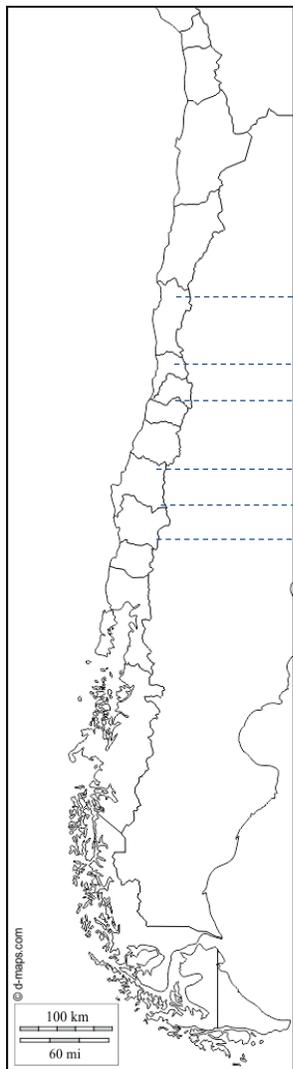


INFORME NACIONAL INMOBILIARIO |  
SEGUNDO TRIMESTRE 2023

# TAMAÑO DE LA MUESTRA



La Serena

Valparaíso

Santiago

Concepción

Los Ángeles

Temuco

≈80%

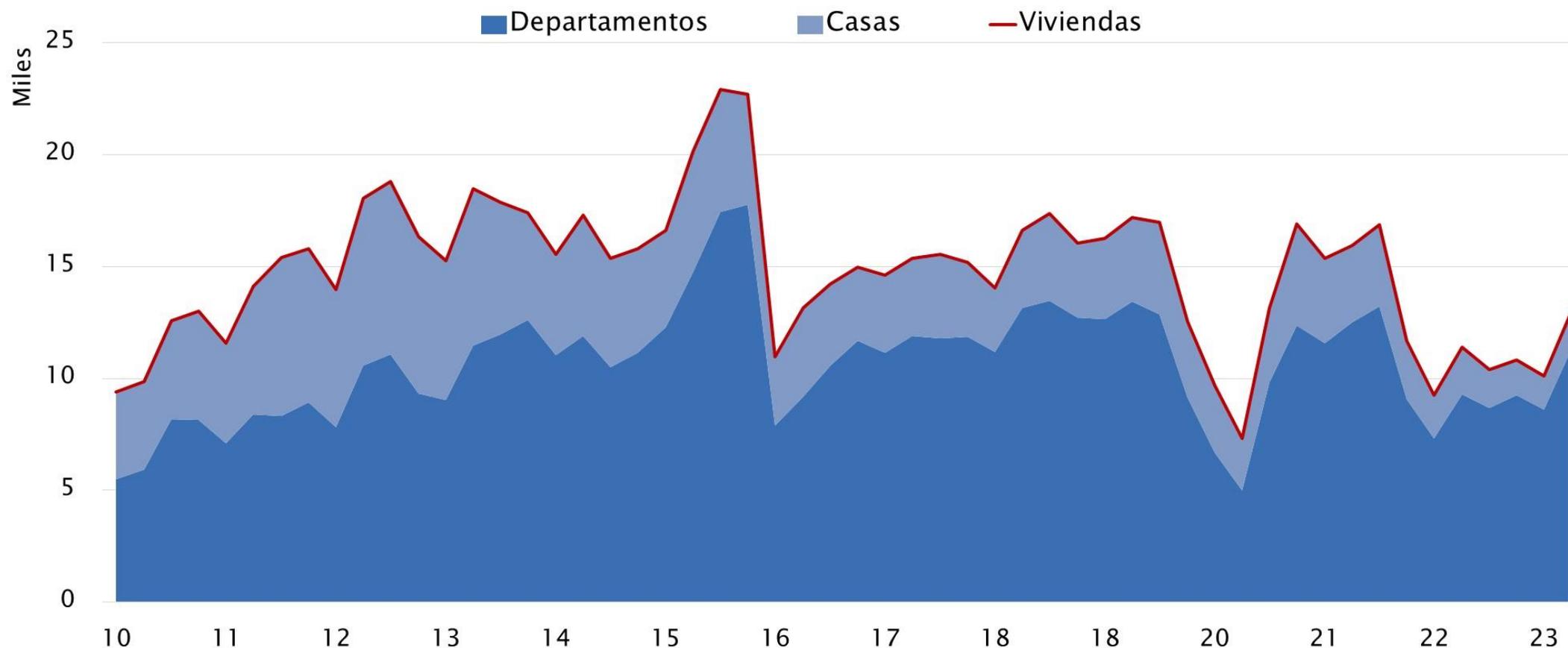


Mercado  
nacional



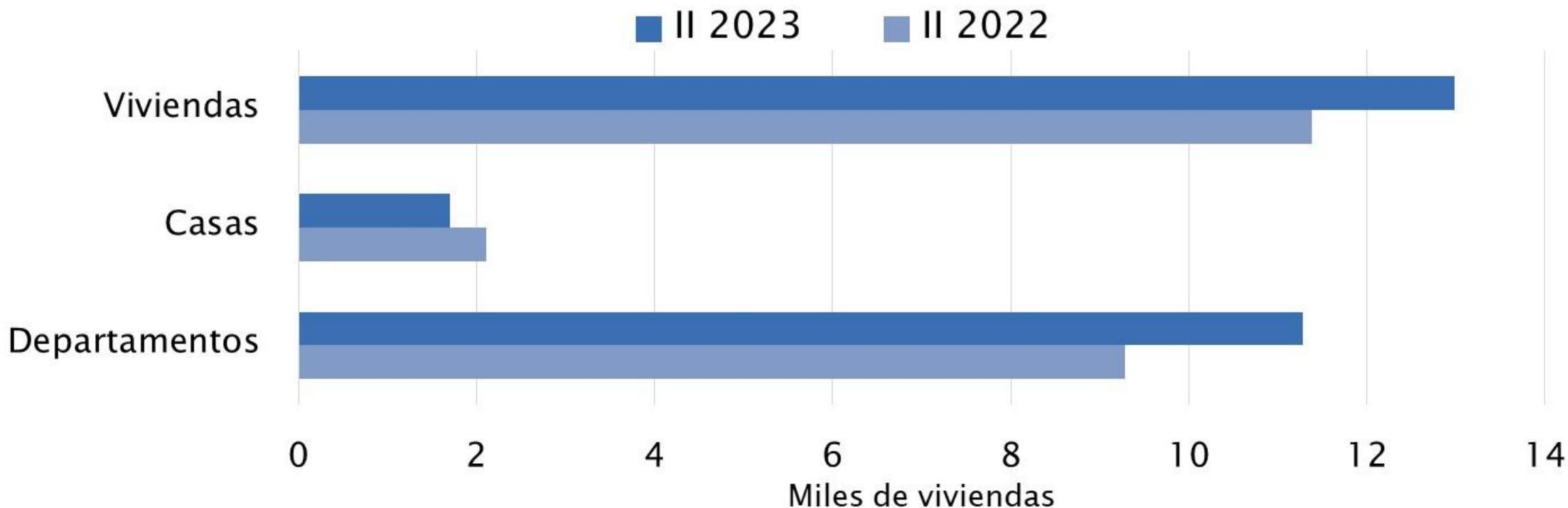
## VENTA DE VIVIENDAS

En el segundo trimestre de 2023 la venta de viviendas en el país **aumentó 14% anual**, tras cinco descensos consecutivos desde 2021. Además, en comparación con el trimestre anterior, exhibe