



# ACTIVIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

MARZO 2016 | NÚMERO 17



**PUBLICACIÓN  
CÁMARA CHILENA DE LA  
CONSTRUCCIÓN A.G.  
GERENCIA DE ESTUDIOS**

**GERENTE DE ESTUDIOS**

Sr. Javier Hurtado

**SUBGERENTE DE ESTUDIOS**

Sra. Marcela Ruiz-Tagle

**EDITOR Y ANALISTA ECONÓMICO**

Sr. Fco. Javier Lozano

**ANALISTA ESTADÍSTICO**

Sr. Orlando Robles

**APOYO ADMINISTRATIVO**

Sra. Marietta Carozzi

**CONSULTAS Y SUGERENCIAS**

orobles@cchc.cl

**OFICINAS GENERALES**

Marchant Pereira 10, Piso 3, Providencia  
Fono 223 763 300, Fax 225 805 101  
[www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

Prohibida la reproducción total o parcial  
del contenido de este informe

<b>04</b>	<b>Fundamentos del sector</b>
<b>06</b>	<b>Resultados de marzo 2016</b>
07	Unidades vendidas
13	Oferta y meses para agotar oferta
16	Proyectos en desarrollo <ul style="list-style-type: none"><li>- Composición del estado de proyectos</li><li>- Inicio de obras</li><li>- Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde marzo 2013</li></ul>
20	Índice de precios
21	Distribución de ventas según valor
22	Distribución de ventas según tamaño
22	Distribución de ventas según estado de obra
23	Distribución de ventas por comuna
<b>24</b>	<b>Resultados del primer trimestre de 2016</b>
<b>37</b>	<b>Marco regulatorio que afecta al sector inmobiliario</b>
<b>39</b>	<b>Permisos de edificación de obras nuevas de 2.000 m<sup>2</sup> o más aprobados en la Región Metropolitana en febrero de 2016</b>
<b>40</b>	<b>Anexo: Definiciones de precio y superficie</b>

# CONTENIDO

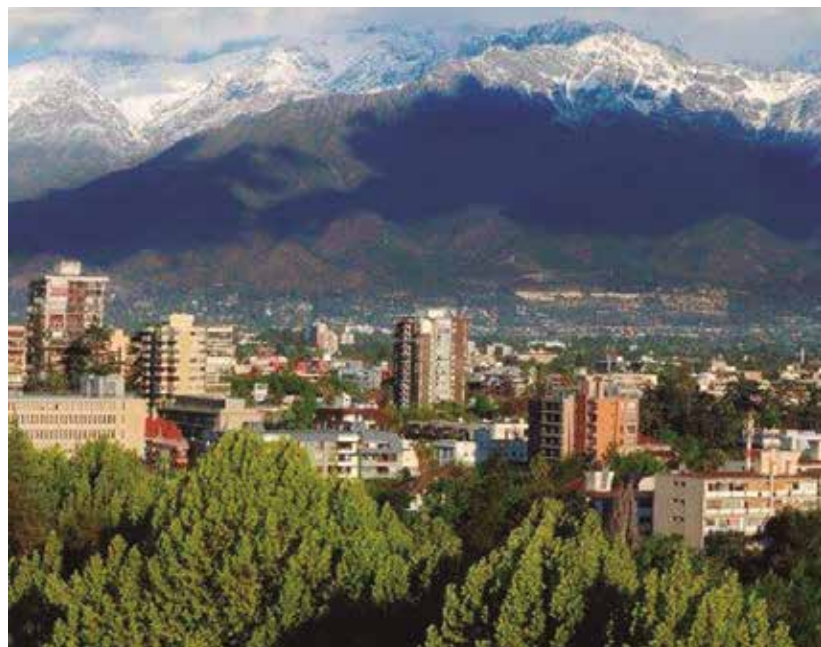
# FUNDAMENTOS DEL SECTOR

Los fundamentos del sector comenzaron el nuevo año en términos negativos, continuando así con el deterioro observado durante el año anterior. Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se mantienen en mínimos de diez años. No obstante, se espera que en los próximos meses el Banco Central incremente la tasa de referencia como respuesta a la persistente inflación, lo cual implicará alzas en las tasas hipotecarias. Por otro lado, las colocaciones de vivienda mantienen una expansión anual superior a 15% en términos nominales, mientras que según número de operaciones la variación es nula. En cuanto a los indicadores de riesgo del segmento hipotecario, estos se han mantenido estables en niveles mínimos de cinco años. Junto a ello, durante el primer trimestre se mantiene la restricción crediticia en el segmento hipotecario, de acuerdo a la Encuesta sobre Créditos Bancarios del Banco Central, lo cual se debió fundamentalmente al mayor riesgo de los clientes y a cambios normativos.

El mercado laboral también exhibe una evolución negativa, a pesar de haber creado empleo por once meses consecutivos. De esta manera, la tasa de desempleo oficial llegó a 6,1% en la Región Metropolitana, lo cual es todavía reducido si se compara con los promedios históricos. No obstante, con-

siderando las horas efectivas de trabajo se estima que el desempleo es superior a dicha cifra. Por decimocuarto mes consecutivo se crearon puestos de empleo en la categoría de asalariados, aunque la mayoría de carácter transitorio. Esto se ha visto acompañado de una desaceleración en el avance nominal de las remuneraciones, que con toda seguridad se repetirá durante este año.

Respecto a la confianza de los consumidores, el índice IPEC-Adimark se ubicó en zona pesimista por



vigesimosegundo mes consecutivo, exhibiendo una leve mejoría en algunos de sus componentes de mediano y largo plazo. No obstante, ello obedece a factores estacionales y no supondrá un cambio de tendencia en el indicador.

Por el lado de la oferta, la confianza empresarial sigue en zona pesimista, situación que se repite por veinticuatro meses consecutivos. En el sector construcción, los empresarios mostraron expectativas negativas en los últimos 34 meses. Junto a

ello, todavía persisten presiones por el lado de los costos, lo cual se ve reflejado en los aumentos de los índices de remuneraciones y costo de mano de obra del sector, en torno a 5% anual en términos nominales.

En resumen, al inicio de 2016 se mantiene el deterioro de los principales fundamentos del sector. Ello, unido a la entrada en vigor del IVA para vivienda, tendrá como efecto una disminución en el ritmo de comercialización de viviendas nuevas.

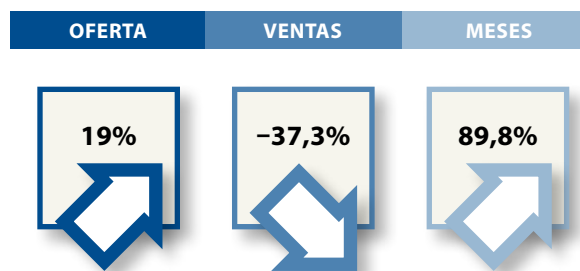


# RESULTADOS DE MARZO 2016

La venta de viviendas registró en marzo su tercer descenso anual consecutivo, tras haber acumulado once meses seguidos de avance durante 2015. De esta manera, la comercialización disminuyó 37,3% con respecto a un año atrás. Este resultado se explica por la menor comercialización de departamentos (-42,7%) y de casas (-20,2%). No obstante, en el margen la serie desestacionalizada de ventas mostró un avance de 23,3% con respecto al mes anterior, comportamiento que fue compartido por departamentos y casas.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió un aumento anual de 19%, mientras que en el margen la variación fue de 1,4%. Con ello la oferta acumula 17 meses consecutivos presentando cifras positivas. Así, en marzo la oferta de viviendas en el Gran Santiago se ubicó en 50.742 unidades, superando de esta forma su nivel de equilibrio de largo plazo (estimado en 41.000 viviendas) por decimoséptimo mes consecutivo.

La velocidad de ventas, por su parte, aumentó en términos anuales (89,8%), mientras que disminuyó con respecto al mes anterior (-17,8%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 24,6, todavía muy por sobre el promedio de 13 meses del año previo.



MARZO 2016			
Periodo	Oferta	Ventas	Meses*
Marzo 2015	42.630	3.290	13,0
Marzo 2016	50.742	2.063	24,6
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	43.041	1.431	30,1
Casas	7.701	632	12,2
Total	50.742	2.063	24,6

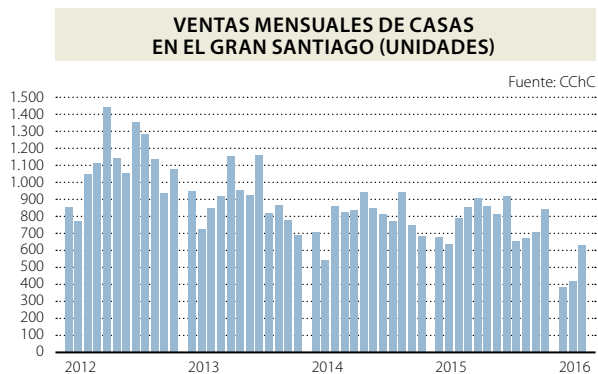
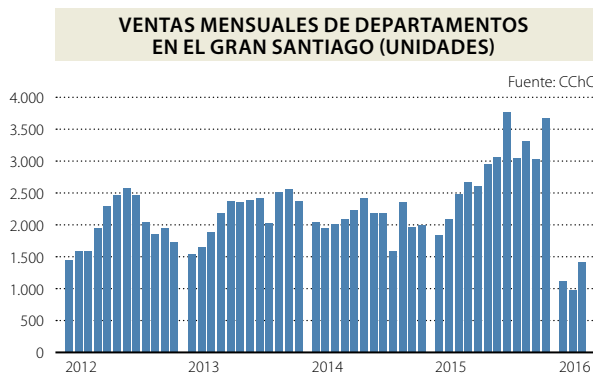
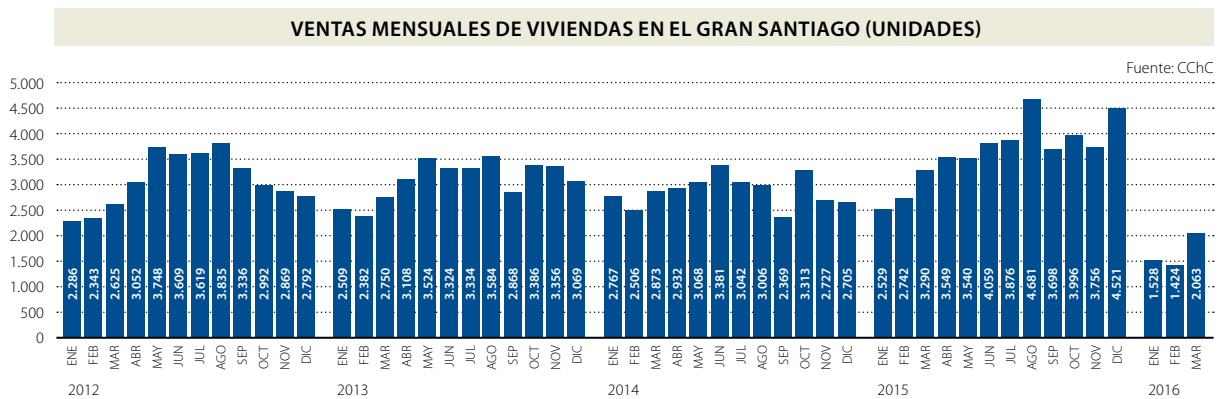
\*Meses necesarios para agotar la oferta actual Fuente CChC



## UNIDADES VENDIDAS

Los resultados de marzo vuelven a mostrar debilidad en la demanda por vivienda, lo cual no obedece exclusivamente a factores estacionales, sino que también tiene su origen en la entrada en vigor del IVA a vivienda durante este año. De esta manera, durante el primer cuarto del año la demanda por vivienda exhibió uno de sus peores desempeños desde comienzos de 2010.

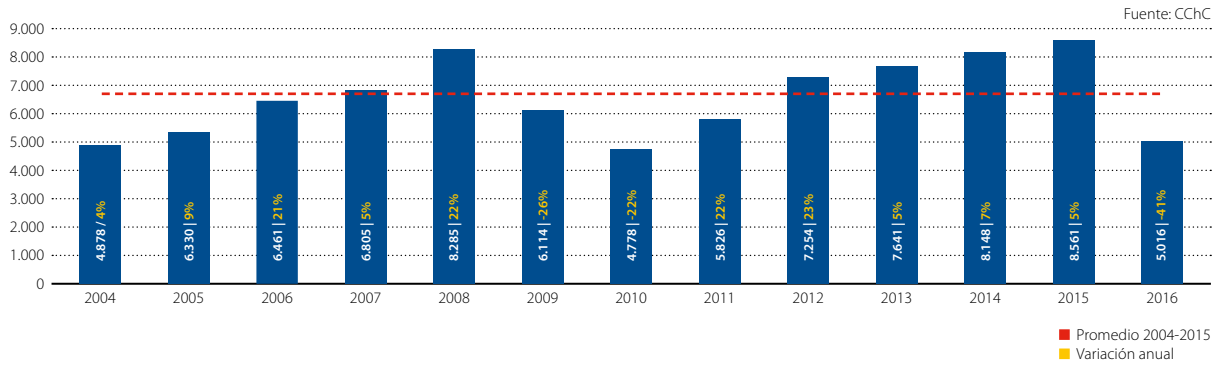
Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un descenso de 42,7% en comparación con 2015. En el mercado de casas, de igual forma, las ventas mostraron una caída de 20,2% en términos anuales. En ambos casos, las cifras de ventas de marzo fueron las más reducidas para dicho mes desde 2010, y además han sido inferiores a sus respectivos promedios históricos para dicho mes (1.598 departamentos y 892 casas).







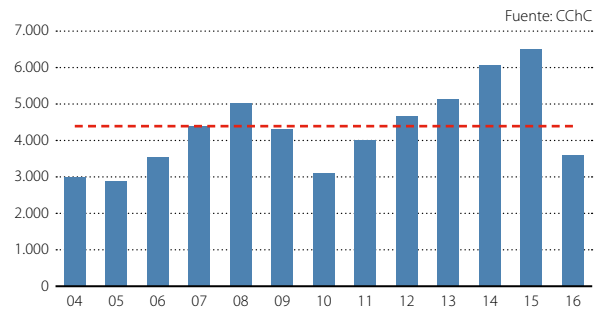
**VENTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - ACUMULADO A MARZO)**



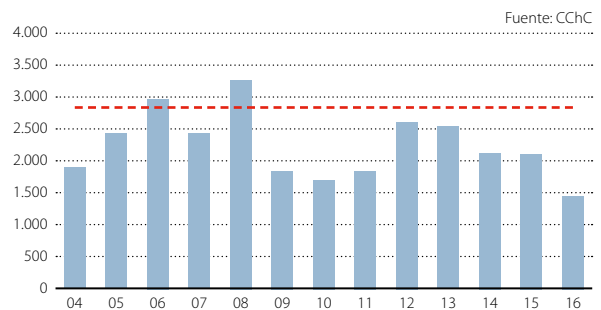
La venta de viviendas acumulada a marzo registra descensos de 41,4% con respecto a 2015 y de 25% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el inicio del presente año ha supuesto un significativo freno a la demanda por vivienda.

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 44,5% inferior a 2015 y 18% menor que su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 32% inferiores al registro del año previo y 38% por debajo de su promedio histórico.

