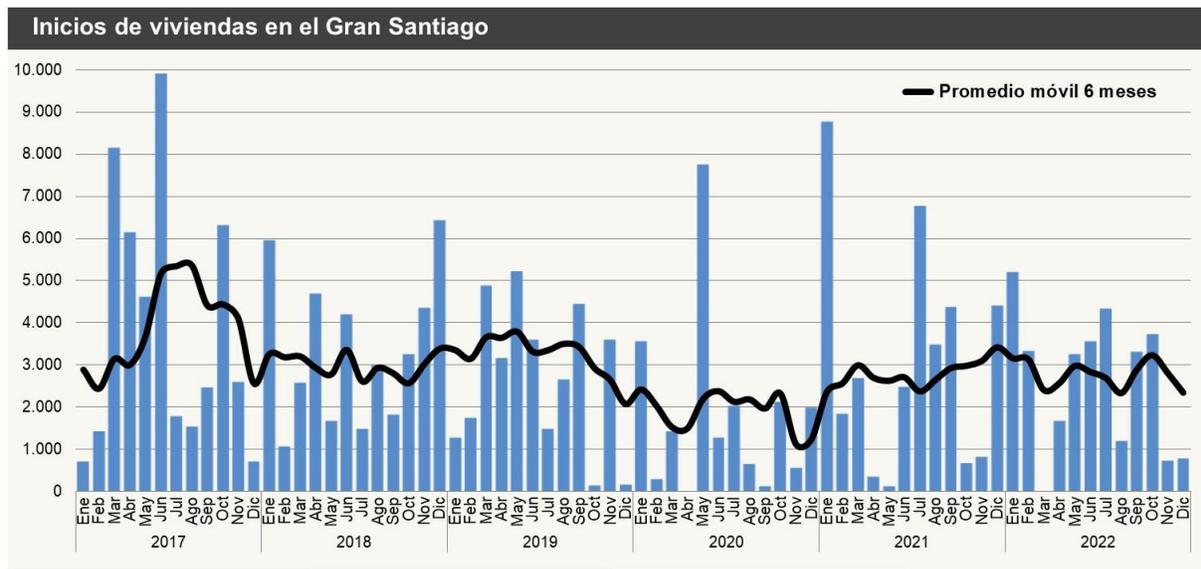
En términos porcentuales, 61% de los proyectos se encuentran en estado de obra, inferior al promedio del último año. Los proyectos no iniciados aumentan su participación a 19%. Por otro lado, los proyectos terminados también aumentan su peso relativo a 19%.