un **avance de 28%**, aunque se mantiene todavía en niveles inferiores a sus respectivos promedios históricos.



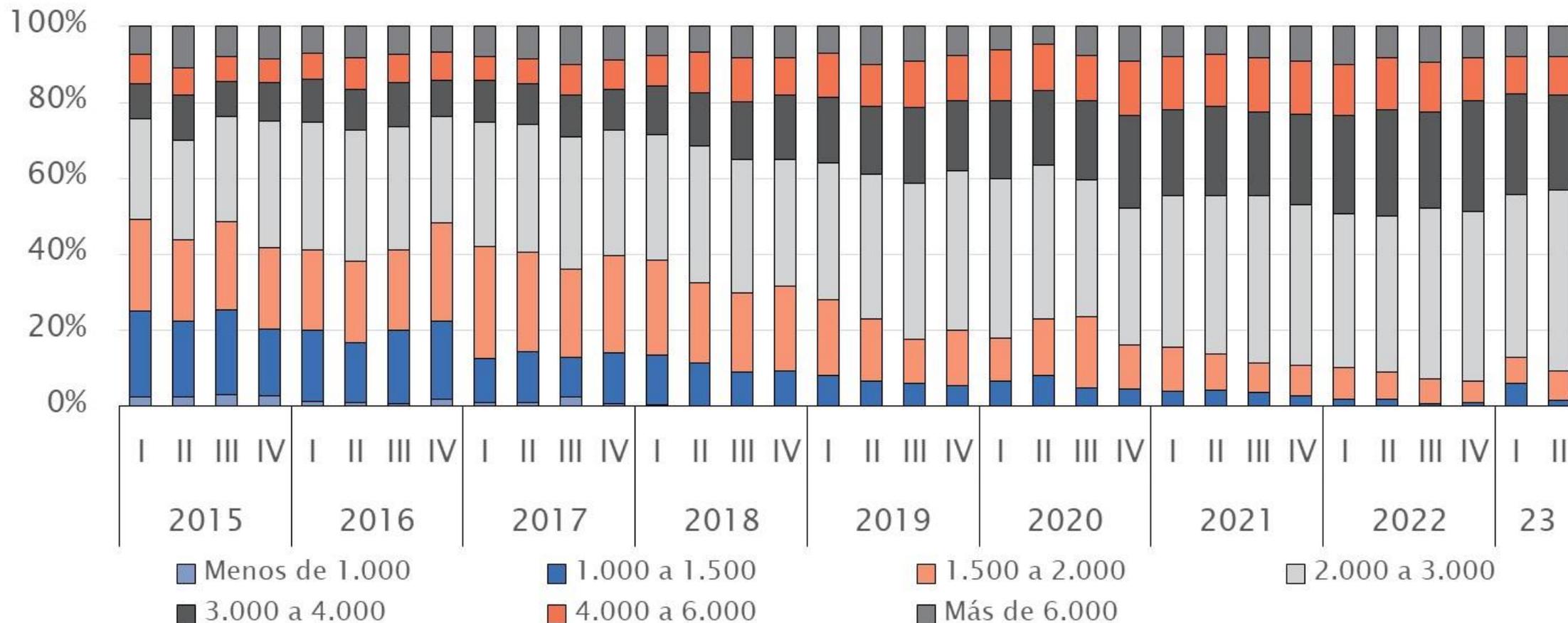
## VENTA DE VIVIENDAS

Este resultado se explica por menores ventas de casas (-19%) y una mejora en la comercialización de departamentos (22%) durante el segundo trimestre. En el primer caso todavía con niveles inferiores a sus respectivos promedios históricos. Por el contrario, la venta de departamentos alcanzó un nivel similar a su promedio histórico.