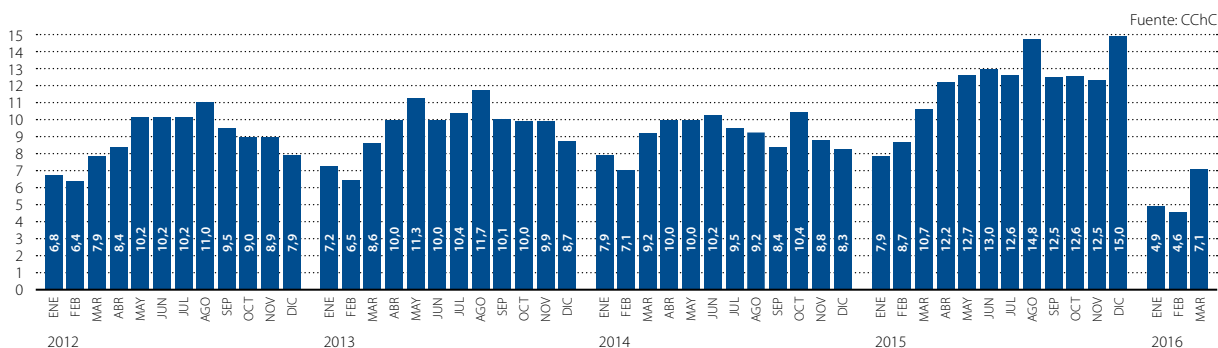
**VENTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - ACUMULADO A MARZO)**



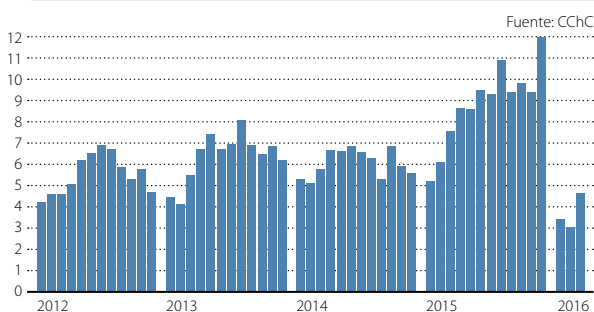
**VENTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - ACUMULADO A MARZO)**



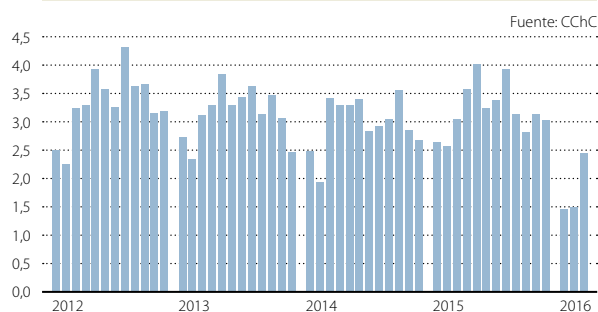
### VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (MILLONES DE UF)



### VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS (MILLONES DE UF)



### VENTAS MENSUALES DE CASAS (MILLONES DE UF)



#### VENTAS EN MILLONES DE UF

Periodo	Deptos.	Casas	Total
Marzo 2015	7,63	3,03	10,66
Marzo 2016	4,69	2,43	7,13
Variación anual	-38,5%	-19,7%	-33,1%

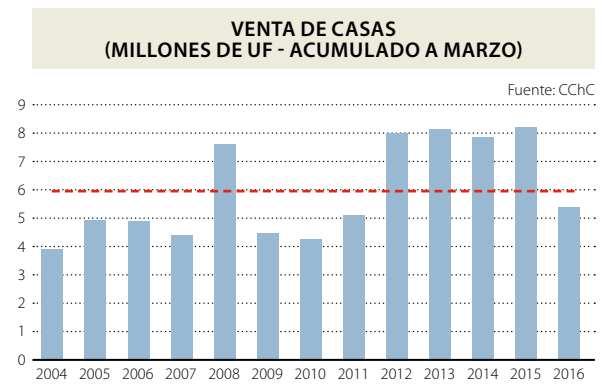
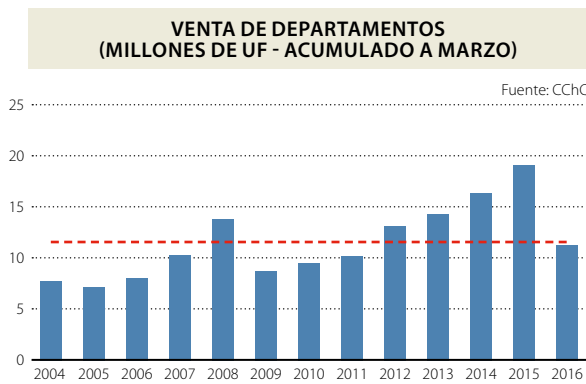
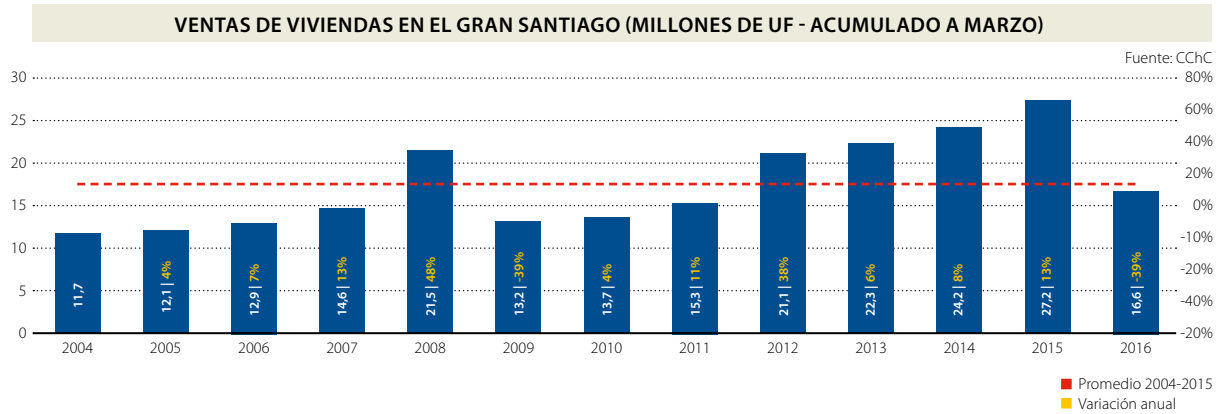
Fuente: CChC

El valor de las ventas registró un retroceso anual de 33,1% en marzo, alcanzando a poco más de 7 millones de UF. Esta variación fue modestamente superior a la observada en cantidad vendida, con lo cual el efecto precio alcanzó a 4,2%. Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un descen-

so de 38,5%, mientras que el de casas exhibió un rezago de 19,7%. Únicamente en el mercado de departamentos existió efecto precio, en torno a 4,2%.

El valor de las ventas alcanzó a 7 millones de UF en marzo, significativamente inferior a las cifras observadas durante el año previo. Esto se debió principalmente a la menor demanda por vivienda observada durante el primer trimestre.

El valor acumulado a marzo de la venta de viviendas es 39% inferior a su símil de 2015, manteniéndose 5% inferior al promedio de los últimos doce años. Tanto en el mercado de departamentos como en el



de casas se observan rezagos en comparación con el año previo así como con respecto del promedio histórico: -40,9% y -34,6%, respectivamente, en la comparación anual y -2,2% y -10%, respectivamente, en la comparación histórica.

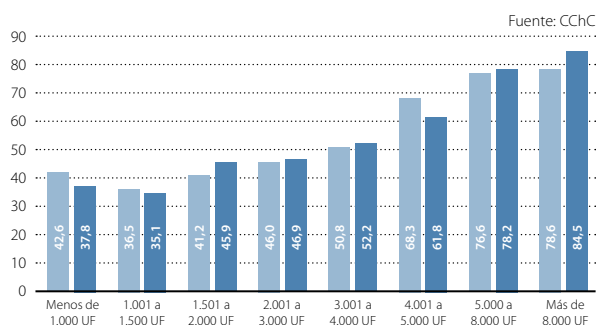
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que en lo que va del año se ha reducido drásticamente el valor de la comercialización de viviendas, lo cual es coherente con la menor demanda observada en el primer trimestre.

La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 47,7 UF por metro cuadrado en marzo,

lo cual es 11,3% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 31,9 UF/m<sup>2</sup>, 6,1% menos que un año atrás.

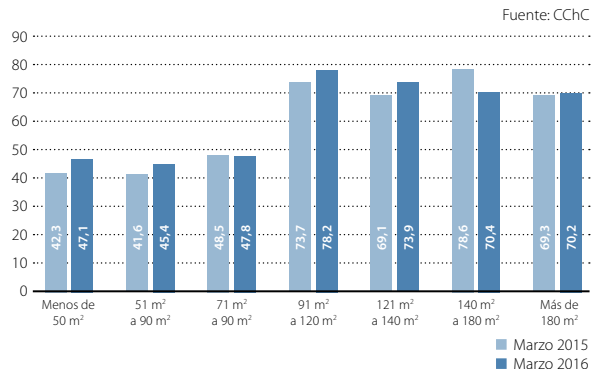
PRECIOS UF/M <sup>2</sup> DE VENTA		
Periodo	Deptos.	Casas
Marzo 2015	42,9	34,0
Marzo 2016	47,7	31,9
Variación anual	11,3%	-6,1%

Fuente CChC

**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE DEPARTAMENTOS  
(POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)**


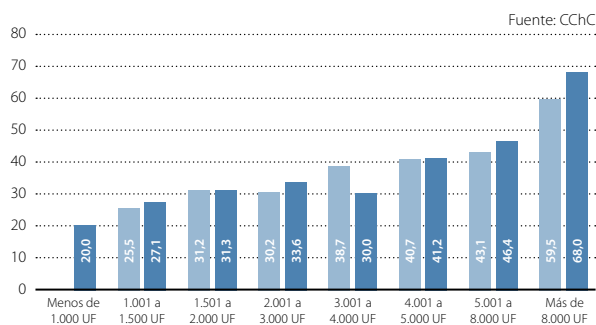
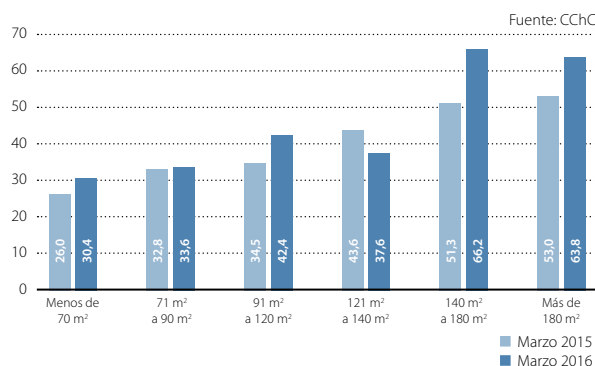
Con respecto al precio de venta de los departamentos, las alzas se concentraron en tramos intermedios y superiores, destacando los segmentos "1.500 a 2.000 UF" (11,6%) y "Más de 8.000 UF" (7,5%). Por otra parte, las caídas más significativas ocurrieron en los tramos "Menos de 1.000 UF" (-11,3%) y "4.000 a 5.000 UF" (-9,5%).

Según superficie, destacaron las alzas en los segmentos inferiores: "Menos de 50 m<sup>2</sup>" (11,5%) y "50 a 70 m<sup>2</sup>" (9,1%). También registraron alzas los segmentos "90 a 120 m<sup>2</sup>" (6,1%) y "120 a 140 m<sup>2</sup>" (7,1%). Resto de tramos exhibieron variaciones anuales nulas o negativas.

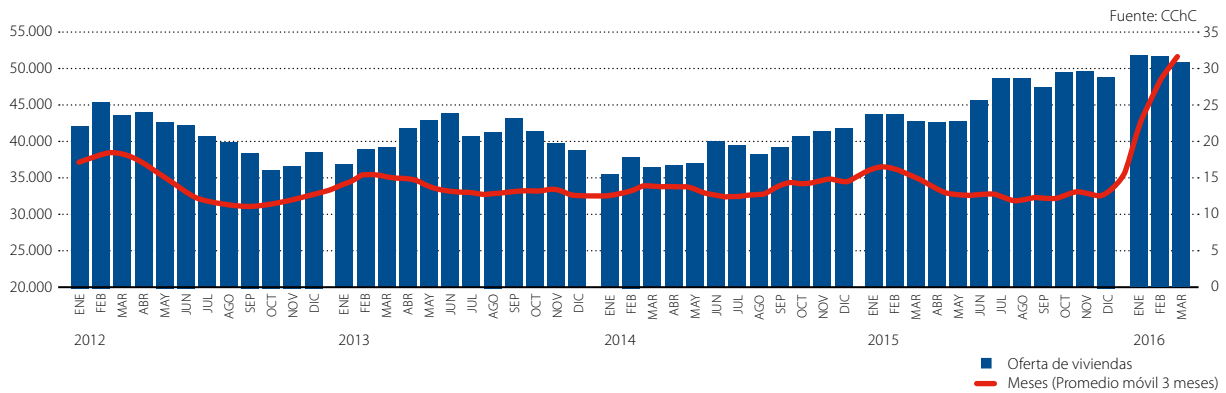
**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE DEPARTAMENTOS  
(POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**


En el mercado de casas, con respecto a doce meses atrás, las alzas más relevantes ocurrieron en los tramos "1.000 a 1.500 UF" (6,2%), "2.000 a 3.000 UF" (11,4%), "5.000 a 8.000 UF" (7,6%) y "Más de 8.000 UF" (14,4%). Resto de tramos registraron variaciones nulas o negativas.

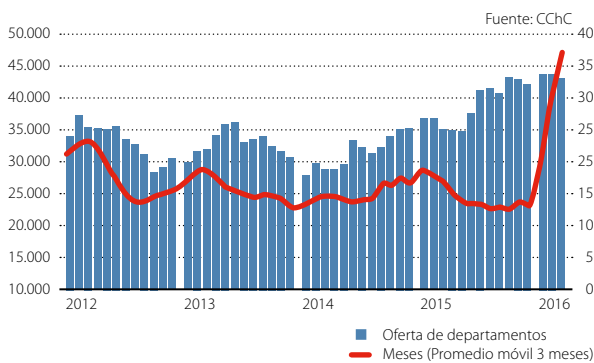
Según tramos de superficie, las alzas de precio más significativas ocurrieron en los tramos "Menos de 70 m<sup>2</sup>" (17%), "90 a 120 m<sup>2</sup>" (22,7%), "140 a 180 m<sup>2</sup>" (29%) y "Más de 180 m<sup>2</sup>" (20,3%). Por el contrario, el segmento "120 a 140 m<sup>2</sup>" registró menor precio de venta en comparación con un año atrás.

**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE CASAS  
(POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)**

**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE CASAS  
(POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**


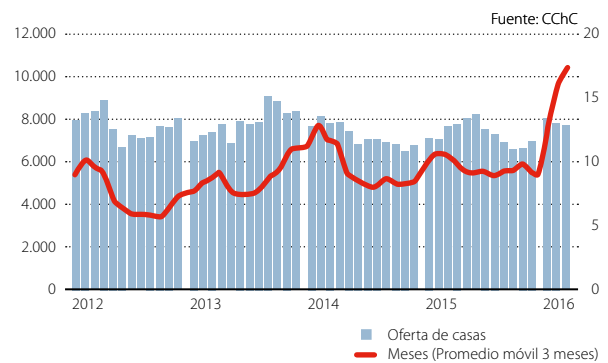
**OFERTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**



**OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**



**OFERTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**



**OFERTA Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**

En marzo la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 19% con respecto a doce meses atrás. Esto estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (23,2%) y la nula variación de casas (0,0%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 50.742 unidades. De éstas, 84,8% son departamentos y 15,2% casas.

La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 24,6 meses para agotar la oferta durante marzo. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 30,1 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 12,2 meses.

Con respecto a doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentaron 89,8%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un incremento de 115,1%, mientras que en casas el aumento fue de 25,4%.

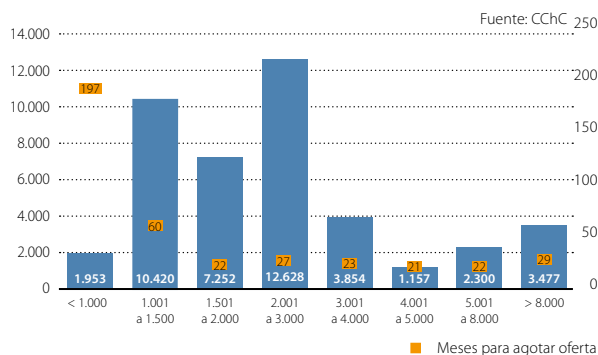
Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que 70,4% se concentra en el rango 1.000 a 3.000 UF. Destaca una mayor participación de unidades de mayor valor (más de 4.000 UF), que concentran 16% de la oferta. Según superficie, 57,5% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m<sup>2</sup>, cifra similar al promedio del último año.

En el mercado de casas se observa que 54,8% de la oferta está concentrada en el rango 1.000 a 3.000 UF, siete puntos más que en el último año. Destaca mayor participación de unidades de valor intermedio (1.500 a 2.000 UF) que ganaron 7 puntos de

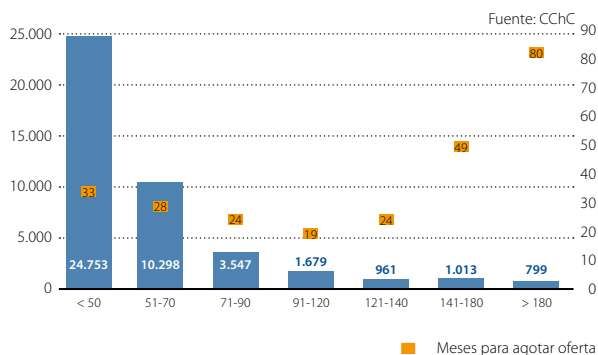
participación. Por tramos de superficie, se observa que 54,2% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m<sup>2</sup>, esto es siete puntos más que en el último año. Tramo inferior ("Menos de 70 m<sup>2</sup>") fue el que más aumentó su participación en el último año.