Fuente: CCHC con información de Collect

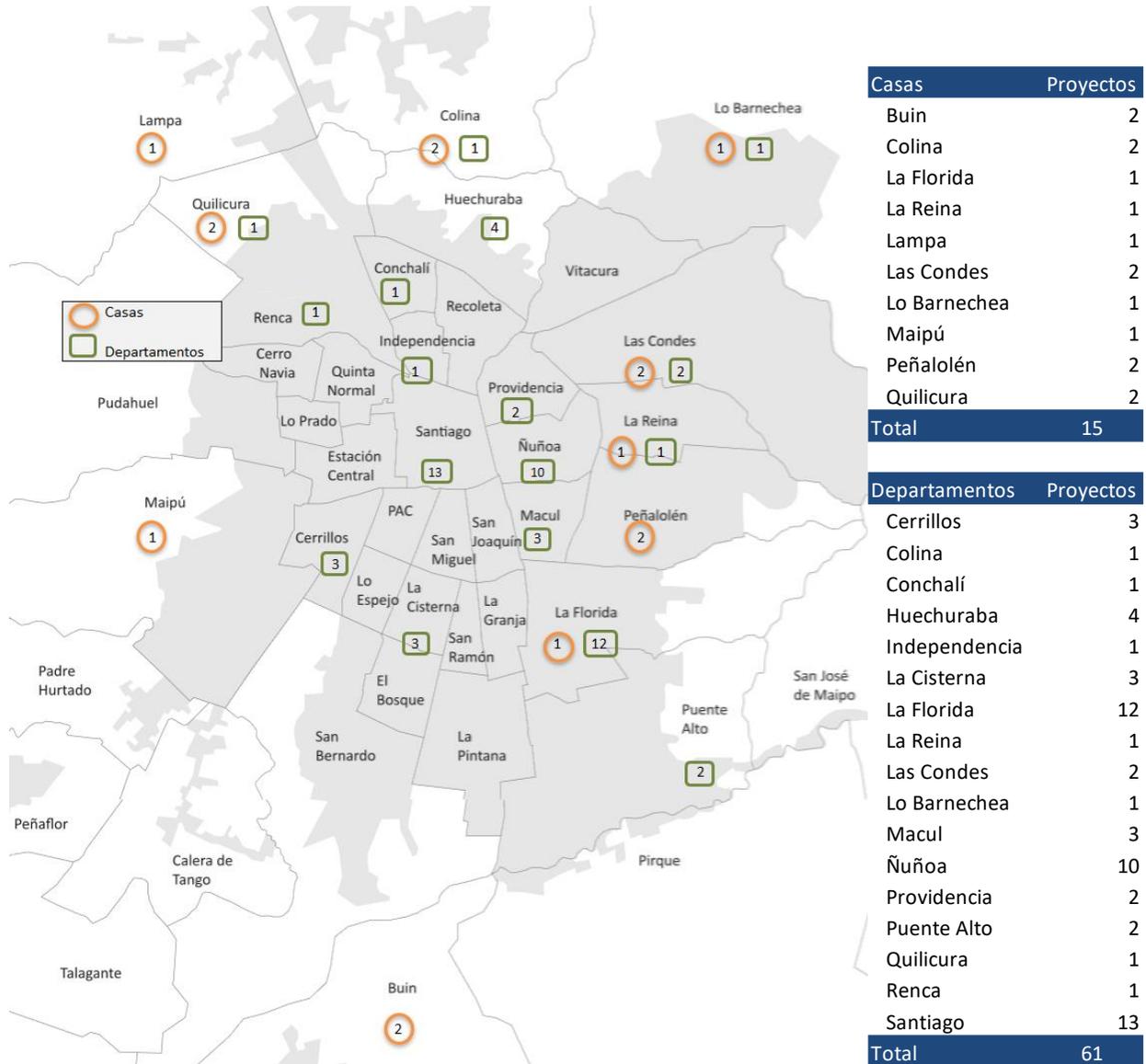
## II. Inicio de obras

En diciembre el inicio de viviendas registró un descenso anual de 31% en su promedio móvil de seis meses, manteniendo un nivel de inicios de obras relativamente estable durante el año. La mayor parte de estos inicios corresponden a departamentos, ubicados principalmente en Santiago, Providencia y Las Condes. El inicio de casas se concentró en Lampa.



Fuente: CCHC con información de Collect

### III. Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde diciembre 2019



Fuente: CCHC con información de Adimark.