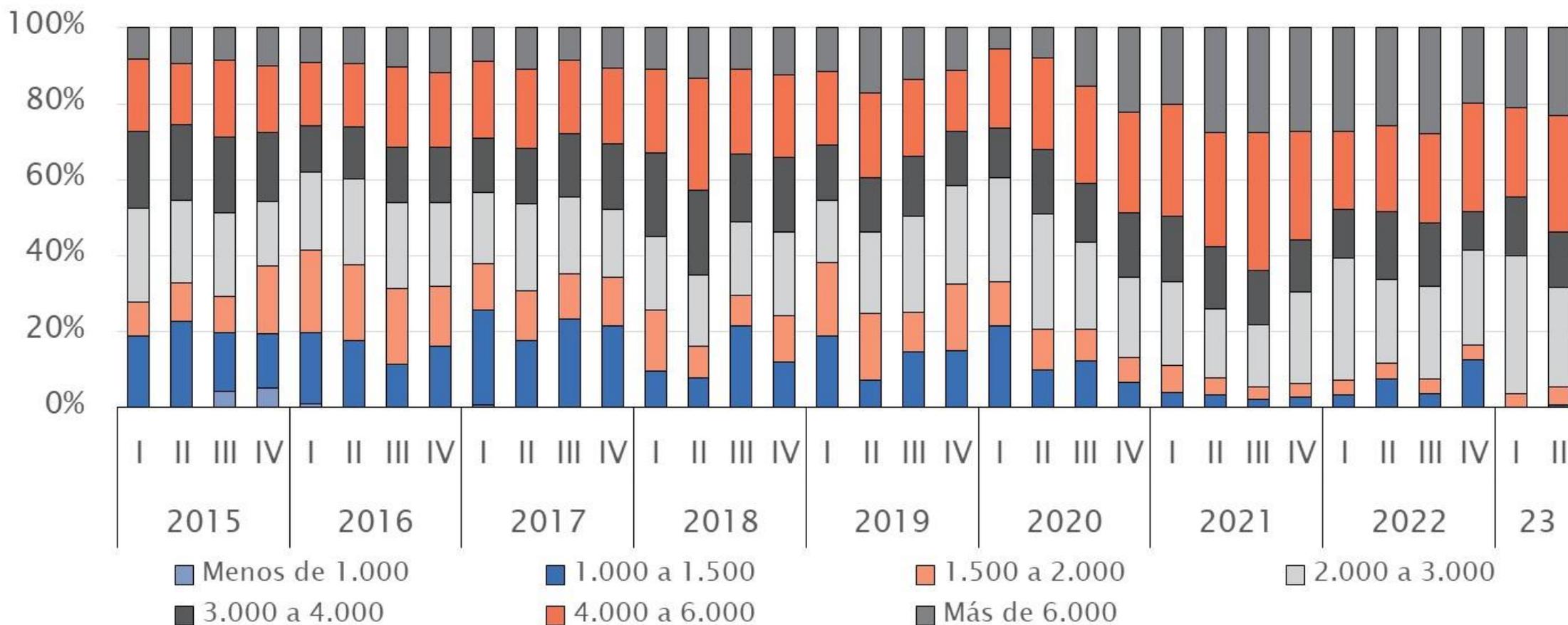
## VENTA DE DEPARTAMENTOS (según tramos de precio en UF)

Casi tres cuartos de los departamentos comercializados en el segundo trimestre registraron valores intermedios (desde 2.000 UF hasta 4.000 UF), siendo estos segmentos los que más avanzaron durante el año. También se sigue observando dinamismo entre unidades asociadas a subsidios.



## VENTA DE CASAS (según tramos de precio en UF)

Cerca de la mitad de las casas vendidas en el segundo trimestre registraron valores intermedios (2.000 a 4.000 UF), mientras que la otra mitad estuvo concentrada en unidades de mayor valor (más de 4.000 UF). Segmentos intermedios se han mostrado más dinámicos durante el segundo trimestre.



# VENTA DE VIVIENDAS POR ZONAS



NORTE

CENTRO

SUR

ZONA	TIPO	Ventas 2T-2023	Variación anual 2T-2023 vs 2T-2022	Variación trimestral 2T-2023 vs 1T-2023
NORTE	Viviendas	1.141	12%	22%
	Departamentos	903	22%	29%
	Casas	238	-13%	0%
CENTRO	Viviendas	9.220	22%	36%
	Departamentos	8.248	29%	37%
	Casas	972	-16%	26%
SUR	Viviendas	2.626	-6%	9%
	Departamentos	2.134	0%	13%
	Casas	492	-27%	-3%

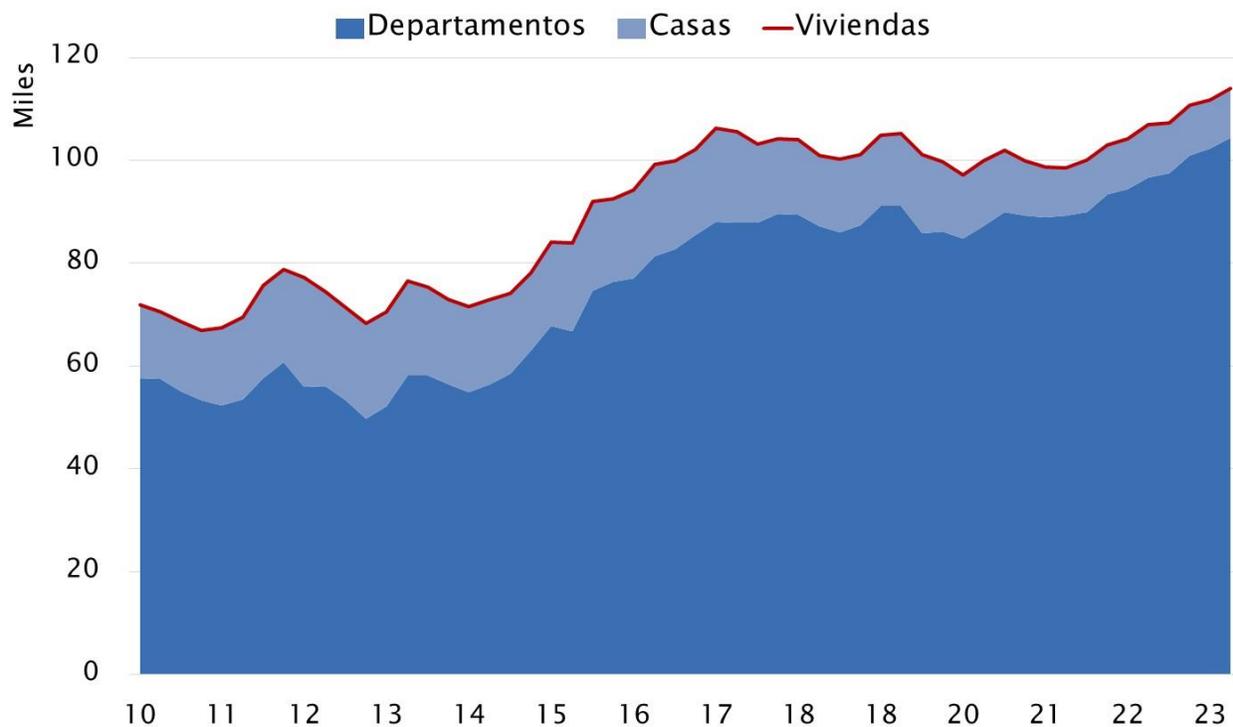
Regiones Norte: Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo.