Respecto a la distribución de la oferta por comunas, en el mercado de departamentos la mayor concentración se encuentra en Estación Central (19%), seguida por Santiago Centro (18,4%) y San Miguel (9,5%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en Estación Central, Ñuñoa, Lo Barnechea y La Florida. Por su parte, las contraccio-

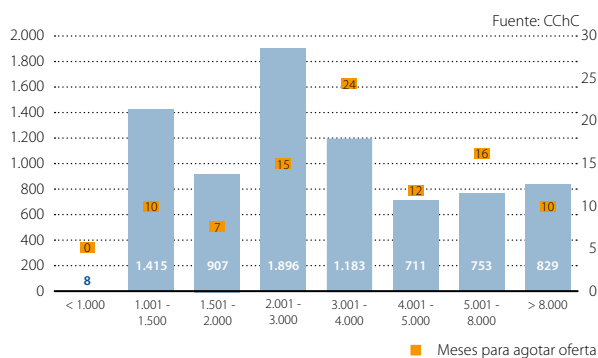
**OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE PRECIO EN UF)**



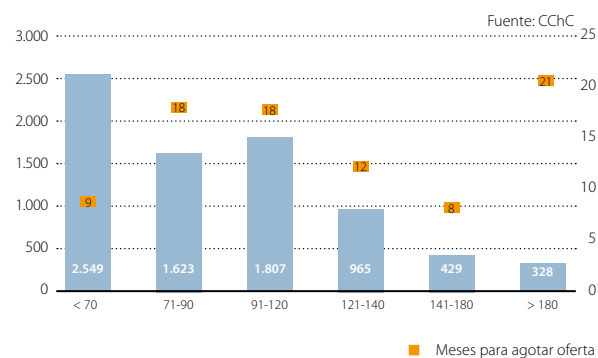
**OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**



**OFERTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE PRECIO EN UF)**



**OFERTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**



MERCADO DE DEPARTAMENTOS						
Comuna	Marzo 2016		Marzo 2015		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Nuñoa / La Reina	3.943	28	2.374	13	4.076	27
Providencia	1.005	26	1.212	9	992	19
Las Condes	2.558	30	2.567	25	2.104	17
Lo Barnechea	1.283	96	389	24	473	21
Vitacura	1.222	19	1.369	18	802	22
Macul	2.612	17	1.790	16	1.749	43
Santiago Centro	7.918	38	8.178	19	10.654	21
San Miguel	4.087	22	3.929	12	2.282	22
La Cisterna / San Bernardo / Puente Alto	937	15	1.346	15	1.206	26
Independencia	2.555	29	2.518	10	1.912	26
Huechuraba / Quilicura / Lampa / Colina	340	31	599	10	399	15
Recoleta	336	72	411	9	786	27
La Florida / San Joaquín / Peñalolén	3.124	27	1.882	22	2.384	23
Estación Central	8.181	67	4.221	12	2.694	36
Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	2.940	22	2.147	10	1.996	24

Fuente CChC

nes más importantes se registraron en Santiago, Vitacura e Independencia.

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en San Bernardo y Buin

(30,6%), Lampa (14%) y Puente Alto (12%). Respecto a los avances en doce meses, destacaron Puente Alto y la agrupación de Padre Hurtado, mientras que las comunas que perdieron más participación en el último año fueron Colina y San Bernardo.

MERCADO DE CASAS						
Comuna	Marzo 2016		Marzo 2015		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén / La Florida	371	12	317	13	560	10
Puente Alto	924	11	905	6	1.051	8
Padre Hurtado / Peñaflo / Talagante	606	8	258	5	357	9
Maipú / Pudahuel / Cerrillos	902	40	931	8	1.213	11
Lampa / Quilicura / Renca	1.081	6	785	5	1.378	10
Lo Barnechea / Las Condes / Vitacura	413	13	477	18	323	14
Huechuraba	143	12	95	3	440	16
Colina	901	16	1.098	14	814	12
San Bernardo / Buín	2.360	15	2.832	17	1.318	24

Fuente CChC

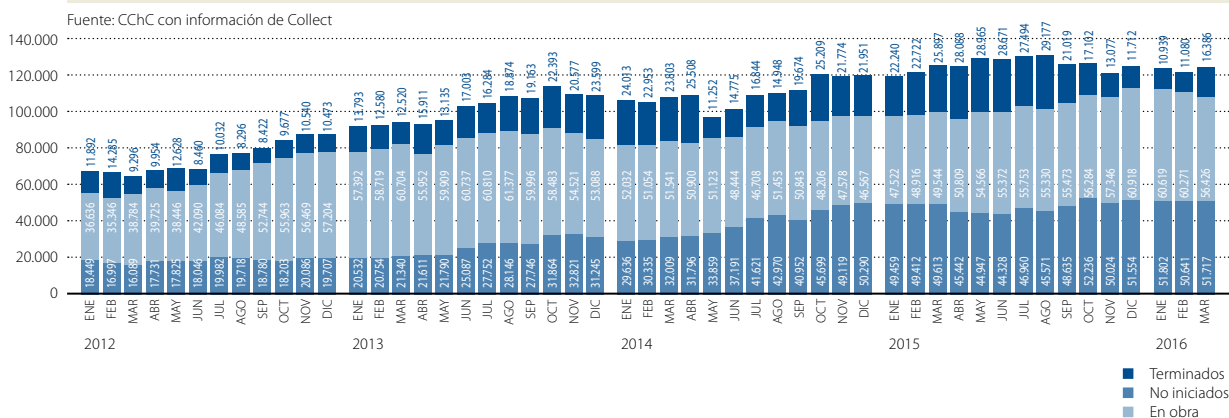
## PROYECTOS EN DESARROLLO<sup>1</sup>

### Composición del estado de proyectos

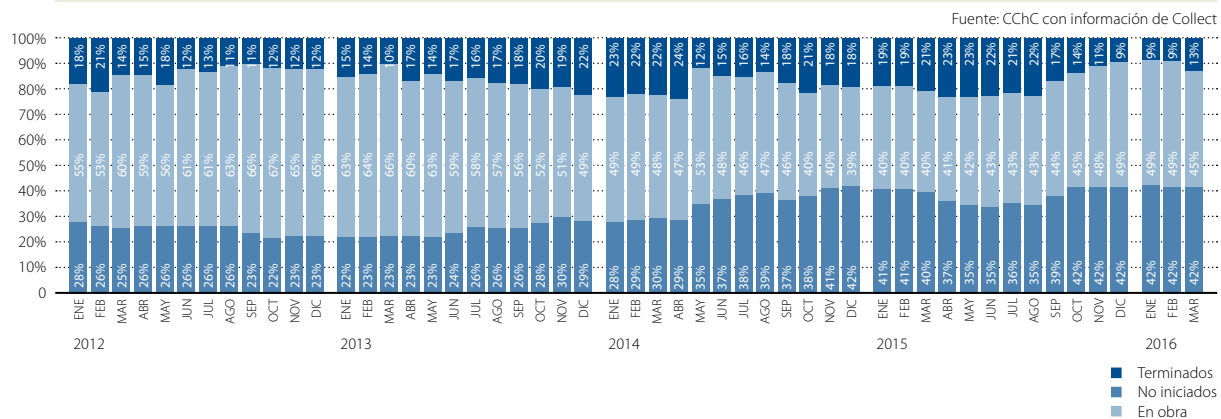
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 0,4% respecto a doce meses atrás. Proyectos no iniciados y en obra exhibieron avances anuales, de 4,2% y 13,9% respectivamente. Por el contrario, proyectos terminados registró una caída de 36,7%.

En términos porcentuales, las viviendas en obra redujeron su participación a 45%, cinco puntos más que un año atrás. Por su parte, viviendas no iniciadas siguen mostrando una elevada participación, alcanzando a 42% en marzo, mientras que el peso relativo de proyectos terminados fue de solo 13%.

### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



1 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.

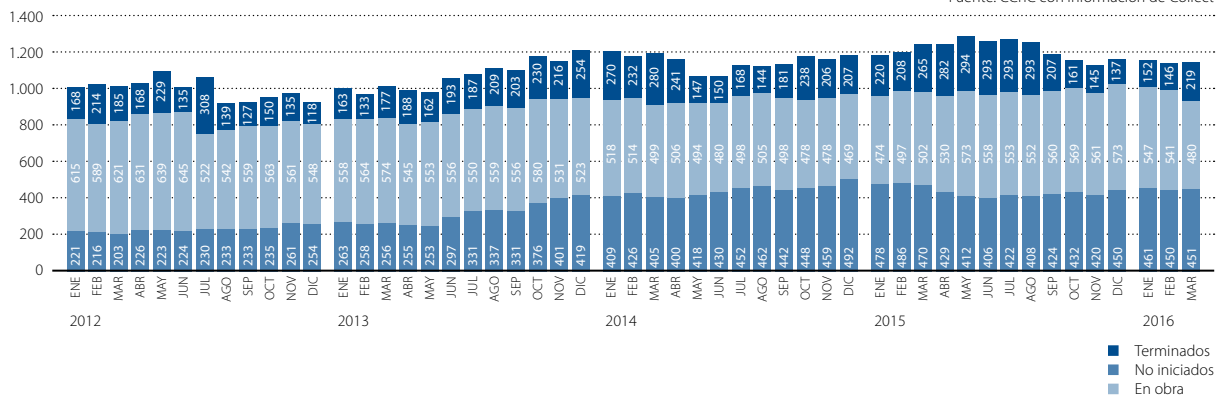


El número de proyectos en desarrollo exhibió una caída de 7% con respecto a doce meses atrás. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando mayor número de unidades. Todas las categorías de proyectos registraron menor nivel que el año anterior. Aun así, los proyectos no iniciados se mantienen en un nivel históricamente elevado.

En términos porcentuales, 42% de los proyectos se encuentran en estado de obra, lo cual supone solo un punto más que un año atrás. Los proyectos no iniciados mantienen su participación en 39%. Por otro lado, los proyectos terminados registraron una participación de solo 19%, dos puntos menos que el año anterior.

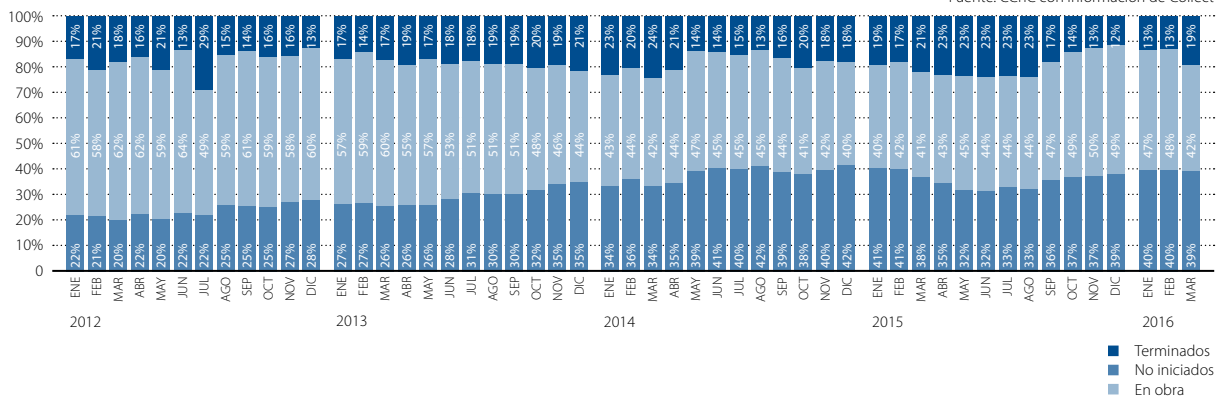
### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect

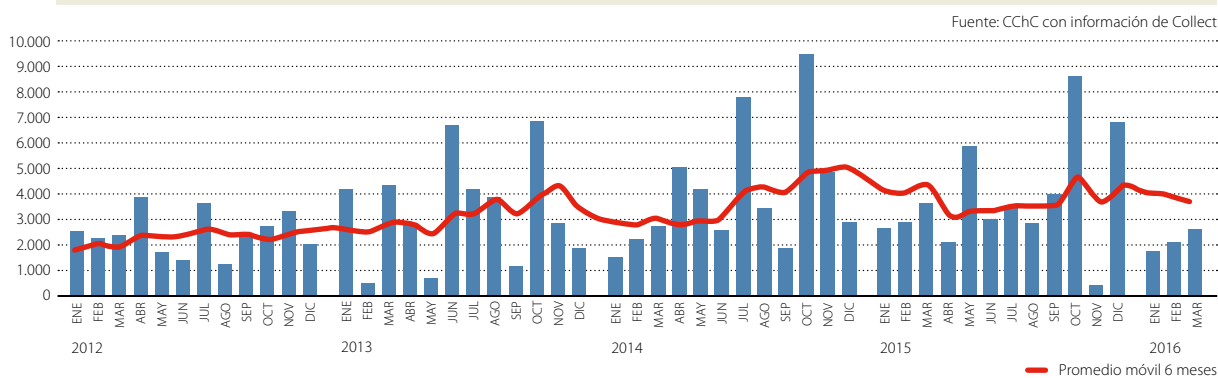


## Inicio de obras

En marzo el inicio de viviendas registró un descenso de 29% en doce meses, mientras que el promedio móvil en seis meses disminuyó 16% en el mismo lapso de tiempo. Por tipo de vivienda, predominaron

departamentos frente a casas. Los inicios de casas se concentraron en Huechuraba y Ñuñoa, mientras que los inicios de departamentos predominaron en San Miguel, Estación Central e Independencia.

INICIOS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO



**Distribución de proyectos que no han iniciado  
construcción desde marzo 2013**

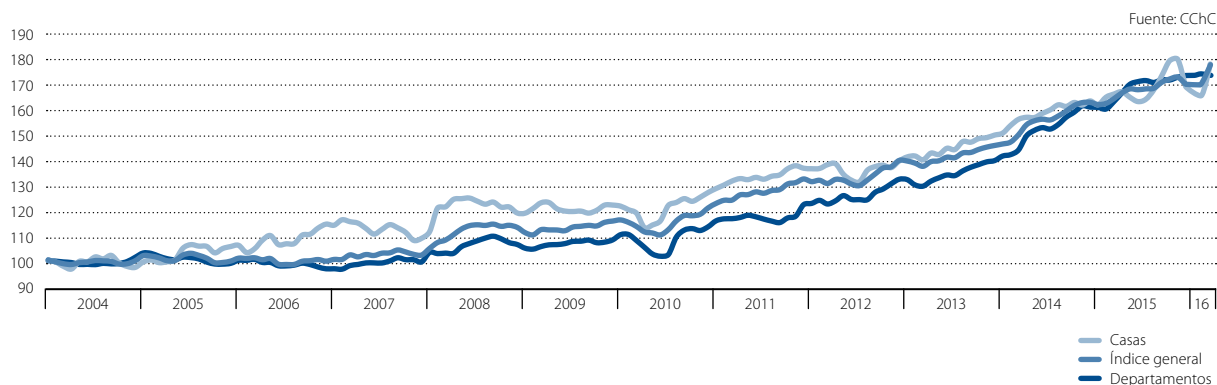


- 1 - Zona Santiago Centro
- 2 - Zona Nor Poniente
- 3 - Zona Nor Oriente
- 4 - Zona Sur

Proyectos	Cerrillos	Colina	Estación Central	Huechuraba	Independencia	La Cisterna	La Florida	La Reina	Lampa	Las Condes	Lo Barnechea	Macul	Maipú	Nuñoa	Peñalolén	Providencia	Pudahuel	Puente Alto	Quilicura	Quinta Normal	Recoleta	Renca	San Bernardo	San Joaquín	San Miguel	Santiago	Vitacura	Total
Casas	0	19	3	3	4	13	5	4	6	1	5	5	17	14	2	2	1	2	2	2	1	2	1	20	22	13	79	
Departamentos	1	2	14	8	3	2	11	6	-	26	16	2	2	33	3	17	1	2	1	6	2	1	2	1	20	22	13	217

Fuente: CChC con información de Collect

### ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (TRIMESTRES MÓVILES). BASE 2004=100



### ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)<sup>2</sup>

En el trimestre móvil enero-marzo el índice real de precios de viviendas (IRPV) aumentó 3,3% con respecto al periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios alcanzó a 6,8%, lo que supone una aceleración con respecto al mes anterior. A diferencia de meses anteriores, el alza de precios de casas fue superior al de departamentos.

Los precios para las casas han aumentado 78,5% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 74% desde igual fecha.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil enero-marzo 2016. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	174,0	-0,5%	-0,1%	6,2%
Casas	178,5	7,4%	5,4%	7,2%
Índice general	176,2	3,3%	3,2%	6,8%

Fuente: CChC

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS (IRPD) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil enero-marzo 2016. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	168,4	-4,4%	-2,8%	-1,0%
2. Nor poniente	161,8	0,0%	1,6%	6,8%
3. Nor oriente	183,0	1,1%	-0,1%	5,8%
4. Sur	173,4	1,0%	1,9%	12,7%
Índice departamentos	174,0	-0,5%	-0,1%	6,2%

Fuente: CChC

En el mercado de departamentos, las zonas Nor-Oriente y Sur exhibieron variaciones intermensuales positivas en marzo. De esta manera, sus respectivas alzas anuales alcanzaron a 5,8% y 12,7%, represen-

<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>).

tando sendas desaceleraciones con respecto al mes previo. Por el contrario, Santiago Centro exhibió un descenso de 4,4% en el margen, acumulando así un alza anual negativa, mientras que la zona Nor-Poniente registró variación nula en el margen y un alza anual de 6,8%.