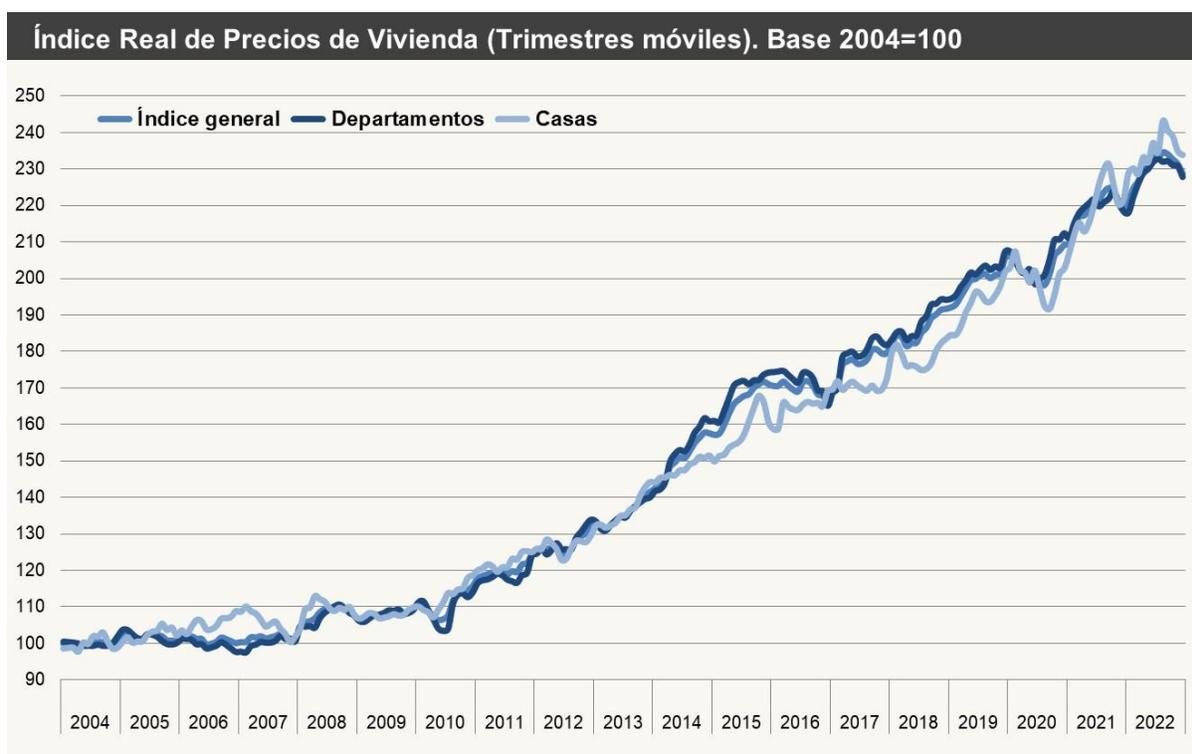
#### 4. Índice real de precios de viviendas (IRPV)<sup>2</sup>

En el trimestre móvil octubre-diciembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró su cuarto descenso consecutivo, de 1,2% respecto del periodo anterior, tras haber exhibido variaciones poco significativas en el tercer trimestre. Por su parte, en términos anuales el alza de precios se ha mantenido estable respecto de periodos anteriores, alcanzando a 4,3%. En departamentos los precios registran un alza anual de 4,3%, mientras que en el mercado de casas el crecimiento de los precios alcanzó a 5,5%. En ambos casos una dinámica estable respecto de los trimestres móviles anteriores.

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana Trimestre móvil octubre-diciembre 2022. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	227,7	-1,3%	4,3%	4,3%
Casas	233,8	-0,4%	5,6%	5,5%
Índice general	228,8	-1,2%	4,3%	4,3%

Fuente CChC

Los precios para las casas han aumentado 133,8% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 127,7% desde igual fecha.



Fuente CChC

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

En el mercado de departamentos, los precios han tendido a desacelerar sus alzas anuales desde la última parte de 2021, tras haber registrado una fuerte aceleración al comienzo de dicho año y después del fuerte ajuste a la baja durante los peores momentos de la pandemia en 2020. Es así como Santiago Centro y la zona Nor-Oriente acumulan siete meses consecutivos con variaciones anuales nulas o negativas. Por su parte, en las zonas Nor-Poniente y Sur la dinámica de precios ha mostrado más resistencias en la segunda mitad del año, tras haber exhibido una significativa moderación al inicio del año. En resumen, la dinámica reciente del precio de los departamentos responde a un escenario de demanda más débil y oferta al alza, por lo cual en los próximos meses es de esperar una estabilización del crecimiento del valor de estos inmuebles.

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil octubre-diciembre 2022. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	242,2	0,8%	-0,9%	-1,0%
2. Nor poniente	219,9	-2,6%	6,0%	5,8%
3. Nor oriente	204,2	-0,7%	-0,1%	-0,2%
4. Sur	255,9	-2,0%	9,3%	9,5%
Índice departamentos	227,7	-1,3%	4,3%	4,3%

Fuente CChC

En el mercado de casas, la evolución de los precios ha sido más volátil que en departamentos, en la medida en que las alzas anuales tendieron a acelerarse de manera más rápida en la segunda mitad de 2021. No obstante, durante la segunda mitad del año, los precios han ido moderando sus alzas anuales, en paralelo con una demanda que se ha mostrado muy débil. En la zona Nor-Poniente los precios se han incrementado 4% en el último año, tras haber registrado variaciones cercanas a 15% hacia mitad de 2021. Por otra parte, la zona Sur acumula un avance nulo en diciembre, con una fuerte desaceleración respecto del año anterior. Por último, la zona Nor-Oriente desacelera rápidamente el alza de sus precios, alcanzando un incremento anual de 5,3% en diciembre.