Regiones Centro: Valparaíso, RM, O'Higgins y Maule.

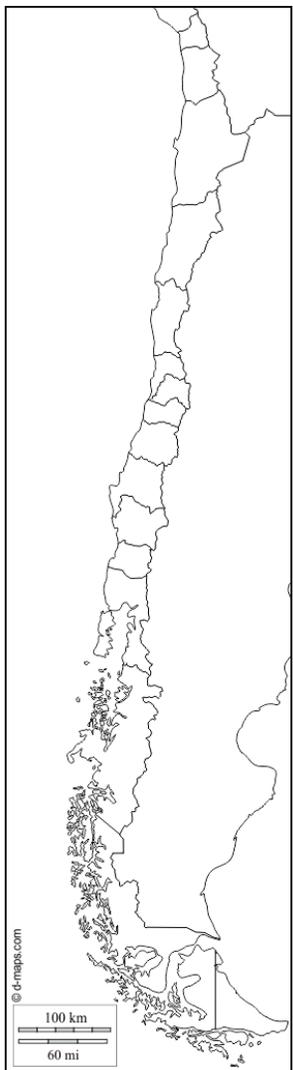
Regiones Sur: Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes.

## OFERTA DE VIVIENDAS (miles de viviendas)

La oferta de departamentos ha venido al alza desde la última parte de 2020, coincidiendo con la recuperación de la demanda post-confinamiento. La oferta de casas nuevas, en tanto, ha exhibido un ajuste a la baja por un escaso ingreso de proyectos nuevos al mercado. Así, al segundo trimestre la oferta de viviendas nuevas aumentó 7% en doce meses.



Oferta viviendas nuevas			
	Unidades en oferta 2T 2023	Variación anual 2T 2023 vs 2T 2022	Variación trim. 2T 2023 vs 1T 2023
Departamentos	104.462	8%	2%
Casas	9.512	-7%	0%
Viviendas	113.975	7%	2%



NORTE

CENTRO

SUR

ZONA	TIPO	Oferta 2T-2023	Variación anual 2T-2023 vs 2T-2022	Variación trimestral 2T-2023 vs 1T-2023
NORTE	Viviendas	10.645	2%	1%
	Departamentos	9.349	4%	3%
	Casas	1.296	-6%	-12%
CENTRO	Viviendas	85.175	6%	3%
	Departamentos	79.605	7%	3%
	Casas	5.570	-4%	-1%
SUR	Viviendas	18.154	10%	0%
	Departamentos	15.509	16%	-2%
	Casas	2.646	-15%	11%

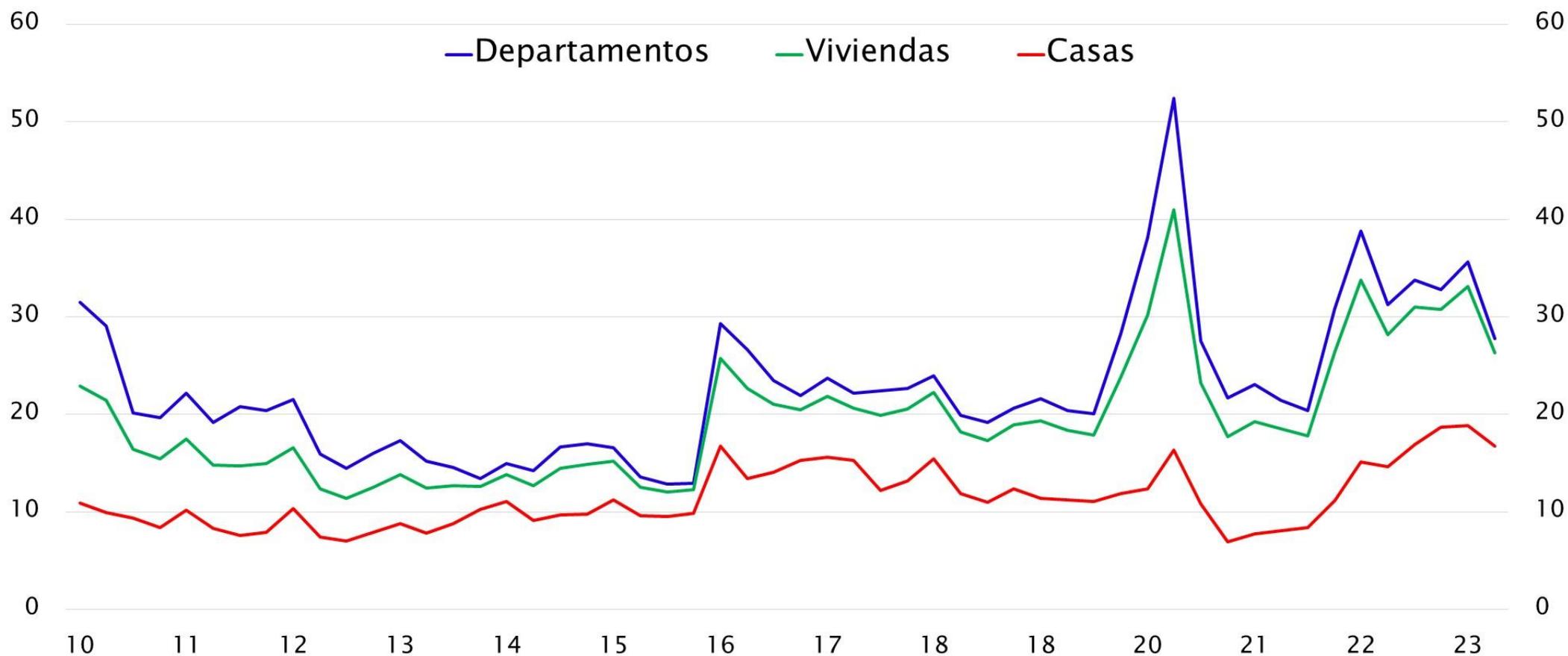
Regiones Norte: Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo.