En el mercado de casas, las zonas Nor-Poniente y Sur exhibieron mayor nivel de precios con respecto al periodo anterior. En términos anuales, estas zonas aceleraron el alza de sus precios, registrando variaciones de 3,8% y 16,8% respectivamente. La zona Nor-Oriente, por el contrario, desaceleró el alza de sus precios (6,1% en marzo frente a 6,3% en febrero).

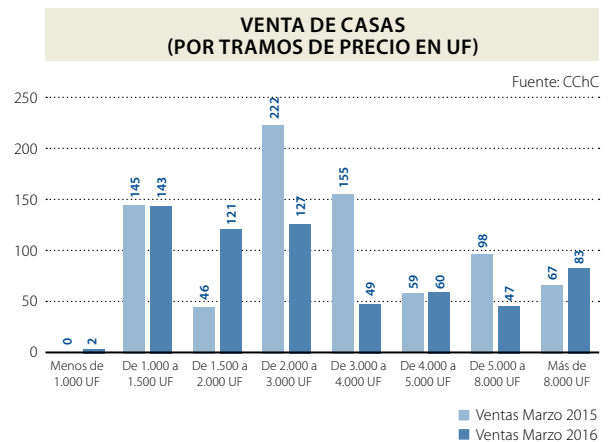
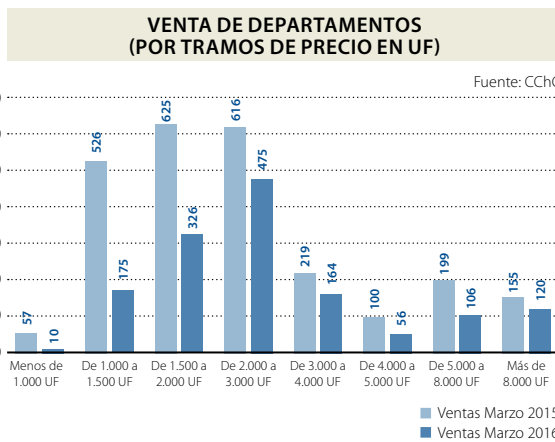
ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS (IRPC) EN EL GRAN SANTIAGO				
Trimestre móvil enero-marzo 2016. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	177,1	10,1%	7,6%	3,8%
3. Nor oriente	160,8	-0,6%	-3,1%	6,1%
4. Sur	192,1	12,0%	11,2%	16,8%
Índice casas	178,5	7,4%	5,4%	7,2%

Fuente: CChC

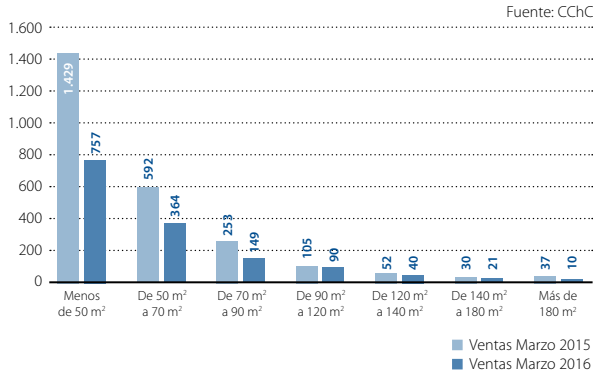
## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN VALOR

La venta de departamentos registró descensos en todos los tramos de precio, destacando las unidades de menor valor: "Menos de 1.000 UF" (-83%), "1.000 a 1.500 UF" (-67%) y "1.500 a 2.000 UF" (-48%). Entre segmentos intermedios y de mayor valor los descensos en las ventas oscilaron entre -23% y -47%.

En el mercado de casas, los resultados fueron mixtos. Los tramos de precio "1.500 a 2.000 UF" y "Más de 8.000 UF" exhibieron mayor nivel de ventas que un año atrás: 165% y 24% respectivamente. El resto de tramos mostró una evolución regresiva, al vender menos unidades que en su símil de 2015. Las caídas más significativas se observaron en los segmentos "2.000 a 3.000 UF", "3.000 a 4.000 UF" y "5.000 a 8.000 UF".



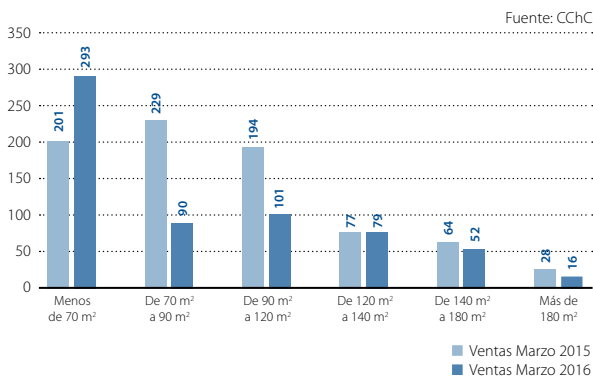
### VENTA DE DEPARTAMENTOS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)



### DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN TAMAÑO

Según superficie, en el mercado de departamentos todos los tramos exhibieron menor nivel de ventas con respecto a un año atrás. En marzo destacaron los descensos en los tramos de menor tamaño: "Menos de 50 m<sup>2</sup>" (-47%), "50 a 70 m<sup>2</sup>" (-39%) y "70 a 90 m<sup>2</sup>" (-41%). Resto de tramos exhibieron variaciones negativas de entre -15% y -30%.

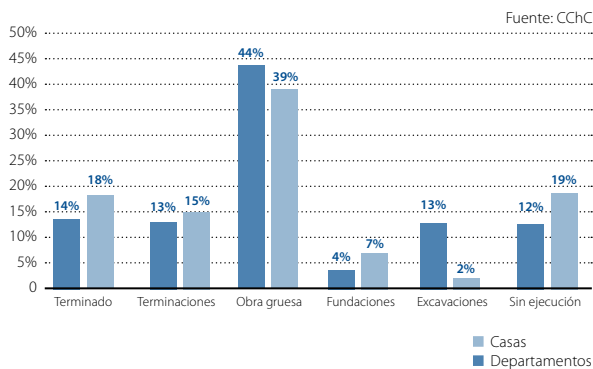
### VENTA DE CASAS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)



En el mercado de casas únicamente exhibieron avances los tramos "Menos de 70 m<sup>2</sup>" (45,7%) y "120 a 140 m<sup>2</sup>" (3%). El resto de tramos registraron menor nivel de ventas que un año atrás, con variaciones anuales de entre -18% y -61%.



### VENTA DE VIVIENDAS (POR ESTADO DE OBRA)



### DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN ESTADO DE OBRA

La venta de viviendas según estado de obra mostró durante marzo resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, la venta de unidades terminadas mantiene una mínima participación, mientras que las etapas iniciales de obra concentran 29% de la demanda. En el mercado de casas el producto terminado también mantiene baja participación, pero aumentó el peso relativo de terminaciones y obra gruesa, lo cual es coherente con la maduración de la oferta.

## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS POR COMUNA

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 14,6%, lo que supone 2,4 puntos porcentuales menos que en el último año. Macul, San Miguel, La Cisterna y Quinta Normal fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario,

Estación Central, Santiago e Independencia perdieron varios puntos de participación.

En el mercado de casas, destacan los avances conseguidos por Padre Hurtado y Lampa. Por el contrario, Maipú, Puente Alto y Colina vieron reducida su participación en la demanda, al perder siete puntos porcentuales en el primer caso y dos puntos en los restantes.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2016 (MERCADO DE DEPARTAMENTOS)					
Marzo 2015			Marzo 2016		
Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	Comuna	Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	
17,6%	52,1	Santiago Centro	14,6%	49,7	
13,1%	41,6	San Miguel	13,1%	50,7	
4,4%	40,3	Macul	10,8%	46,8	
7,5%	70,4	Ñuñoa / La Reina	9,7%	71,1	
8,8%	31,1	Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	9,2%	33,1	
14,1%	41,1	Estación Central	8,6%	44,4	
3,4%	43,4	La Florida / San Joaquín / Peñalolén	8,2%	48,6	
9,9%	37,8	Independencia	6,2%	42,0	
4,2%	76,6	Las Condes	6,0%	84,5	
3,1%	81,2	Vitacura	4,5%	88,2	
3,6%	29,8	La Cisterna / San Bernardo / Puente Alto	4,3%	36,3	
5,4%	82,9	Providencia	2,7%	84,9	
0,7%	87,9	Lo Barnechea	0,9%	74,0	
2,4%	42,1	Huechuraba	0,8%	43,8	
1,9%	38,4	Recoleta	0,3%	37,5	

Fuente CChC

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2016 (MERCADO DE CASAS)					
Marzo 2015			Marzo 2016		
Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	Comuna	Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	
18,5%	27,2	Lampa / Quilicura / Renca	26,4%	28,6	
20,6%	27,5	San Bernardo / Buin	24,3%	31,3	
18,6%	33,2	Puente Alto	13,6%	35,4	
6,4%	29,9	Padre Hurtado / Peñaflor / Talagante	11,5%	31,3	
9,8%	50,6	Colina	8,7%	60,1	
3,1%	42,0	Peñalolén / La Florida	5,0%	47,6	
3,3%	71,4	Lo Barnechea / Las Condes / Vitacura	5,0%	71,6	
15,4%	39,4	Maipú / Pudahuel / Cerrillos	3,6%	42,4	
4,3%	43,6	Huechuraba	1,9%	51,0	

Fuente CChC

# RESULTADOS PRIMER TRIMESTRE 2016

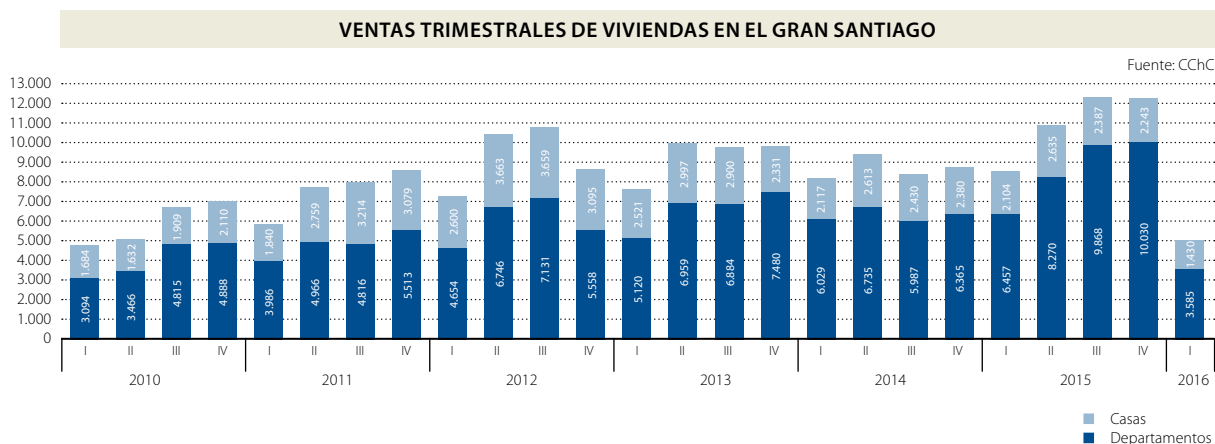
Durante el primer trimestre de 2016 la venta de viviendas registró un descenso de 41,4% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de enero, febrero y marzo se comercializaron 5.015 viviendas: 3.585 departamentos y 1.430 casas. La venta de departamentos durante el primer cuarto del año exhibió un descenso anual de 44,5%, mientras que la comercialización de casas se redujo 32%.

Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un aumento de 18,4% con respecto al

mismo trimestre de 2015. Desagregado por tipo de vivienda, se observaron avances de 20,6% en departamentos y de 7,6% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 30,7 meses durante el primer trimestre del año: 36,4 para departamentos y 16,5 para casas.

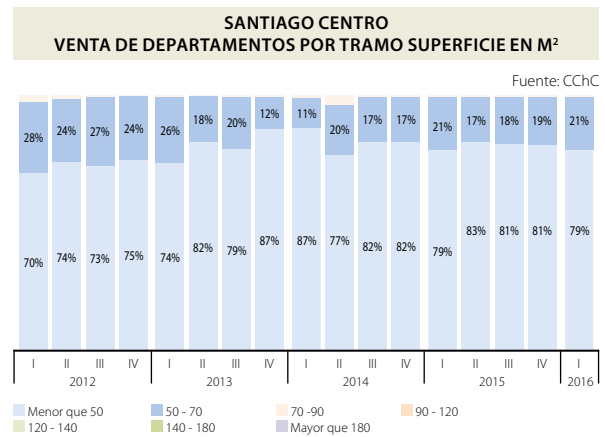
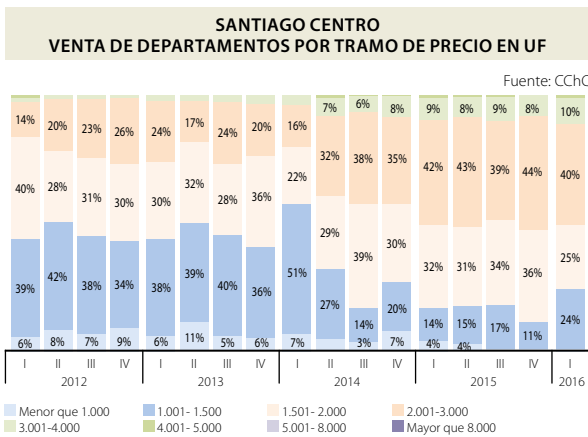
A continuación se presentan estadísticas trimestrales para las comunas y agrupaciones del Gran Santiago.





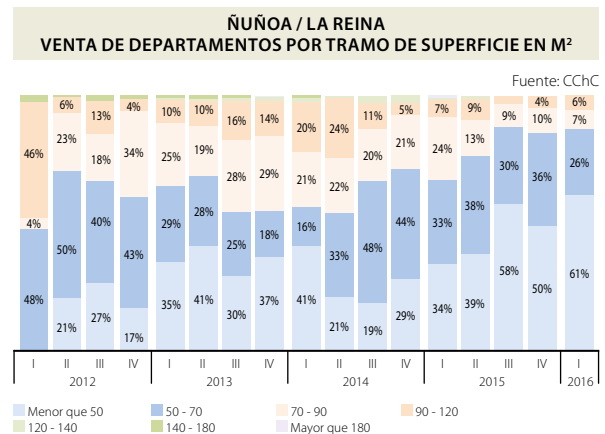
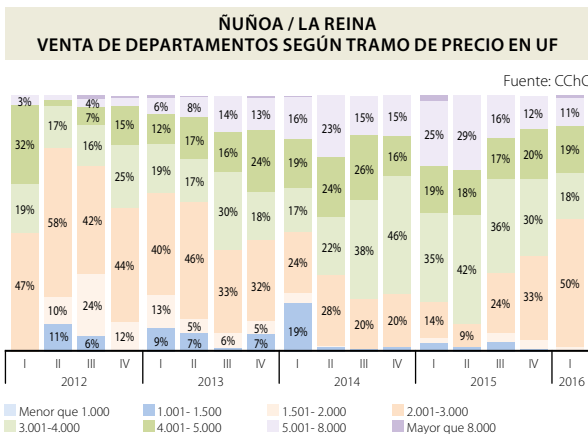
SANTIAGO – DEPARTAMENTOS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	32,9%	42,0%	45,3%	47,8%	34,0%	32,3%	21,6%	27,5%	28,6%	19,4%	21,7%	20,9%	17,3%	18,4%	16,2%	16,6%	17,7%
Participación en el stock (%)	39,7%	44,2%	40,0%	37,2%	30,9%	29,3%	27,2%	27,7%	31,4%	27,8%	27,1%	25,0%	23,9%	24,2%	21,8%	21,8%	18,3%
Meses para agotar stock	27,7	16,9	12,1	12,3	16,8	14,0	18,6	12,9	15,9	19,5	20,3	20,0	23,7	17,5	17,0	17,2	38,7
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	36,2	37,5	36,7	38,3	39,8	39,7	42,4	44,4	42,9	46,0	50,1	50,6	52,8	50,9	51,9	52,2	51,5
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	45,1	43,0	43,7	42,4	42,2	39,0	39,3	37,9	36,4	41,7	40,3	38,5	41,1	40,6	40,3	39,9	40,4

Fuente: CChC



ÑUÑO A / LA REINA – DEPARTAMENTOS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	4,3%	12,2%	11,6%	9,7%	16,7%	16,3%	18,4%	16,2%	12,6%	10,1%	10,2%	7,8%	7,4%	8,0%	10,1%	9,3%	9,3%
Participación en el stock (%)	10,9%	9,2%	13,2%	13,9%	14,5%	15,5%	16,0%	12,4%	7,2%	6,8%	6,0%	7,6%	6,7%	6,8%	7,9%	8,2%	9,2%
Meses para agotar stock	112,9	15,5	15,8	22,9	15,9	14,6	12,7	10,0	8,1	9,2	9,6	16,7	15,9	12,1	10,0	12,1	37,2
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	38,3	37,4	40,5	46,3	45,9	50,1	49,5	53,8	55,9	59,3	61,2	65,0	67,3	70,3	73,5	71,5	70,3
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	86,4	64,3	65,4	67,3	62,1	61,9	68,9	65,4	63,0	69,0	65,0	61,1	61,8	60,8	51,6	52,9	50,6