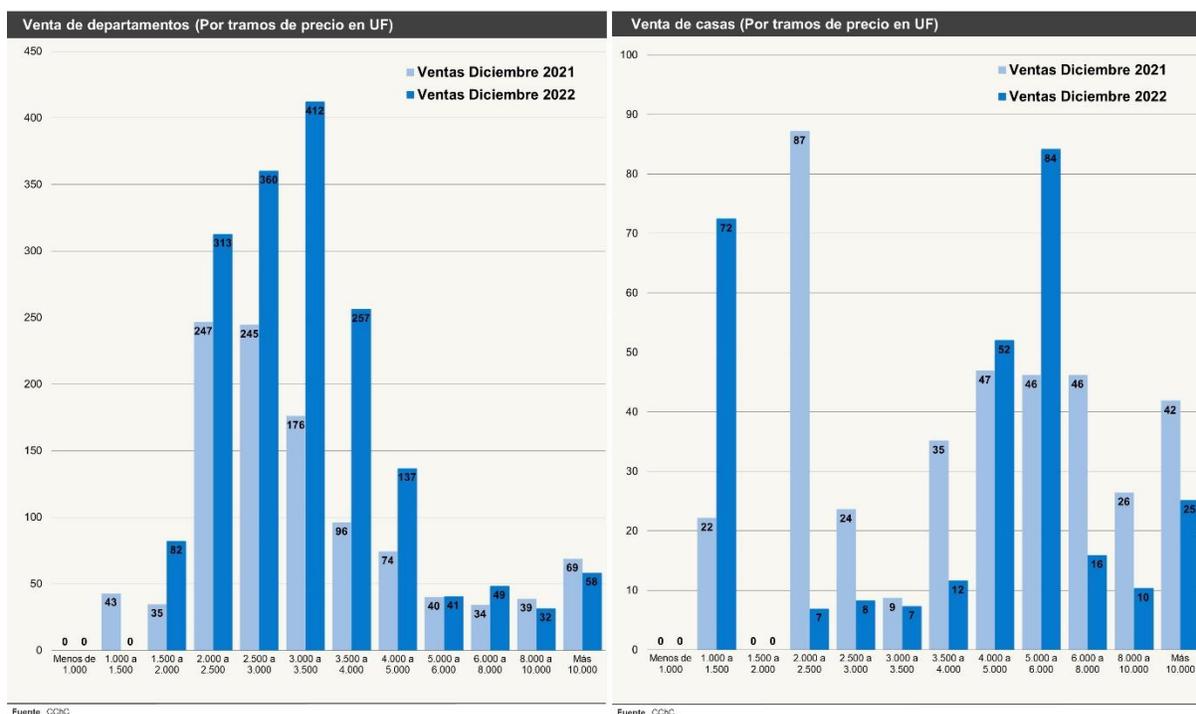
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil octubre-diciembre 2022. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	236,9	-0,1%	4,4%	4,0%
3. Nor oriente	208,3	0,6%	5,7%	5,3%
4. Sur	259,5	-4,1%	0,4%	0,0%
Índice casas	233,8	-0,4%	5,6%	5,5%

Fuente CChC

## 5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registró importantes avances en casi todos los tramos de precio, destacando únicamente algunos rezagos en segmentos de mayor valor (más de 8.000 UF). Tramos de valor intermedio mostraron los mejores resultados del mes, con significativos avances respecto del año anterior: “3.000 a 3.500 UF” (134%), “3.500 a 4.000 UF” (166%) y “4.000 a 5.000 UF” (84%).