Regiones Centro: Valparaíso, RM, O'Higgins y Maule.

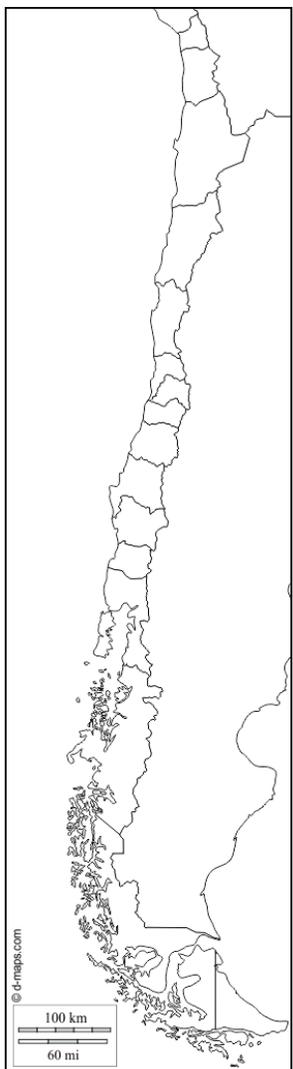
Regiones Sur: Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes.

## VELOCIDAD DE VENTA DE VIVIENDAS (meses para agotar stock)

Las velocidades de venta se han deteriorado rápidamente desde el último trimestre de 2021 debido a la caída de la demanda. En consecuencia, en el segundo trimestre de 2023 se necesitaban 26 meses para agotar la oferta disponible de viviendas a nivel nacional: 28 meses para agotar el stock de departamentos y 17 para casas.



# VELOCIDAD DE VENTA DE VIVIENDAS POR ZONAS



NORTE

CENTRO

SUR

ZONA	TIPO	Meses 2T-2023	Promedio 2022	Promedio 2021
NORTE	Viviendas	28	32	19
	Departamentos	31	37	25
	Casas	16	17	8
CENTRO	Viviendas	28	34	22
	Departamentos	29	37	25
	Casas	17	17	9
SUR	Viviendas	21	20	16
	Departamentos	22	22	18
	Casas	16	14	9

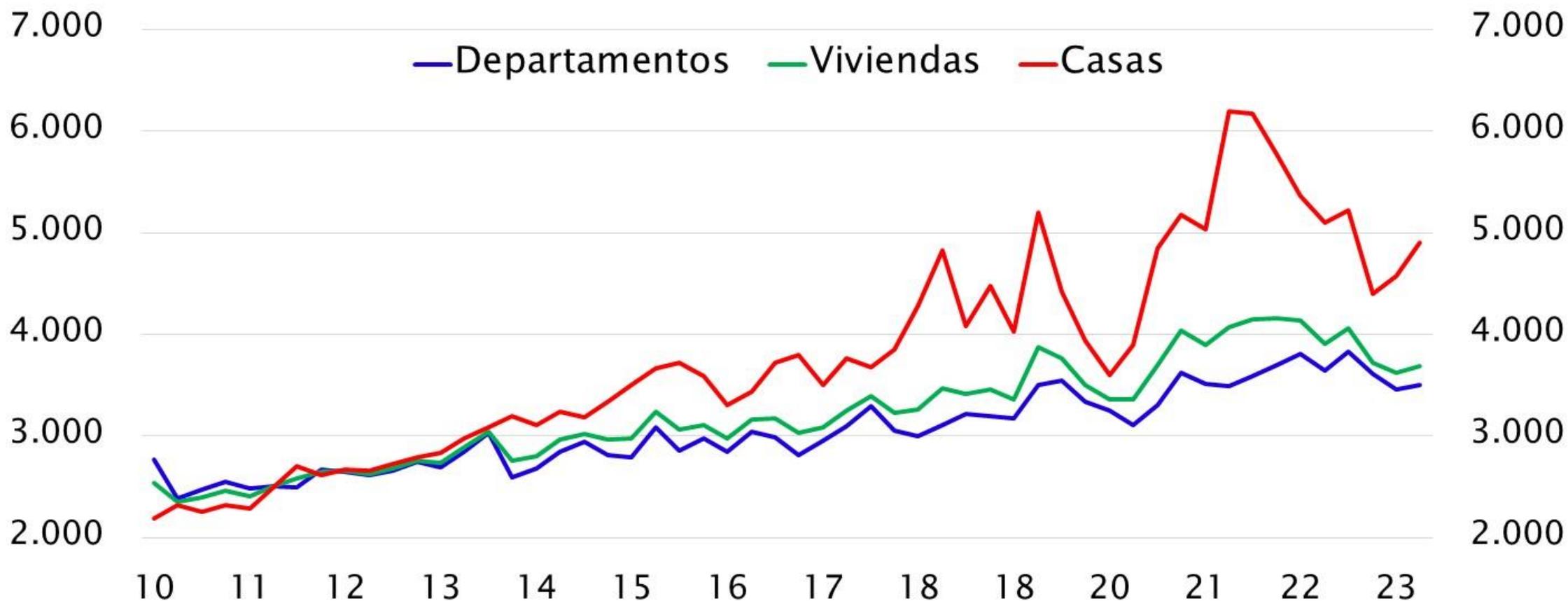
Regiones Norte: Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo.

Regiones Centro: Valparaíso, RM, O'Higgins y Maule.

Regiones Sur: Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes.