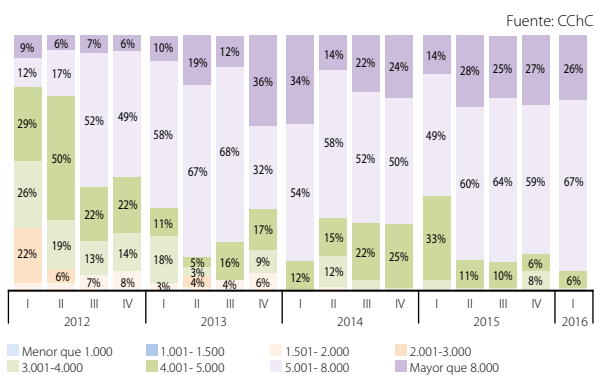
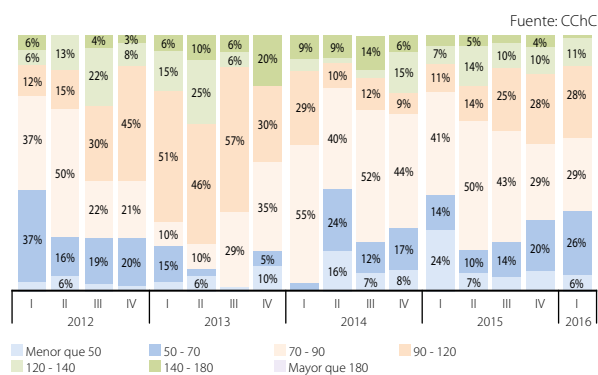
Fuente: CChC



**PROVIDENCIA – DEPARTAMENTOS**

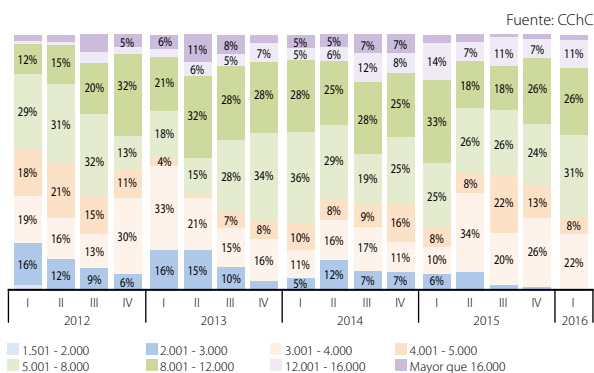
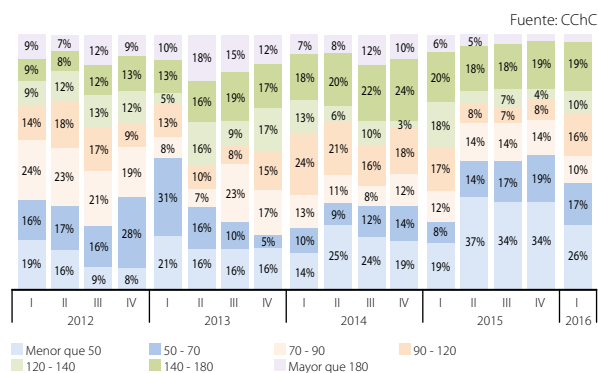
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	2,5%	3,0%	4,2%	6,0%	3,3%	3,4%	2,1%	1,9%	2,3%	5,7%	3,7%	3,7%	5,2%	5,1%	3,6%	3,5%	2,5%
Participación en el stock (%)	1,9%	2,8%	4,8%	5,0%	2,4%	1,6%	1,2%	2,7%	1,9%	3,9%	4,4%	3,5%	3,5%	3,3%	2,3%	2,4%	2,4%
Meses para agotar stock	18,9	15,0	15,8	13,3	14,4	7,6	9,0	18,5	15,5	10,6	19,4	16,6	11,5	8,6	7,9%	8,7	39,4
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	47,5	53,5	55,7	57,5	60,4	61,6	65,6	71,1	79,4	83,9	78,6	82,5	84,3	82,5	80,5	80,2	84,3
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	84,0	86,0	97,7	91,8	100,5	106,5	101,8	95,5	96,2	77,9	87,4	85,1	75,7	89,2	87,2	88,1	86,2

Fuente: CChC

**PROVIDENCIA  
VENTA DE DEPARTAMENTOS SEGÚN TRAMO DE PRECIO EN UF**

**PROVIDENCIA  
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>**

**LAS CONDES – DEPARTAMENTOS**

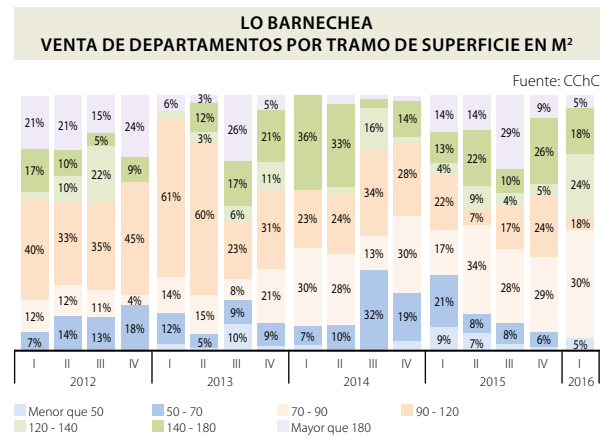
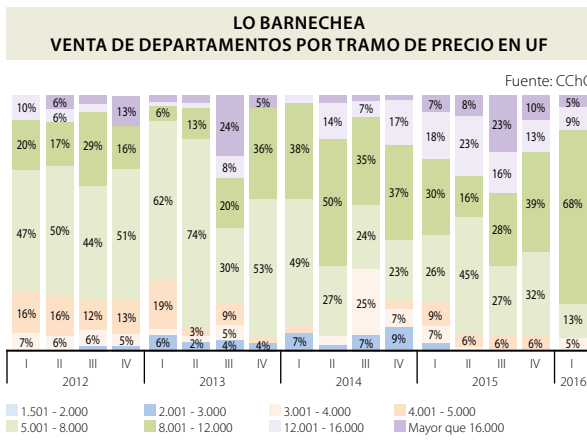
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	13,6%	9,3%	6,7%	8,1%	6,1%	7,1%	5,7%	5,0%	6,2%	6,8%	6,4%	5,1%	4,3%	7,9%	5,1%	6,4%	6,0%
Participación en el stock (%)	6,5%	6,2%	6,1%	6,1%	7,1%	6,0%	6,8%	8,4%	8,8%	7,6%	6,5%	5,5%	6,6%	7,4%	6,0%	6,3%	5,8%
Meses para agotar stock	11,8	10,5	12,5	12,1	21,3	13,1	18,5	21,4	20,6	15,3	16,7	18,4	25,8	12,2	15,1	13,3	37,6
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	57,3	61,3	62,9	62,2	62,8	63,7	65,7	67,7	70,4	71,1	74,1	72,7	78,2	87,3	84,3	87,7	82,3
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	98,9	100,1	116,5	109,8	100,7	128,4	119,0	115,3	110,9	105,0	116,1	113,1	108,3	87,0	86,5	86,7	98,8

Fuente: CChC

**LAS CONDES  
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF**

**LAS CONDES  
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>**


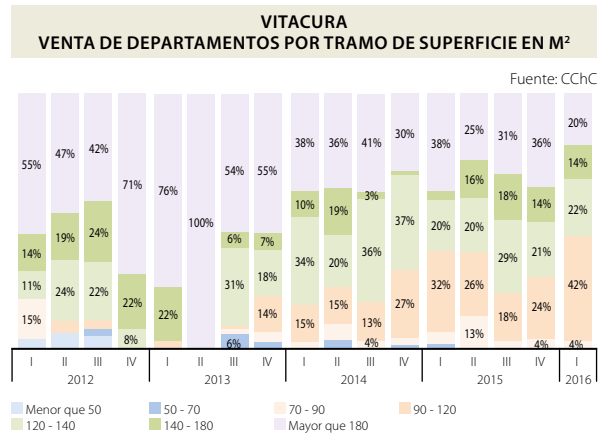
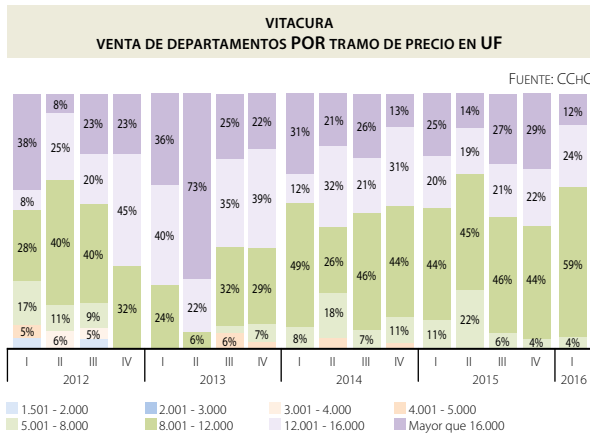
LO BARNECHEA – DEPARTAMENTOS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	3,8%	2,4%	2,6%	1,6%	2,5%	2,7%	3,9%	1,5%	1,2%	1,2%	1,2%	1,1%	0,7%	1,1%	0,6%	0,9%	1,2%
Participación en el stock (%)	2,1%	1,5%	1,3%	1,7%	1,6%	2,3%	2,0%	1,5%	1,2%	0,9%	0,6%	0,9%	1,1%	1,7%	2,3%	2,5%	2,9%
Meses para agotar stock	12,3	10,4	7,1	17,0	13,1	13,8	8,6	12,8	14,9	10,6	9,1	13,8	28,1	25,0	47,7	38,7	92,9
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	52,7	56,6	60,3	62,6	56,9	60,2	78,2	76,0	75,2	79,4	80,8	84,3	85,5	85,7	90,9	80,8	82,0
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	112,6	128,6	124,0	127,4	105,1	113,0	139,8	118,2	114,7	117,7	97,4	98,6	111,5	122,5	133,2	121,9	115,5

Fuente: CChC



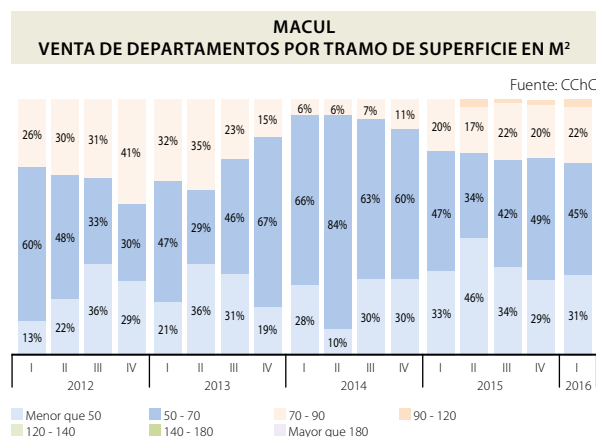
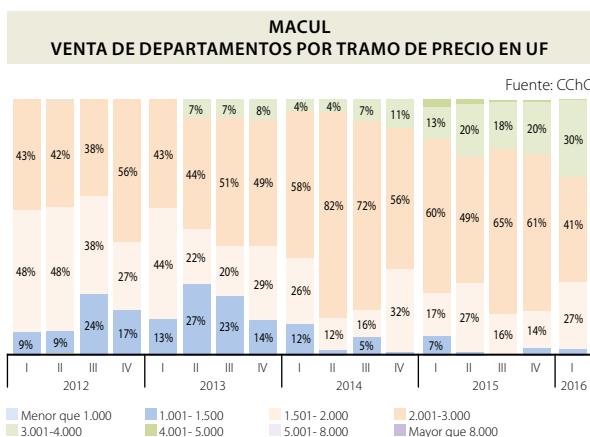
VITACURA – DEPARTAMENTOS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	1,4%	1,9%	1,5%	1,5%	1,4%	1,5%	2,6%	1,4%	1,9%	2,0%	2,5%	2,7%	2,5%	3,1%	3,0%	2,5%	3,0%
Participación en el stock (%)	1,8%	1,9%	1,6%	1,6%	1,3%	1,2%	1,7%	2,2%	2,9%	3,1%	3,4%	3,6%	3,9%	3,8%	3,8%	3,3%	2,9%
Meses para agotar stock	32,7	16,0	16,5	20,6	19,5	18,8	9,7	19,5	22,5	21,2	24,2	22,3	28,7	16,1	16,1	17,0	42,8
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	65,0	59,5	59,5	62,4	69,3	80,0	71,7	76,9	78,4	76,5	74,4	76,0	77,6	73,9	81,9	82,9	82,5
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	207,9	184,6	202,1	244,8	224,7	290,7	197,7	183,5	198,6	193,2	188,6	158,8	159,6	145,0	170,5	184,5	142,0

Fuente: CChC



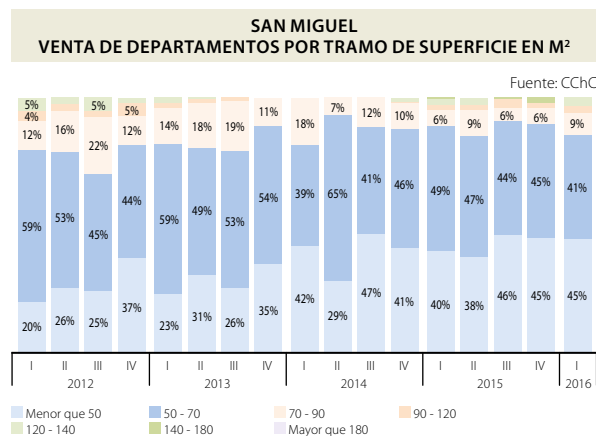
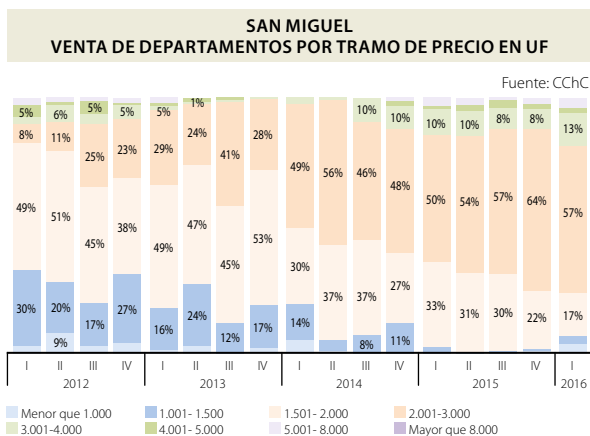
MACUL – DEPARTAMENTOS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	i	ii	iii	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	3,5%	3,3%	5,6%	3,2%	3,9%	2,8%	4,7%	3,8%	3,1%	4,0%	4,1%	4,2%	4,7%	6,4%	5,5%	8,6%	9,8%
Participación en el stock (%)	5,6%	5,7%	5,7%	5,2%	5,3%	4,4%	4,6%	4,2%	3,2%	2,7%	2,5%	6,8%	5,8%	5,3%	6,3%	5,5%	6,1%
Meses para agotar stock	41,9	28,2	14,3	26,1	25,1	28,7	15,6	14,9	14,8	9,4	10,2	28,4	21,7	10,8	14,6	8,2	24,0
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	32,5	32,0	32,2	33,7	32,6	33,0	34,2	38,5	42,0	42,8	45,8	41,9	41,4	44,7	46,2	45,3	45,8
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	61,7	62,3	58,6	61,1	62,0	58,1	56,1	56,0	52,5	56,3	52,7	55,7	56,5	55,6	57,8	58,0	56,8

Fuente: CChC



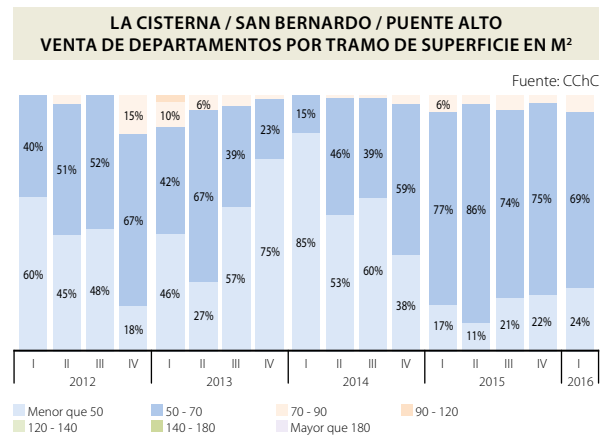
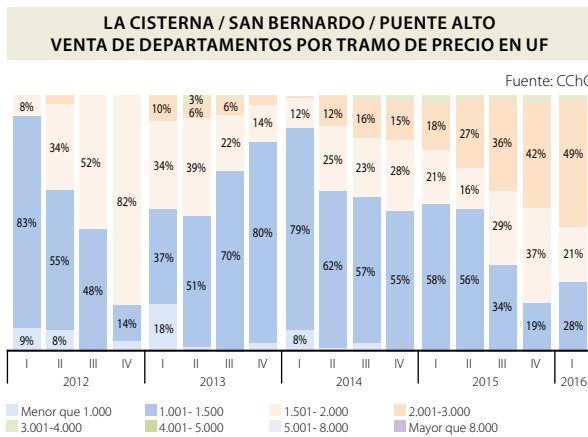
SAN MIGUEL – DEPARTAMENTOS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	5,0%	5,1%	5,9%	5,4%	6,8%	5,7%	4,7%	5,1%	6,4%	7,8%	10,9%	12,2%	12,8%	12,2%	11,2%	19,8%	10,9%
Participación en el stock (%)	6,4%	6,9%	7,8%	6,9%	6,4%	4,1%	4,6%	5,3%	9,5%	10,6%	10,4%	10,3%	11,4%	9,0%	9,0%	2,2%	9,4%
Meses para agotar stock	30,8	21,7	18,5	20,9	19,7	11,6	14,7	13,7	21,0	18,6	15,6	14,3	15,3	9,7	10,3	0,0	33,1
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	28,9	29,5	32,2	32,7	34,4	30,6	34,7	34,8	39,8	37,4	39,6	41,0	41,5	42,8	44,6	0,0	47,5
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	63,3	60,2	63,4	57,6	58,4	56,9	59,1	53,5	53,6	55,6	53,7	55,6	58,2	58,4	53,9	0,0	54,6