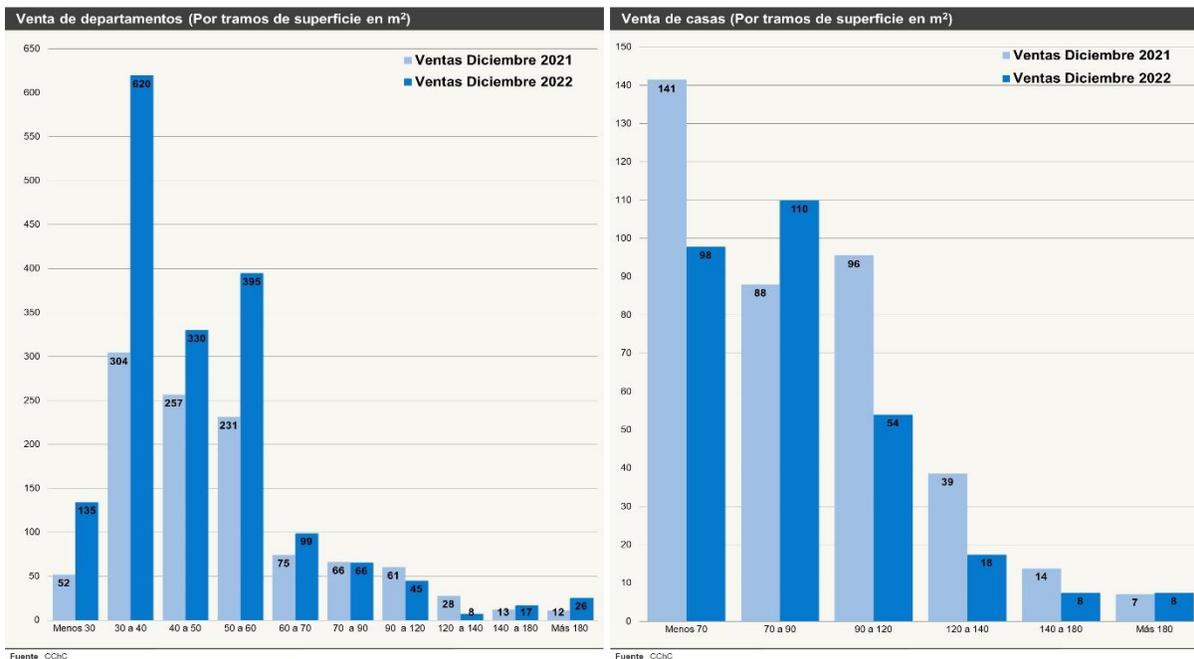
En el mercado de casas, por el contrario, la mayoría de segmentos de valor han exhibido menor nivel de ventas en la comparación anual, destacando tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF) con caídas entre -65% y -92% y tramos superiores (más de 6.000 UF) con disminuciones en el rango -40% a -65%. Segmentos de valor inferior a 3.000 UF apenas registraron ventas en el mes, exceptuando la significativa presencia de unidades acogidas a proyectos de integración en el tramo “1.000 a 1.500 UF”.



## 6. Distribución de ventas según tamaño

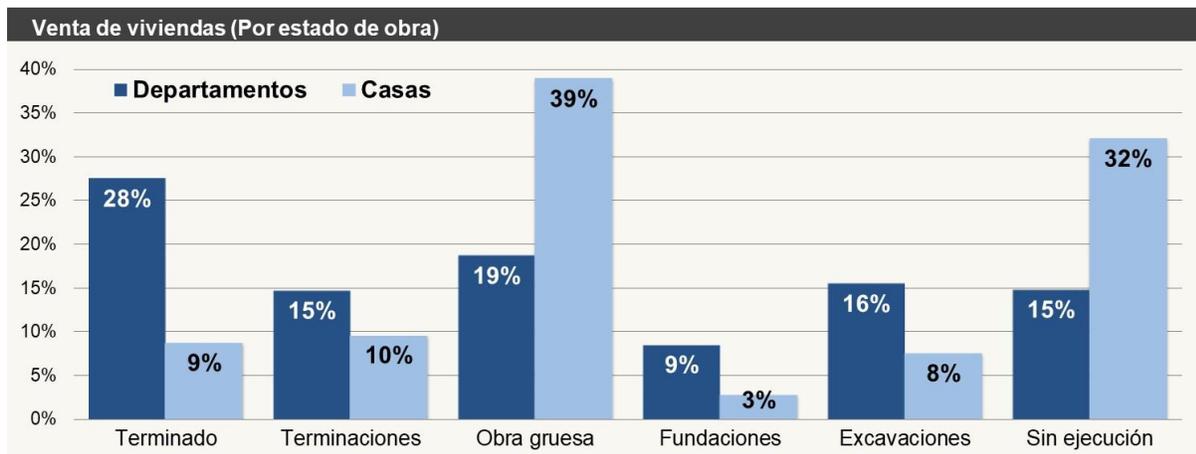
Según superficie, en departamentos los tramos con mayor nivel de ventas en comparación con un año atrás son los de menores metrajés: “Menos de 30 m<sup>2</sup>” (158%), “30 a 40 m<sup>2</sup>” (104%) y “40 a 50 m<sup>2</sup>” (-29%). Unidades de mayor superficie son las únicas que presentan menor ritmo de comercialización en comparación con el año anterior: “90 a 120 m<sup>2</sup>” (-25%) y “120 a 140 m<sup>2</sup>” (-72%).