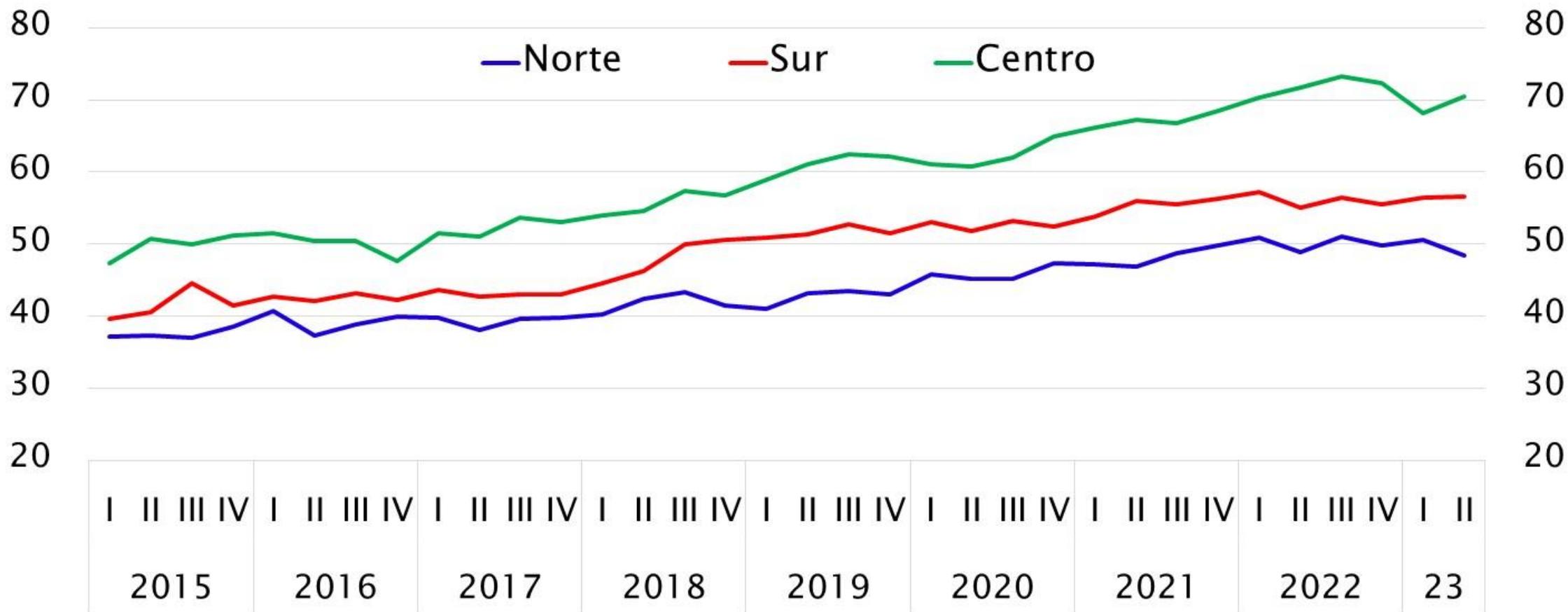
**PRECIO DE VIVIENDAS NUEVAS (UF promedio)**

El encarecimiento de las viviendas nuevas fue significativo desde la segunda mitad de 2020, especialmente en el mercado de casas. Desde 2022, debido a la menor demanda por viviendas, los precios han exhibido una tendencia a la baja, con caídas de 4% para departamentos y casas en el segundo trimestre de 2023.



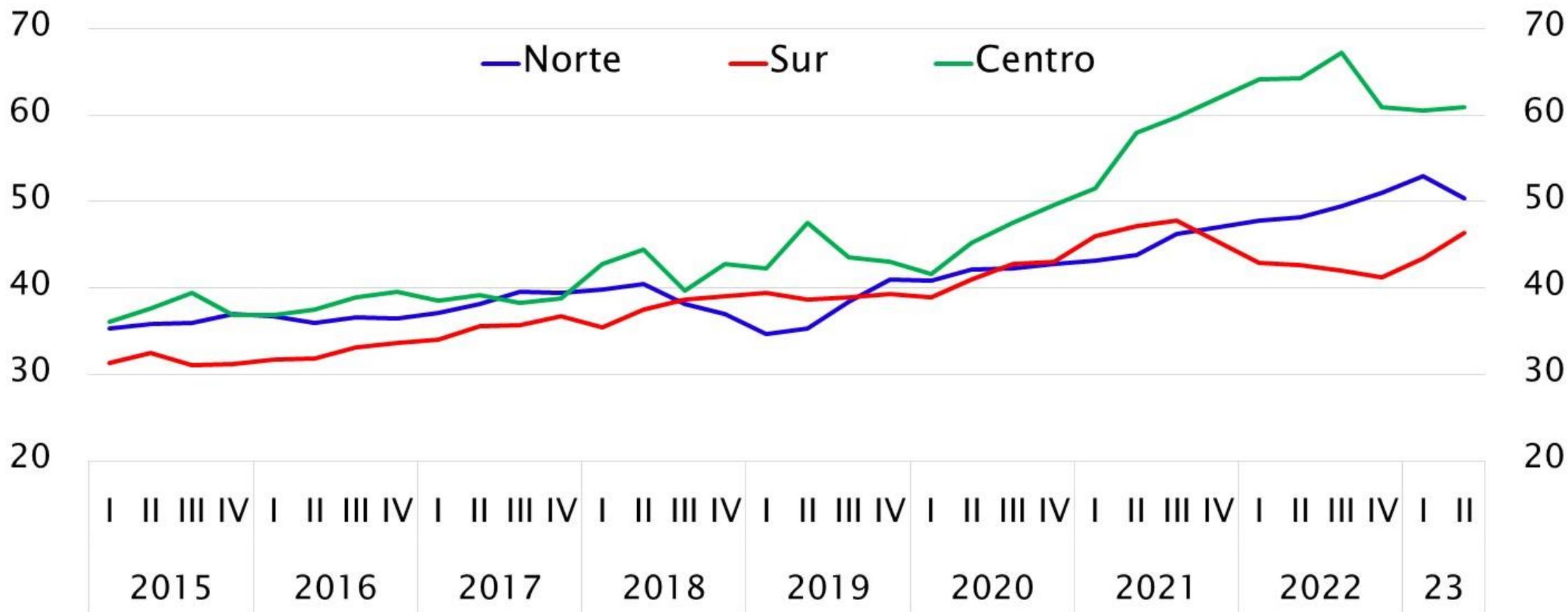
## Precio de departamentos (UF/m<sup>2</sup>)

El precio de los departamentos ha seguido una clara tendencia alcista desde 2017, pero en especial desde la segunda mitad de 2020. Durante 2022 los departamentos alcanzaron su mayor precio histórico de venta y el ajuste a la baja solo es evidente en la zona Centro.