Fuente: CChC



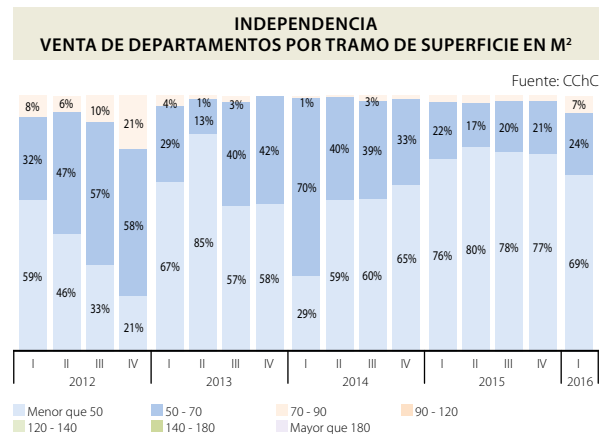
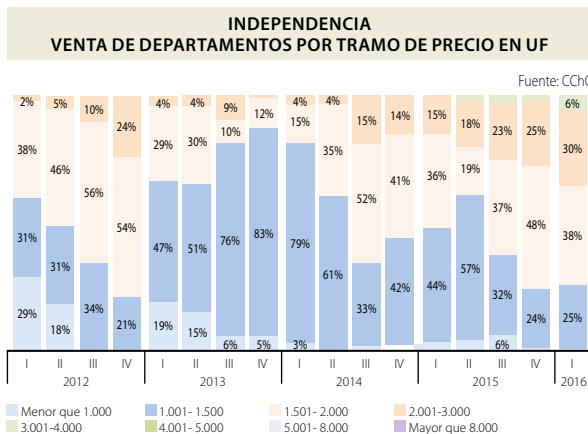
LA CISTERNA / SAN BERNARDO / PUENTE ALTO – DEPARTAMENTOS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	1,9%	1,8%	0,9%	1,8%	2,7%	3,1%	7,6%	10,2%	11,2%	6,3%	3,2%	3,0%	4,2%	4,3%	2,1%	1,3%	3,2%
Participación en el stock (%)	3,0%	1,9%	2,1%	3,5%	5,5%	5,4%	5,8%	5,8%	2,7%	2,6%	2,3%	2,7%	3,4%	3,3%	2,3%	2,4%	2,2%
Meses para agotar stock	36,6	21,6	34,7	42,2	36,5	29,3	11,5	7,2	4,4	6,0	12,0	15,1	13,7	10,3	14,4	26,8	27,9
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	25,1	25,0	25,3	27,0	25,9	28,1	25,6	25,2	25,5	27,1	27,7	28,9	28,4	28,9	33,1	36,0	36,6
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	49,5	55,4	55,7	63,1	55,7	55,1	52,8	49,8	47,8	50,6	49,3	51,5	53,4	53,8	54,9	54,5	56,2

Fuente: CChC



INDEPENDENCIA – DEPARTAMENTOS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	3,7%	2,1%	1,1%	1,5%	1,6%	2,2%	6,6%	8,3%	5,8%	6,5%	5,6%	8,4%	11,6%	8,6%	7,9%	6,9%	7,3%
Participación en el stock (%)	3,0%	3,0%	2,3%	2,2%	2,9%	6,7%	7,0%	8,4%	6,6%	5,9%	7,1%	6,5%	7,0%	6,4%	7,0%	6,6%	5,9%
Meses para agotar stock	19,3	33,7	29,7	24,6	38,1	46,4	15,6	13,7	16,7	12,4	21,1	15,0	10,5	10,1	11,5	13,0	30,0
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	30,9	31,0	30,8	30,7	31,1	33,1	29,0	26,2	24,7	31,9	37,8	37,7	37,1	37,4	40,9	43,7	43,8
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	45,6	49,0	55,8	60,1	46,3	41,0	46,1	45,1	48,4	44,3	45,4	42,9	41,2	39,0	41,0	41,4	44,4

Fuente: CChC

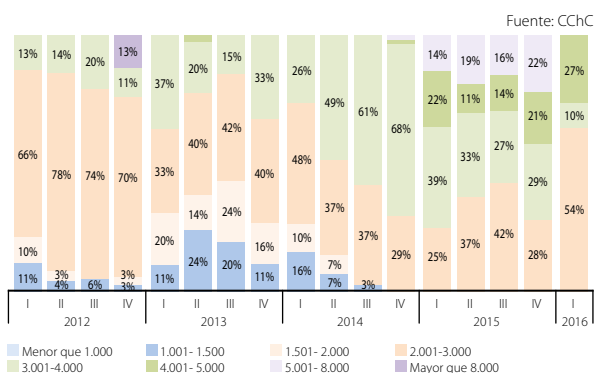


### HUECHURABA / QUILICURA / LAMPA – DEPARTAMENTOS

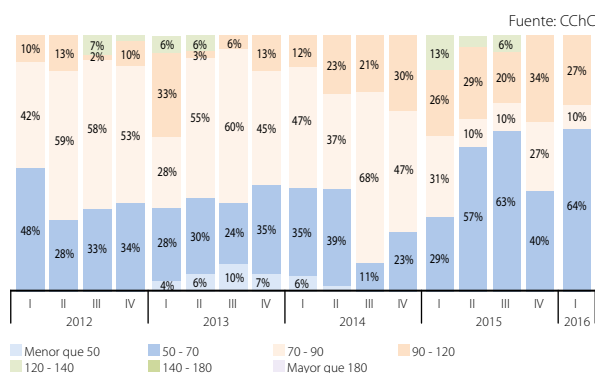
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	2,3%	1,6%	1,3%	1,9%	3,0%	1,6%	1,3%	1,6%	2,1%	1,6%	1,7%	1,6%	2,3%	1,5%	1,2%	1,1%	0,8%
Participación en el stock (%)	1,9%	1,3%	1,2%	2,2%	2,7%	1,8%	1,4%	1,0%	1,0%	1,1%	0,8%	1,6%	1,8%	1,3%	0,9%	0,8	0,8%
Meses para agotar stock	22,2	13,0	13,7	18,8	16,6	17,5	19,4	8,5	7,4	10,3	7,8	16,9	14,3	10,8	10,9	9,1	41,2
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	30,6	32,1	33,6	33,8	32,1	32,7	34,4	36,4	37,0	37,1	36,8	40,0	43,0	43,6	44,9	44,7	43,3
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	73,2	78,0	77,9	76,4	80,4	72,5	70,1	72,5	72,3	78,9	84,2	82,2	86,9	81,4	78,7	83,2	78,1

Fuente: CChC

#### HUECHURABA / QUILICURA / LAMPA VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF



#### HUECHURABA / QUILICURA / LAMPA VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>

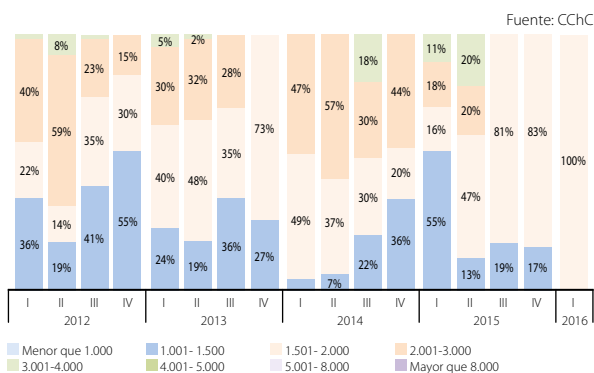


### RECOLETA – DEPARTAMENTOS

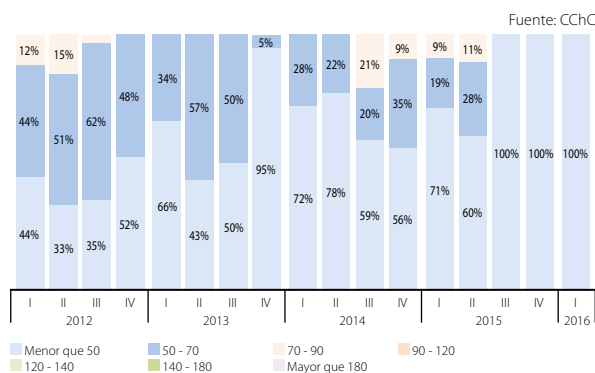
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	4,3%	2,3%	0,9%	1,3%	3,2%	1,5%	0,8%	0,7%	1,4%	1,3%	1,8%	1,7%	1,3%	0,9%	0,3%	0,4%	0,4%
Participación en el stock (%)	2,0%	1,6%	1,7%	1,7%	3,4%	2,4%	2,4%	2,3%	1,8%	1,4%	1,1%	0,8%	1,0%	0,8%	0,7%	0,7%	0,8%
Meses para agotar stock	10,8	12,9	29,4	20,8	20,2	40,9	42,3	66,3	17,6	14,9	10,5	8,9	47,2	13,0	12,2	29,1	36,0
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	35,8	41,4	31,3	33,6	43,1	37,5	37,1	42,9	38,5	43,7	37,4	33,2	32,5	37,4	22,6	35,1	23,9
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	52,8	55,1	53,5	49,0	47,1	51,3	48,1	38,1	47,2	46,2	56,2	55,8	53,6	55,2	32,4	48,6	32,4

Fuente: CChC

#### RECOLETA VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF

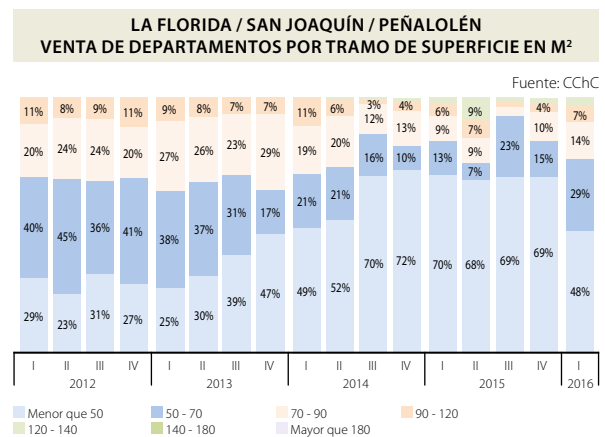
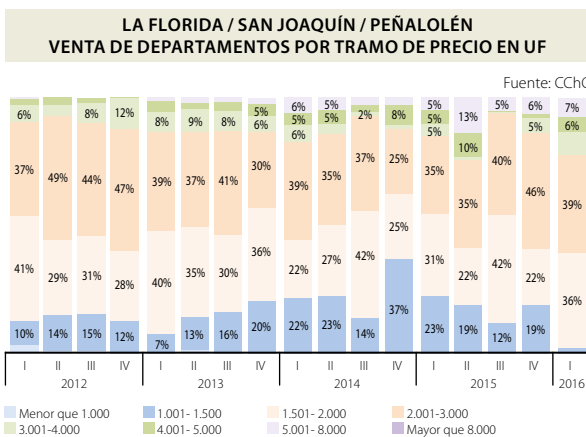


#### RECOLETA VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>



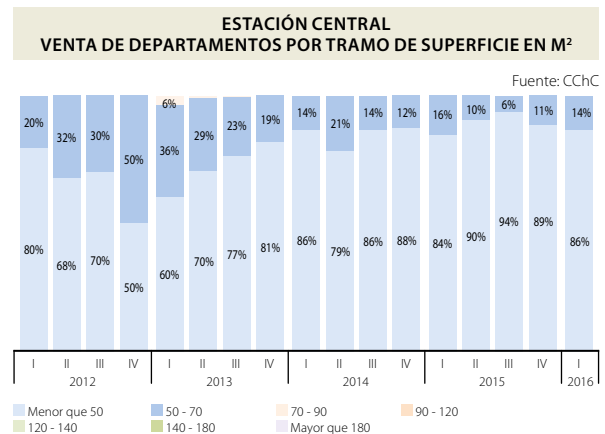
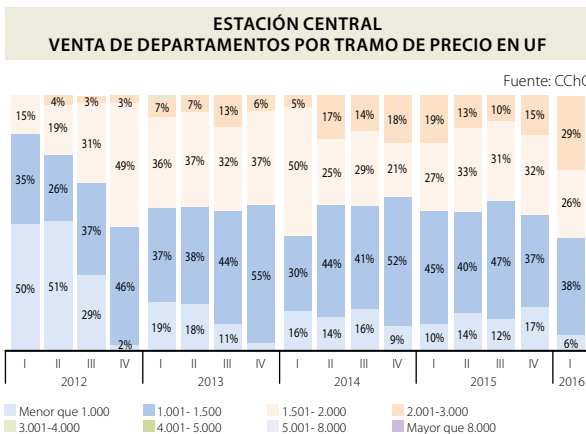
LA FLORIDA / SAN JOAQUÍN / PEÑALOLÉN – DEPARTAMENTOS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	10,6%	7,2%	7,5%	5,4%	9,3%	9,8%	9,0%	7,0%	5,0%	6,5%	7,2%	7,0%	4,5%	3,6%	9,4%	9,3%	8,5%
Participación en el stock (%)	7,3%	4,6%	5,0%	5,4%	8,8%	11,1%	9,5%	7,3%	6,3%	5,5%	6,4%	5,8%	5,2%	6,6%	7,6%	6,0%	7,9%
Meses para agotar stock	15,8	10,0	9,1	16,2	17,4	17,2	15,7	13,3	18,2	11,5	14,5	14,2	20,2	24,1	10,5	9,0	34,7
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	33,7	33,7	34,6	35,0	35,2	36,2	37,1	37,6	40,4	38,6	43,8	39,6	42,3	49,8	43,7	43,8	47,6
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	63,7	62,6	62,0	64,0	65,3	61,2	59,4	58,5	60,7	56,8	49,3	51,7	51,8	57,0	49,8	53,5	57,0

Fuente: CChC



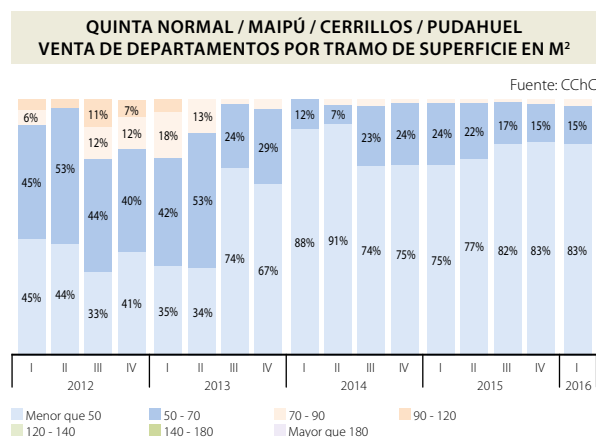
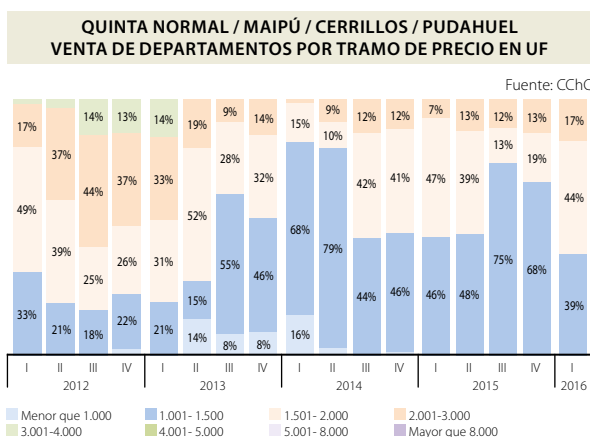
ESTACIÓN CENTRAL – DEPARTAMENTOS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	7,6%	3,9%	3,3%	3,4%	4,3%	8,0%	6,1%	5,8%	7,6%	12,0%	13,5%	14,2%	12,6%	11,7%	16,8%	15,4%	10,2%
Participación en el stock (%)	4,1%	6,3%	5,2%	6,3%	6,1%	6,3%	7,9%	7,0%	7,5%	10,7%	12,3%	12,1%	12,4%	12,6%	13,0%	17,0%	18,3%
Meses para agotar stock	13,7	24,6	22,8	31,2	27,5	13,8	20,2	15,5	14,0	12,8	15,6	14,5	17,1	14,1	9,8	14,5	67,9
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	31,3	28,4	30,3	31,4	30,8	32,3	33,7	33,0	38,2	38,2	39,2	39,0	40,5	41,3	40,6	41,8	43,9
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	35,5	39,1	41,5	48,5	45,3	42,5	42,1	42,8	39,6	39,8	37,9	37,4	37,8	36,1	35,7	35,8	37,9