En el mercado de casas todos los tramos de superficie mantienen niveles de comercialización muy rezagados respecto del año anterior, con la excepción puntual del segmento “70 a 90 m<sup>2</sup>”. Las principales disminuciones se dieron entre segmentos de metrajes superiores: “90 a 120 m<sup>2</sup>” (-44%), “120 a 140 m<sup>2</sup>” (-55%) y “140 a 180 m<sup>2</sup>” (-46%).



## 7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra exhibe en diciembre resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, las unidades terminadas y en terminaciones mantienen una elevada participación de 43%; mientras que pierde importancia la venta en blanco. En el mercado de casas hubo en diciembre mayor preferencia por entregas de más largo plazo, especialmente productos en obra gruesa y sin ejecución.



## 8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 19%, superior al promedio del último año. Junto con Ñuñoa, Macul e Independencia son las comunas que registran mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario, Estación Central, La Florida y la agrupación de Huechuraba perdieron varios puntos de participación.

### RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2022

Mercado de departamentos				
Diciembre 2021			Diciembre 2022	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
10,5%	78,9	Ñuñoa	20,9%	86,0
14,4%	73,6	Santiago Centro	19,3%	75,4
19,0%	73,9	La Florida	14,3%	70,7
5,6%	70,9	Macul	6,9%	73,5
6,3%	57,0	La Cisterna	6,5%	55,8
11,6%	50,7	Quinta Normal/Maipú/Cerrillos/Pudahuel/PAC/PH	6,2%	47,7
9,8%	73,9	Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura	5,4%	64,0
5,1%	54,0	Estación Central	4,4%	60,0
1,9%	70,0	Independencia	3,9%	72,2
3,5%	124,2	Las Condes	3,3%	119,4
2,1%	66,6	San Miguel	2,3%	69,4
2,3%	109,2	Vitacura	1,9%	85,6
3,6%	97,0	Providencia	1,4%	83,8
1,6%	76,6	Puente Alto/San Joaquín/San Bernardo/Buín	1,2%	58,9
1,5%	91,3	Lo Barnechea	1,1%	94,8
1,2%	80,9	La Reina/Peñalolén	1,0%	70,7

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda se está concentrando de manera creciente en los extremos norte (Lampa/Quilicura y Colina) y sur (Puente Alto y San Bernardo/Buín). En comparación con un año atrás, destaca el gran avance del sector Lampa/Quilicura, coincidiendo con ingreso de nueva oferta y buen desempeño de proyectos de integración.