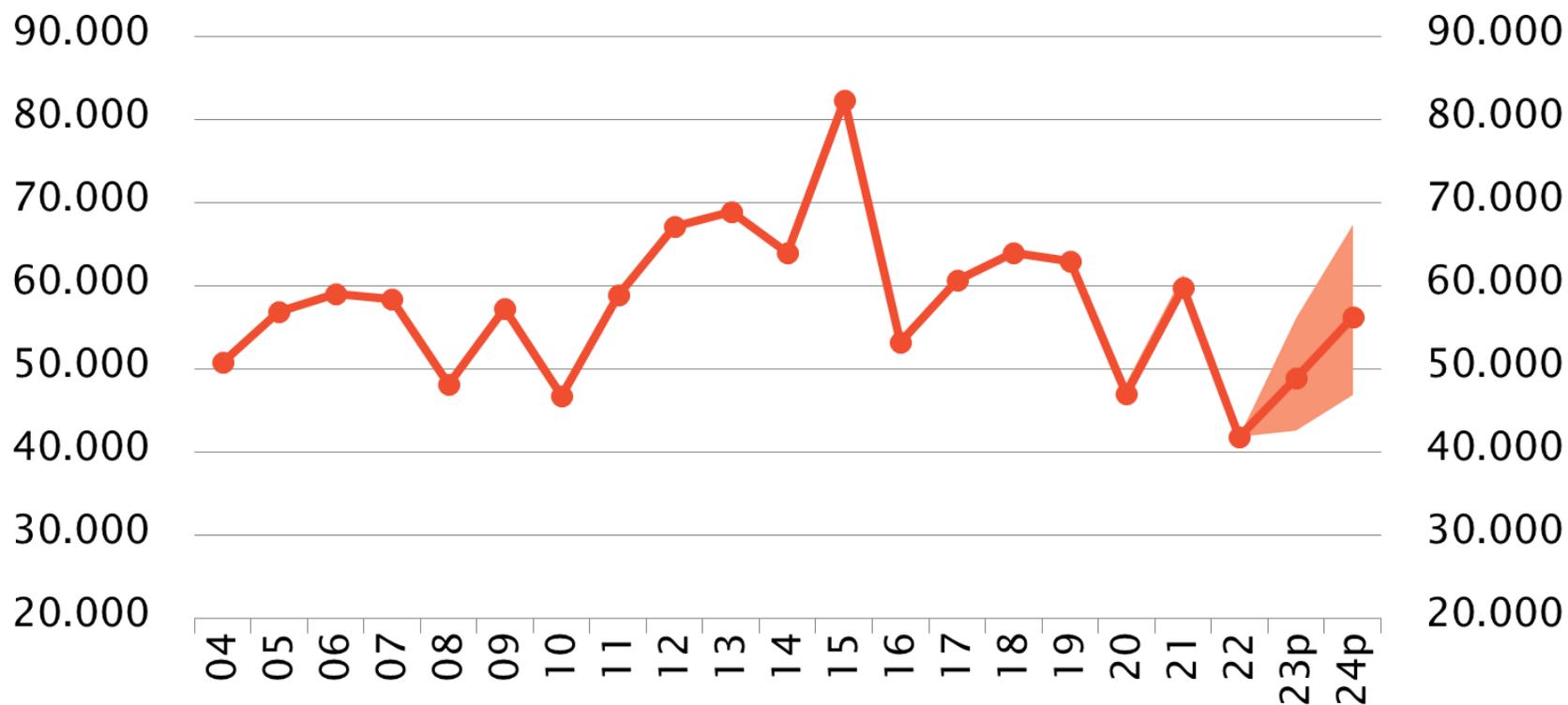
## Precio de casas (UF/m<sup>2</sup>)

El encarecimiento de las casas también ha sido significativo en los últimos siete años, pero especialmente importante desde 2020. También en este caso, los precios de venta han alcanzado niveles récord durante 2022, con un ajuste más evidente en la zona Centro.



PROYECCIONES DE VENTA

Tras la fuerte disminución de la venta de viviendas a nivel nacional en 2022, alcanzando el menor registro de las últimas dos décadas, **anticipamos una lenta recuperación (17% en 2023 y 15% en 2024)** y ventas inferiores a los promedios históricos en los próximos años. Ello por la elevada incertidumbre y por una coyuntura económica caracterizada por encarecimiento del crédito, condiciones de financiamiento más restrictivas, alza de costos sectoriales y una percepción más negativa de la evolución de la economía.