Fuente: CChC



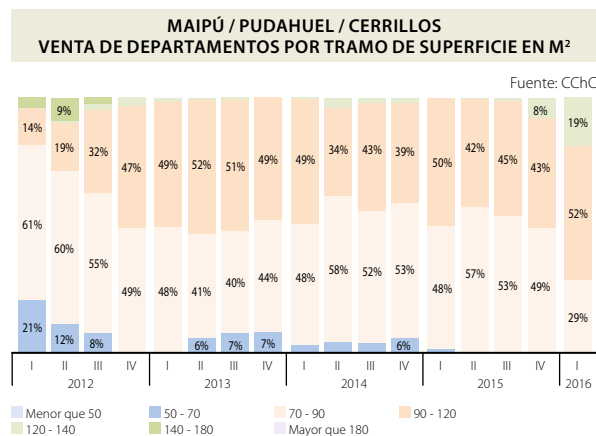
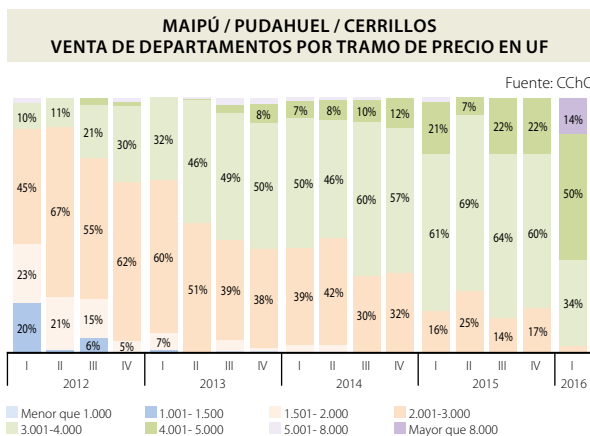
QUINTA NORMAL / MAIPÚ / CERRILLOS / PUDAHUEL - DEPARTAMENTOS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	2,7%	1,9%	1,5%	1,5%	1,2%	2,0%	4,8%	4,0%	4,6%	9,0%	6,5%	6,4%	8,7%	6,6%	6,9%	7,5%	9,1%
Participación en el stock (%)	3,8%	3,0%	1,7%	1,2%	1,0%	1,9%	1,9%	3,8%	8,3%	9,5%	9,2%	7,4%	6,4%	6,8%	9,0%	7,4%	6,8%
Meses para agotar stock	42,2	59,0	18,6	13,2	26,3	14,7	6,6	11,8	28,5	14,5	23,6	19,2	12,8	13,9	17,0	12,8	32,7
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	33,7	35,9	36,0	37,3	37,8	31,3	28,2	29,2	26,5	27,0	30,4	30,6	30,3	31,1	29,5	30,6	32,7
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	53,0	52,2	58,5	55,2	56,8	50,5	43,6	46,5	43,1	48,1	49,2	49,2	49,6	48,8	48,1	47,8	47,7

Fuente: CChC



MAIPÚ / PUDAHUEL / CERRILLOS - CASAS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	19,9%	14,9%	15,2%	15,4%	15,6%	14,2%	10,9%	10,8%	14,9%	13,3%	13,4%	14,3%	14,4%	12,3%	14,1%	9,2%	5,6%
Participación en el stock (%)	17,5%	7,9%	12,7%	15,1%	12,4%	10,4%	12,4%	16,5%	17,7%	18,2%	17,5%	14,5%	13,1%	11,6%	11,1%	12,3%	11,7%
Meses para agotar stock	9,0	3,6	5,2	7,7	7,0	5,6	12,4	17,7	14,6	11,8	11,3	9,0	9,6	8,8	7,4	13,1	36,6
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	27,1	29,1	28,8	28,4	29,3	32,2	33,4	35,0	36,4	36,6	37,1	36,5	38,6	36,8	41,2	39,8	41,1
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	79,1	83,9	88,6	94,8	94,6	92,7	91,6	91,6	90,6	89,0	90,9	90,3	95,0	89,3	90,5	92,5	102,3

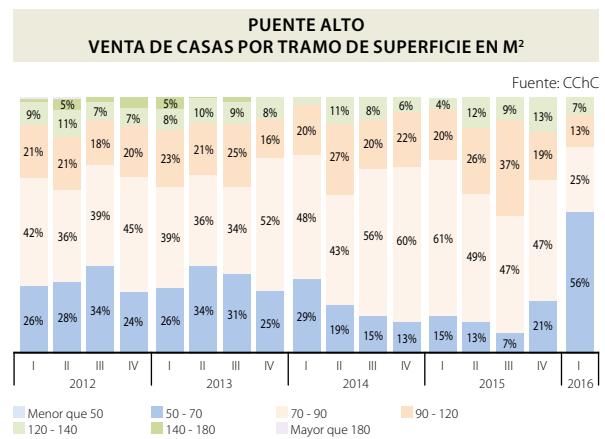
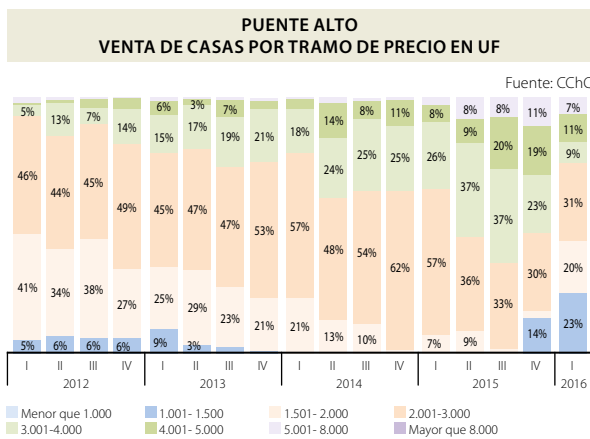
Fuente: CChC





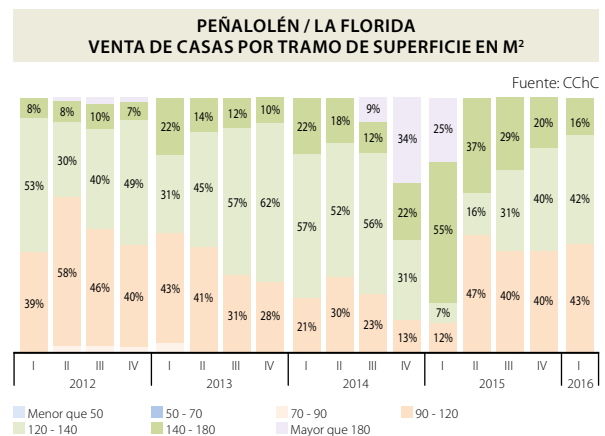
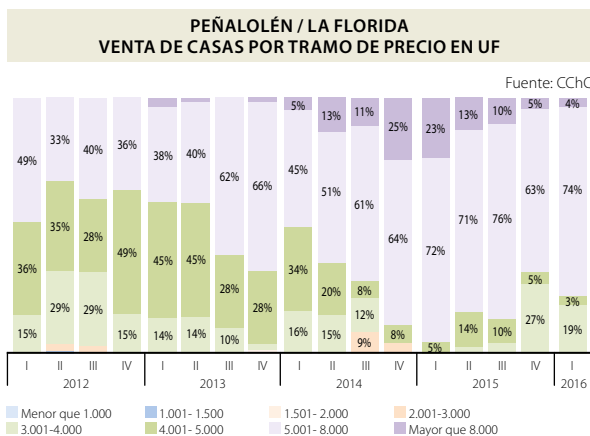
PUENTE ALTO – CASAS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	19,8%	16,3%	15,8%	18,2%	14,6%	15,1%	20,1%	18,9%	17,0%	17,8%	16,4%	14,8%	16,0%	13,1%	16,0%	14,7%	15,5%
Participación en el stock (%)	9,6%	8,8%	8,0%	11,2%	10,9%	14,7%	16,8%	15,4%	14,9%	14,6%	14,2%	13,8%	12,3%	10,2%	11,4%	12,1%	12,4%
Meses para agotar stock	4,9	3,5	3,1	4,7	6,6	7,4	7,4	9,1	10,6	7,3	7,5	8,0	8,2	7,2	7,2	7,6	14,2
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	25,1	25,9	26,4	26,8	27,1	28,6	29,5	29,8	30,8	32,7	31,4	33,6	33,2	36,1	38,3	35,0	33,4
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	88,7	90,3	84,5	88,4	88,4	83,6	85,3	83,4	81,4	88,6	87,4	88,0	87,7	90,3	92,7	88,3	73,0

Fuente: CChC



PEÑALOLÉN / LA FLORIDA – CASAS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	11,1%	7,4%	9,9%	9,8%	10,0%	8,6%	5,2%	8,4%	7,9%	5,0%	3,7%	2,2%	3,6%	4,8%	4,3%	5,9%	4,3%
Participación en el stock (%)	6,3%	8,1%	13,7%	11,7%	11,1%	9,5%	6,7%	5,5%	4,8%	4,9%	5,2%	3,3%	4,2%	4,8%	4,1%	6,3%	5,0%
Meses para agotar stock	5,6	7,1	8,5	9,1	9,8	8,3	11,5	7,2	7,4	8,5	12,5	15,4	12,3	9,5	8,8	9,6	21,3
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	41,8	40,3	39,6	40,4	41,0	42,2	44,5	47,2	40,4	47,6	46,2	47,0	42,0	46,9	46,9	45,3	48,2
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	129,3	123,4	128,1	128,5	123,2	125,5	126,9	127,3	130,0	125,8	144,3	190,4	178,3	125,5	125,1	125,0	125,7

Fuente: CChC

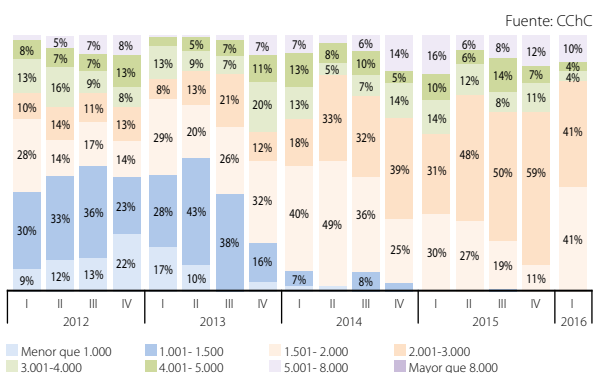


**PADRE HURTADO / PEÑAFLOL / TALAGANTE – CASAS**

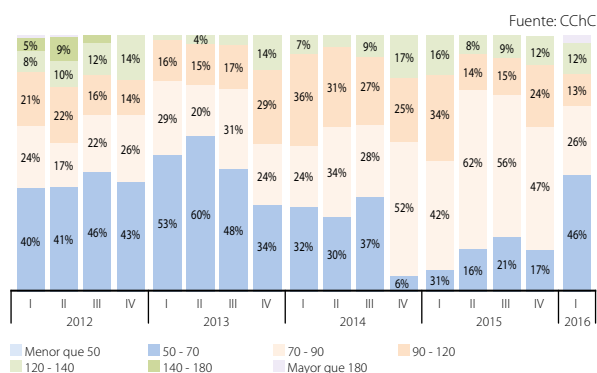
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	7,0%	8,9%	5,8%	6,8%	9,1%	8,3%	5,9%	5,8%	5,7%	4,0%	5,1%	5,7%	4,2%	5,4%	6,7%	6,0%	7,9%
Participación en el stock (%)	6,1%	9,4%	7,6%	6,8%	7,9%	7,7%	6,3%	5,0%	4,6%	4,0%	3,8%	2,9%	2,7%	3,0%	5,4%	5,9%	6,1%
Meses para agotar stock	9,0	6,9	8,2	8,4	7,8	7,3	9,4	9,5	10,5	8,6	6,9	4,4	7,5	5,3	7,5	9,0	15,3
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	25,2	27,0	24,9	26,8	24,2	24,1	24,0	27,5	27,1	25,1	27,5	27,7	30,8	30,9	31,4	31,9	31,7
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	79,1	80,1	78,2	80,2	69,5	69,1	74,8	87,1	86,3	85,8	84,2	92,7	95,3	83,9	84,2	86,9	81,9

Fuente: CChC

**PADRE HURTADO / PEÑAFLOL / TALAGANTE  
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF**



**PADRE HURTADO / PEÑAFLOL / TALAGANTE  
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>**

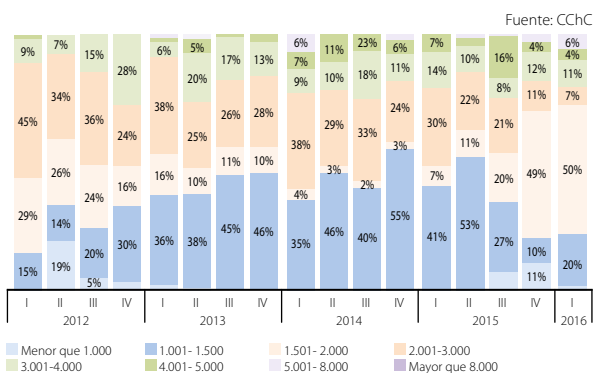


**LAMPA / QUILICURA / RENCA – CASAS**

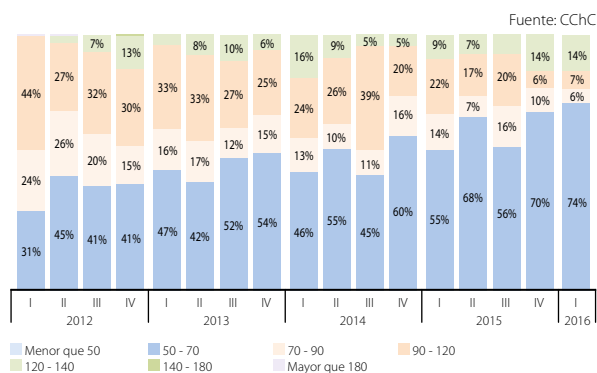
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	15,0%	20,3%	19,8%	20,3%	17,0%	17,6%	18,4%	17,2%	19,5%	23,4%	21,7%	23,5%	23,6%	21,8%	18,2%	28,8%	25,2%
Participación en el stock (%)	18,3%	24,9%	24,1%	19,6%	17,3%	16,0%	17,7%	16,5%	15,2%	12,0%	12,2%	14,9%	10,3%	13,5%	13,5%	14,8%	15,0%
Meses para agotar stock	12,1	8,2	7,6	7,5	10,1	7,4	8,4	10,9	10,2	4,8	5,0	5,5	4,6	6,2	6,8	4,7	10,6
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	25,5	22,8	25,4	25,9	24,7	26,4	24,6	24,1	27,7	27,1	25,9	25,1	27,7	26,7	30,7	29,7	30,0
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	75,3	76,9	81,5	84,0	76,5	80,6	76,8	74,4	81,8	76,6	81,3	71,0	75,1	70,3	73,5	70,6	69,6

Fuente: CChC

**LAMPA / QUILICURA / RENCA  
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF**

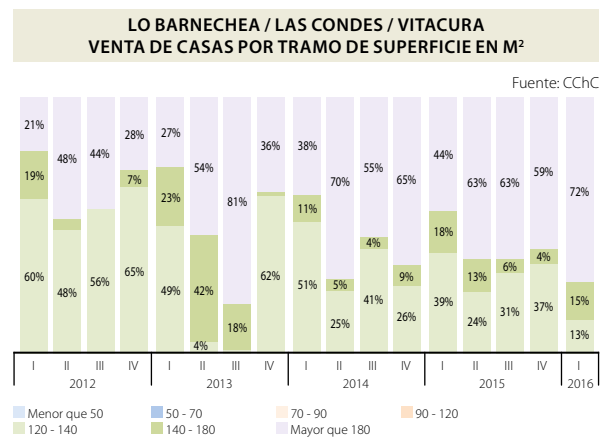
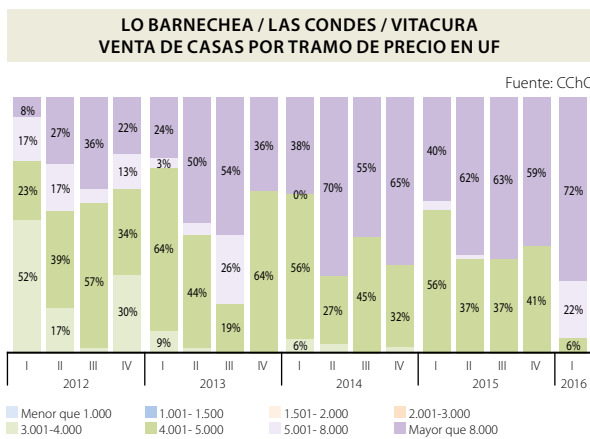