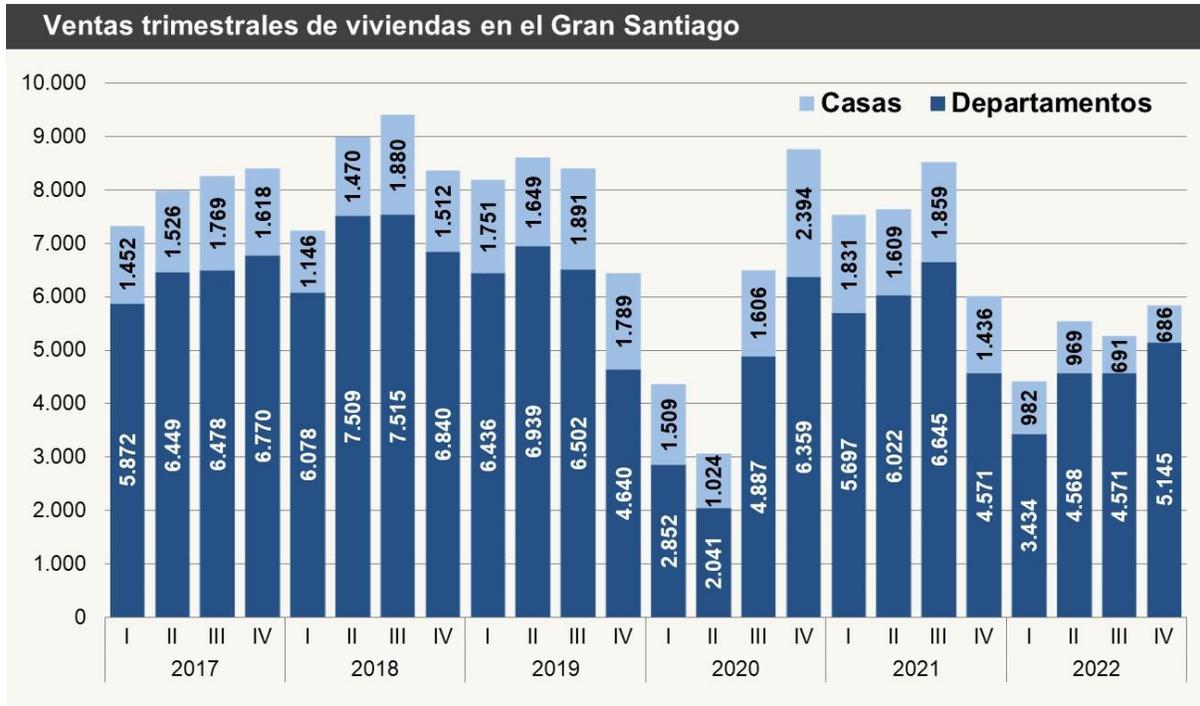
### RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2022

Mercado de casas				
Diciembre 2021			Diciembre 2022	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
23,9%	51,2	Lampa/Quilicura	58,9%	61,4
15,5%	78,4	Colina	11,5%	77,5
34,6%	62,5	San Bernardo/Buín	9,5%	53,9
8,7%	57,2	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	7,8%	54,8
11,8%	56,2	Puente Alto	7,6%	53,2
1,6%	77,0	Peñalolén/La Florida	2,3%	77,0
1,4%	47,9	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	1,3%	57,9
0,9%	82,4	Lo Barnechea/Las Condes	0,6%	82,4
1,6%	63,0	Huechuraba	0,4%	72,4

Fuente: CChC

### C. Resultados del cuarto trimestre de 2022

Durante el cuarto trimestre de 2022 la venta de viviendas registró una disminución de 3% en términos anuales, aunque mejoró en 19% respecto del trimestre previo. De esta manera, durante los meses de octubre, noviembre y diciembre se comercializaron 5.831 viviendas: 5.141 departamentos y 686 casas. La venta de departamentos durante el cuarto trimestre del año exhibió un aumento anual de 13%, mientras que la comercialización de casas disminuyó 52%.