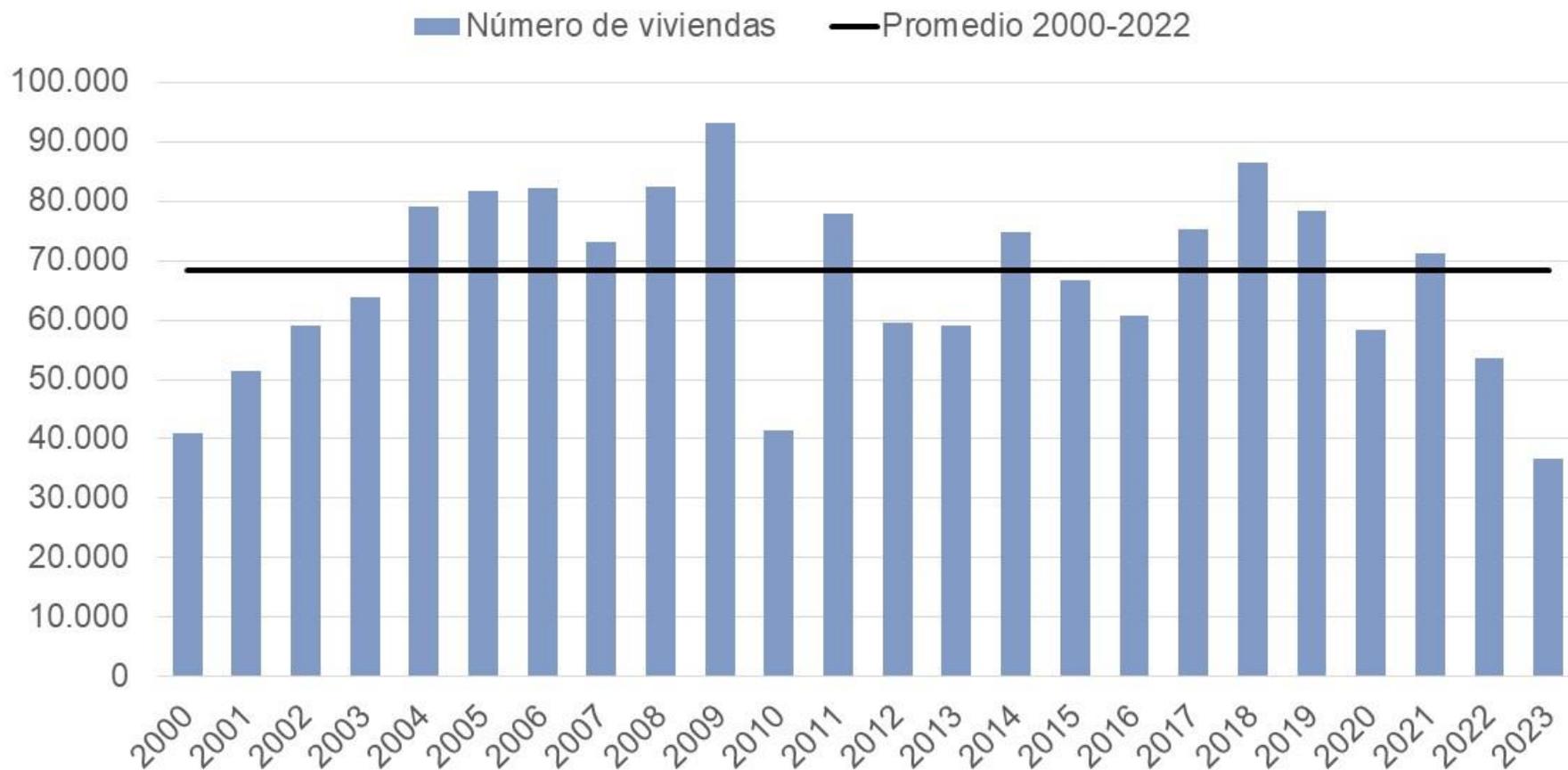
Fuente: CChC.

# UNA APROXIMACIÓN A LA OFERTA FUTURA DE VIVIENDAS

## INFORME NACIONAL INMOBILIARIO |

## PERMISOS DE EDIFICACIÓN VIVIENDAS – SUPERFICIE AUTORIZADA

Al segundo trimestre se autorizaron 36.748 viviendas según permisos de obra nueva. Esto es **31% menos que en 2022** (53.617 viviendas) y además la cifra más reducida de los últimos 30 años.



# PROPUESTAS CChC

## INFORME NACIONAL INMOBILIARIO |

## Determinantes de la inversión

- **Noticia positiva:** Disminución de presiones sobre costos de construcción por menor precio de materiales e insumos. Al segundo trimestre, los precios de materiales disminuyeron 5% anual, comparándose favorablemente con el alza promedio de 25% anual en 2022. En el margen, los precios vienen descendiendo consecutivamente desde el último trimestre de 2022.
- **Elevada incertidumbre ante comportamiento de los mercados financieros global.** En efecto, las condiciones de financiamiento externo continúan restrictivas y el escenario económico internacional, relevante para las inversiones, continua en un escenario desfavorable.
- **Lento ajuste de actividad y la inflación.** Impactos: reducción de la inversión pública real en vivienda e infraestructura; disminución del poder adquisitivo de las familias; aumento nominal de tasas de interés y del valor de los dividendos de los créditos hipotecarios; caída de la demanda por viviendas, etc.
- **Condiciones de acceso al crédito se mantienen restrictivas** para personas y empresas. De la encuesta de créditos bancarios del Banco Central se desprende que tanto la oferta como la percepción de demanda de créditos persisten en régimen restrictivo. La baja demanda, en parte, se debe a los altos costos de acceso al financiamiento.
- **Pérdida de certeza jurídica** para el desarrollo de proyectos. Cumpliendo toda la normativa vigente, no hay seguridad de que un proyecto no será paralizado.
- **Ejecución del presupuesto público asociado a vivienda e infraestructura.** En un contexto de baja inversión privada (desde hace 12 años), la correcta ejecución del presupuesto público es clave para mantener la actividad y el empleo. En un contexto más amplio, esto debe ser complementado con una política de incentivos a la inversión.
- **Evolución de las reformas en trámite (tributaria y otras).** Lograr consensos es clave para la confianza empresarial y, por ende, para las decisiones de inversión.

- **Acordar una Política Nacional de Promoción de Inversiones.** Incluyendo:
  - Pactos de invariabilidad tributaria, especialmente para sectores estratégicos, como proyectos mineros o para combatir el cambio climático (plantas desalinización).
  - Planificación de largo plazo en materia de infraestructura y desarrollo urbano y territorial, creándose la institucionalidad que lo hagan posible.
  
- **Mejorar la calidad regulatoria:** Incluyendo:
  - Modernización de normativas que regulan la relación entre el Estado y sus contratistas.
  - Aplicación de medidas de modernización del Estado propuestas por la Comisión Nacional de Evaluación y Productividad (CNEP).
  - Fortalecer el respaldo jurídico que normas y permisos entregan a los proyectos para que estos cuenten con un marco mínimo de certezas.
  
- **Asegurar condiciones básicas:**
  - Es condición esencial para la vida en sociedad y el desarrollo de proyectos (personales y empresariales) garantizar la seguridad pública y erradicar la violencia en sus distintas expresiones.

# INFORME NACIONAL INMOBILIARIO |