**LAMPA / QUILICURA / RENCA  
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>**



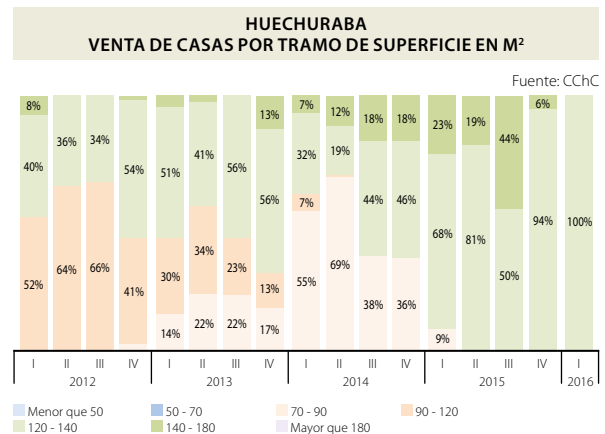
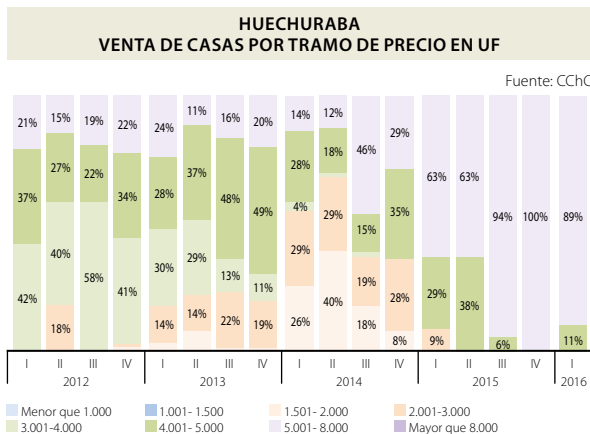
LO BARNECHEA / LAS CONDES / VITACURA – CASAS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	3,3%	1,6%	1,6%	2,5%	1,8%	1,8%	2,3%	4,4%	1,8%	2,7%	2,9%	3,4%	2,7%	4,3%	4,2%	3,4%	2,4%
Participación en el stock (%)	1,5%	1,8%	1,9%	1,9%	2,0%	3,2%	3,3%	2,9%	3,2%	5,9%	7,9%	7,9%	6,9%	5,6%	6,0%	4,8%	4,7%
Meses para agotar stock	4,7	6,9	7,6	5,8	9,8	15,0	16,5	11,5	22,7	18,9	25,0	20,1	28,0	13,5	13,5	12,9	58,6
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	57,1	59,6	61,4	60,2	60,8	63,1	68,4	79,1	76,9	79,8	76,5	80,4	74,5	81,6	82,0	81,1	82,0
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	167,9	202,9	197,9	176,5	175,8	228,2	220,1	193,8	188,4	225,1	200,7	246,2	196,0	226,6	232,6	223,0	248,3

Fuente: CChC



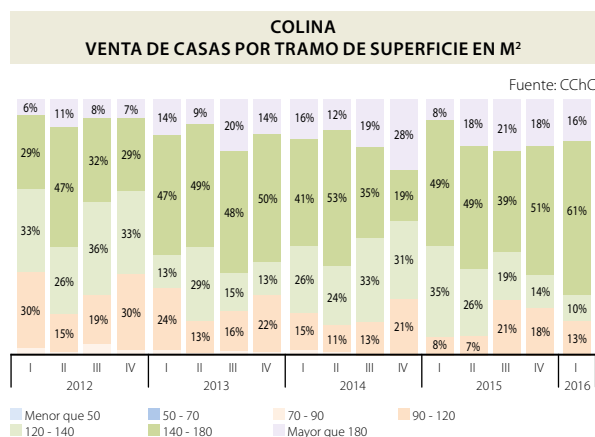
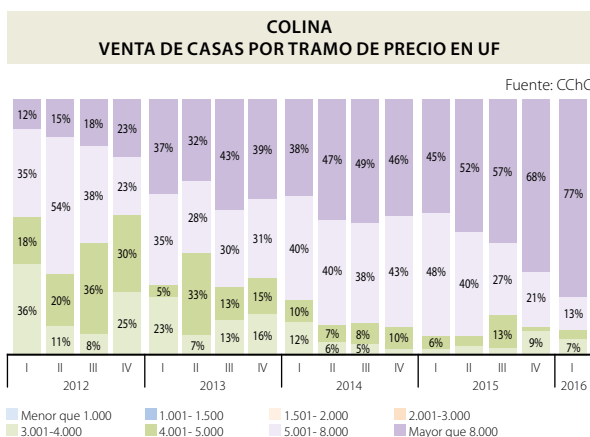
HUECHURABA – CASAS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	4,2%	2,7%	3,9%	5,3%	2,2%	4,6%	4,5%	4,4%	3,7%	4,4%	3,6%	5,3%	4,0%	1,1%	1,1%	2,2%	1,6%
Participación en el stock (%)	10,1%	7,9%	7,0%	11,2%	9,1%	9,2%	7,9%	7,3%	6,4%	3,7%	3,5%	3,4%	1,7%	1,1%	2,0%	2,1%	2,0%
Meses para agotar stock	23,6	19,5	11,4	16,3	43,8	16,7	15,4	18,4	20,9	10,2	10,9	5,7	4,8	4,8	18,3	9,5	22,2
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	32,4	32,9	33,7	34,6	35,5	34,4	35,4	33,9	28,7	27,1	34,2	33,1	39,5	39,1	42,3	47,7	50,3
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	123,4	115,6	120,0	121,9	119,3	113,3	117,2	121,3	102,5	96,6	115,7	113,9	129,5	89,1	136,6	133,6	131,1

Fuente: CChC



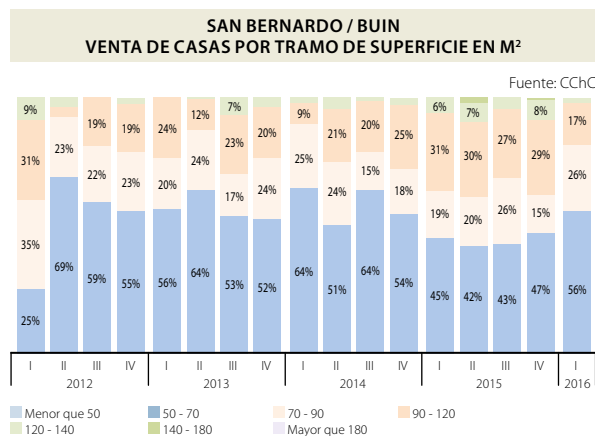
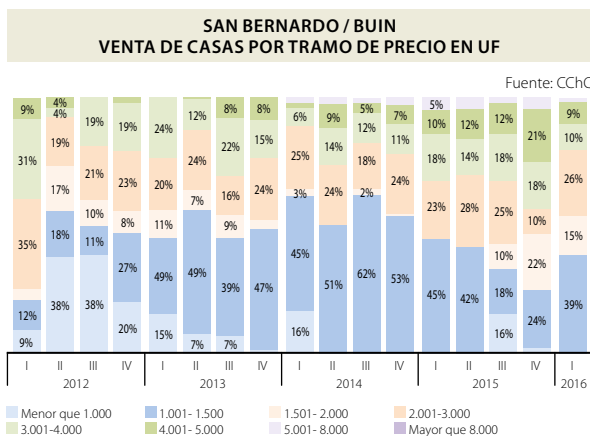
COLINA - CASAS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	10,7%	11,7%	10,5%	8,3%	11,7%	14,6%	12,8%	12,5%	14,3%	12,6%	11,0%	8,9%	11,5%	10,7%	11,8%	9,1%	10,1%
Participación en el stock (%)	10,6%	9,4%	10,3%	11,9%	15,2%	12,4%	12,1%	16,3%	18,5%	16,5%	15,7%	15,1%	13,6%	13,4%	14,4%	12,8%	11,7%
Meses para agotar stock	9,6	5,3	6,0	11,0	11,6	6,6	8,7	14,3	15,7	11,2	13,4	15,2	12,5	11,5	11,4	13,3	20,2
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	38,9	42,5	42,3	40,7	48,0	45,1	48,1	47,5	47,9	49,8	52,9	50,4	49,9	51,1	51,7	56,3	58,5
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	99,1	147,8	138,5	136,8	149,2	148,2	154,7	145,6	146,2	151,8	147,8	148,5	147,4	151,1	149,4	153,1	157,1

Fuente: CChC



SAN BERNARDO / BUIIN - CASAS																	
	2012				2013				2014				2015				2016
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	8,9%	16,2%	17,6%	13,3%	18,0%	15,2%	20,0%	17,7%	15,4%	16,8%	22,3%	21,9%	19,9%	26,4%	23,7%	20,7%	27,3%
Participación en el stock (%)	19,9%	21,7%	14,7%	10,7%	14,0%	17,0%	16,8%	14,6%	14,5%	20,2%	20,0%	24,2%	35,2%	36,7%	32,1%	29,0%	31,5%
Meses para agotar stock	22,7	10,7	5,7	6,3	7,1	9,5	7,6	9,1	12,5	10,5	7,9	9,6	18,6	13,1	13,0	12,9	20,2
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	29,9	23,4	24,4	26,7	25,9	25,1	26,9	26,7	25,1	27,2	26,4	27,1	29,4	30,3	31,4	33,4	31,7
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	84,8	65,4	68,0	71,0	69,0	65,3	73,8	72,0	63,3	71,5	64,0	67,6	71,9	74,4	71,9	76,9	66,0

Fuente: CChC



# MARCO REGULATORIO

## QUE AFECTA AL SECTOR INMOBILIARIO

A continuación se resumen los principales cambios normativos propuestos o en trámite que afectan a la actividad del sector inmobiliario:

- *Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 298. Se deja sin efecto Circular Ord. N°0254, de 8 de abril de 2011, DDU 247.* Por tanto, no corresponde aplicar la "Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, Planes Reguladores Comunes y planes Seccionales".
- *Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 299.* Plazo para la entrega de permisos de subdivisiones, loteos y divisiones afectas, una vez pagados los derechos municipales.
- *Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 300.* Modifica Circular Ord. N°0397 de 23 de julio de 2014, DDU 271, referida a las autorizaciones de modificación y rectificación de deslindes. Complementa Circular Ord. N°1022 de 03 de diciembre de 2007, DDU Específica N°95/2007, en lo que respecta a la modificación de deslindes de predios en los

que se emplaza un proyecto acogido a conjunto armónico.

- *Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 301.* Ingreso en línea del formulario único de estadísticas de edificación.
- *Circular Específica del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 08/2015.* Aplicación inciso final artículo 126 y artículo 131 de la LGUC, monto no superior al 10% del valor del derecho municipal que se consigna al ingreso de solicitud de anteproyecto o permiso por unidades repetidas. Complementa Circular Específica N° 04/2008. Reemplaza la Circular Específica N° 07/2015.
- *Ley N° 20.884.* Modificación de la O.G.U.C. Faculta para establecer condiciones de diseño, resistencia y seguridad para las edificaciones para mitigar los efectos de inundaciones o situaciones similares definidas en los planes reguladores.
- *Proyecto de Ley: Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para extender la vigencia del certificado de informaciones previas*

que emite la dirección de obras municipales en el caso que indica. Boletín N° 10395-14. El proyecto de ley no ha sido considerado en tabla, por lo que no tendrá avances.

- **Proyecto de Ley: Regularización de viviendas de autoconstrucción, otras viviendas y edificaciones destinadas a microempresas o equipamiento social, con informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo.** Boletines refundidos 9939 y 10076. A la espera de promulgación.
- **Proyecto de Ley: Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones y leyes complementarias, para establecer un sistema de aportes al espacio público aplicable a los proyectos de construcción.** Boletín 8493-14. Se encuentra en tabla de la Comisión con el objeto de continuar su estudio.
- **Proyecto de Ley: Modifica la Ley N° 17.288 de monumentos nacionales.** Boletín 9237-04. El

proyecto de ley no ha sido considerado en tabla, por lo que no tendrá avances.

- **Proyecto de Ley: Modifica el Código de procedimiento civil, con el objeto de declarar inembargables las viviendas sociales.** Boletín 9706-14. El proyecto de ley no ha sido considerado en tabla, por lo que no tendrá avances.
- **Proyecto de Ley: Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de regular la instalación de centros comerciales y supermercados en áreas urbanas.** Boletín 9296-14. El proyecto de ley no ha sido considerado en tabla, por lo que no tendrá avances.
- **Proyecto de Ley sobre transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano.** Boletín 10163-14. El proyecto de ley ha sido considerado en tabla de la Comisión con el objeto de continuar su estudio en particular.

# PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS

DE 2.000 M2 O MÁS APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DURANTE FEBRERO DE 2016

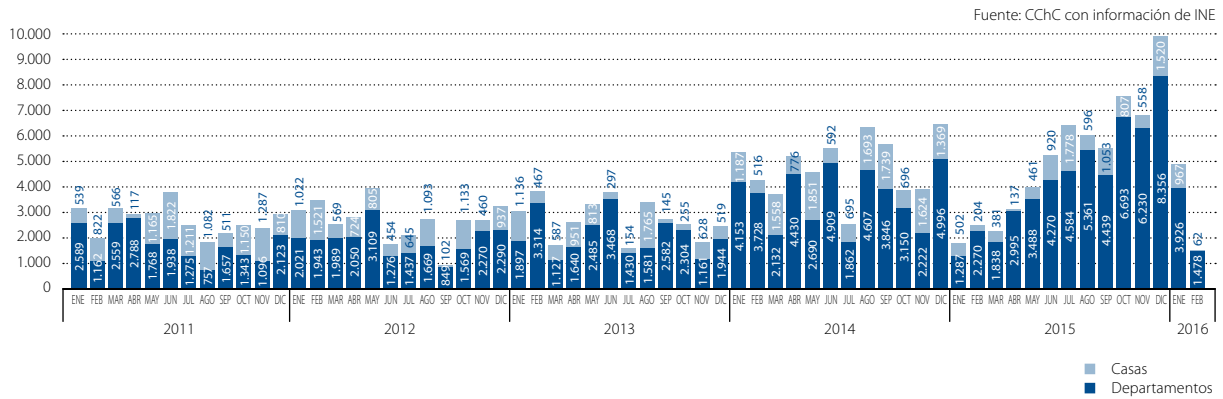
Durante el mes de febrero se aprobó un total de 9 permisos de construcción de viviendas (de más de 2.000 m<sup>2</sup>) en la Región Metropolitana: 1 de casas y 8 de departamentos.

En departamentos, estos 8 permisos aprobados supusieron un total de 1.478 unidades y 189 mil

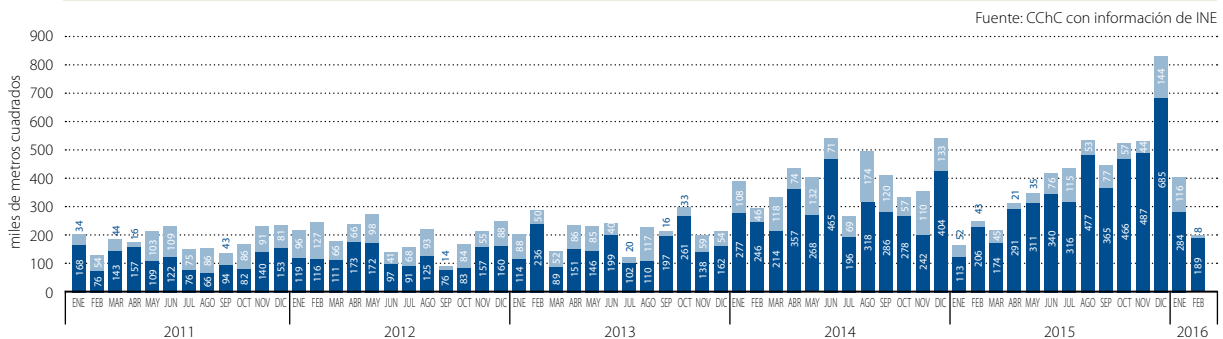
metros cuadrados a construir en 7 comunas de la Región Metropolitana, entre las cuales destacan Estación Central, Quintal Normal, Vitacura y Ñuñoa.

En casas, el único permiso aprobado corresponde a un total de 62 unidades y 7,5 mil metros cuadrados a construir en la comuna de Melipilla.

NÚMERO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR (SEGÚN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 2.000 M<sup>2</sup>)



SUPERFICIE A CONSTRUIR (SEGÚN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 2.000 M<sup>2</sup>)





## 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).