Fuente: CChC

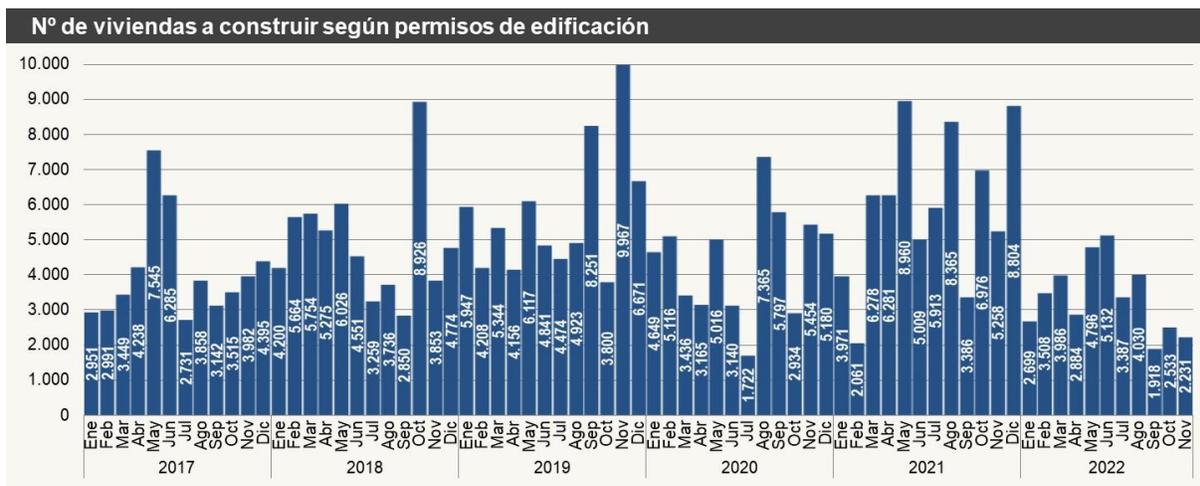
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un incremento de 9% respecto del mismo trimestre de 2021. Desagregado por tipo de vivienda, se observaron avances de 9% en departamentos y de 5% en casas. Actualmente hay cerca de 65.000 viviendas nuevas disponibles en oferta, de las cuales 60.000 son departamentos y 5.000 son casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 33,4 meses durante el cuarto trimestre del año: 35 para departamentos y 21,8 para casas.

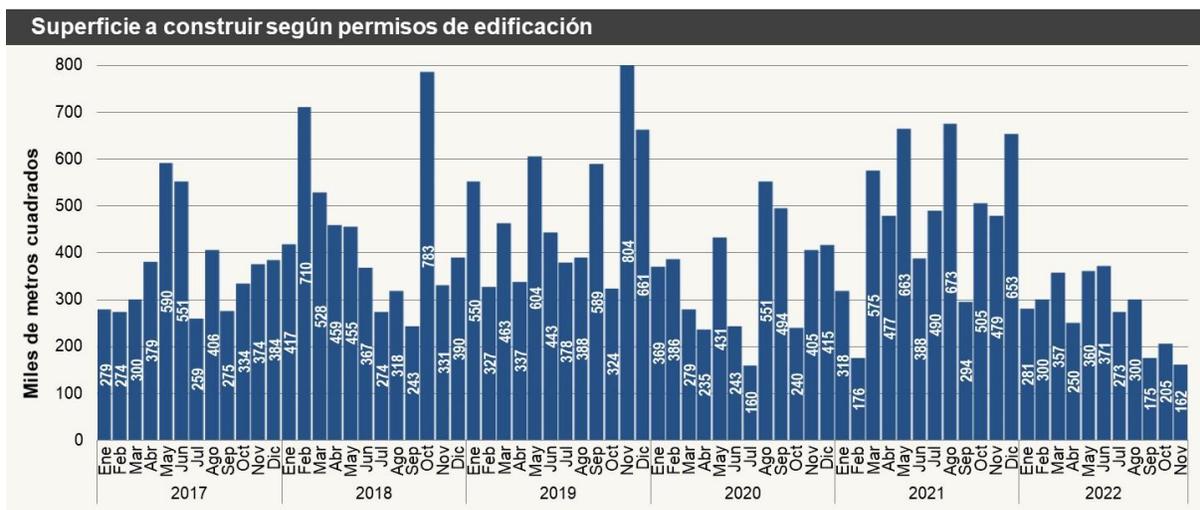
## D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana durante noviembre de 2022

Durante el mes de noviembre se autorizó un total de 162.115 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie se corresponde con un total de 2.231 viviendas según se desprende de las estadísticas publicadas por el INE.

En términos comparativos, la superficie para edificar nuevas viviendas acumulada a noviembre exhibe un rezago de 40% en comparación con el mismo periodo de 2021. Por otra parte, según cantidad de viviendas aprobadas, estas registran un descenso de 41% en comparación con 2021.



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 m<sup>2</sup>: 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/m<sup>2</sup>: Corresponde a la división entre el precio de venta en UF (sin contar estacionamientos ni bodegas) y la superficie en m<sup>2</sup> (tal como se definió anteriormente, total de superficie cerrada más mitad de superficie abierta).

