



UNIVERSIDAD  
SAN SEBASTIAN  
VOCACIÓN POR LA EXCELENCIA

# INFORME INMOBILIARIO USS-tinsa

Mayo 2024 – Región Metropolitana



## INTRODUCCIÓN

**Decano:** Federico Casanello

**Director TINSA Cono Sur:** Felipe García

**Director TINSA CHILE:** Fabián García

**Editor General:** Dr. Carlos Aguirre

**Comité editorial 2024-2025:**

- Dr. Ernesto López FIAD USS
- Mgs. Paola Figueroa TINSA
- Mgs. Mario Portugal TINSA
- Dr. Eric Forcael FIAD USS
- Dra. Margareth Gutiérrez FIAD
- Dr. Tomás Pérez-Acle FIAD USS Y FCYV
- Mgs. Loreto Lyon FIAD USS
- Mgs. Drago Vodanovic FIAD USS
- Mgs. Roberto Gutiérrez FIAD USS



## M E T O D O L O G Í A

- 1 ..... Desarrollo de análisis descriptivo de los datos censales de Incoin LA de Tinsa, con énfasis en la explicación de fenómenos temporales entre 2022 y 2023. Incoin.lat, presenta la oferta inmobiliaria de **vivienda nueva** (departamentos y casas) para todo el país, con indicadores de proyectos, cantidad de viviendas disponibles, precios actualizados y ventas por periodo y acumuladas.
- 2 ..... Selección de 10 indicadores a calcular y analizar de forma sistemática en cada zona a estudiar. Estos indicadores son calculados por proyecto, zona, comuna y área metropolitana y se analizan espacialmente
- 3 ..... Presentación del resumen de los indicadores y sus principales conclusiones.
- 4 ..... Este primer informe analiza la Región Metropolitana, desagregada en tres macrozonas: Centro, Periferia y Oriente.  
Adicionalmente, se realizó un levantamiento de los anuncios de arriendos por comuna en los diversos Portales de oferta de propiedades.



## ÍNDICE

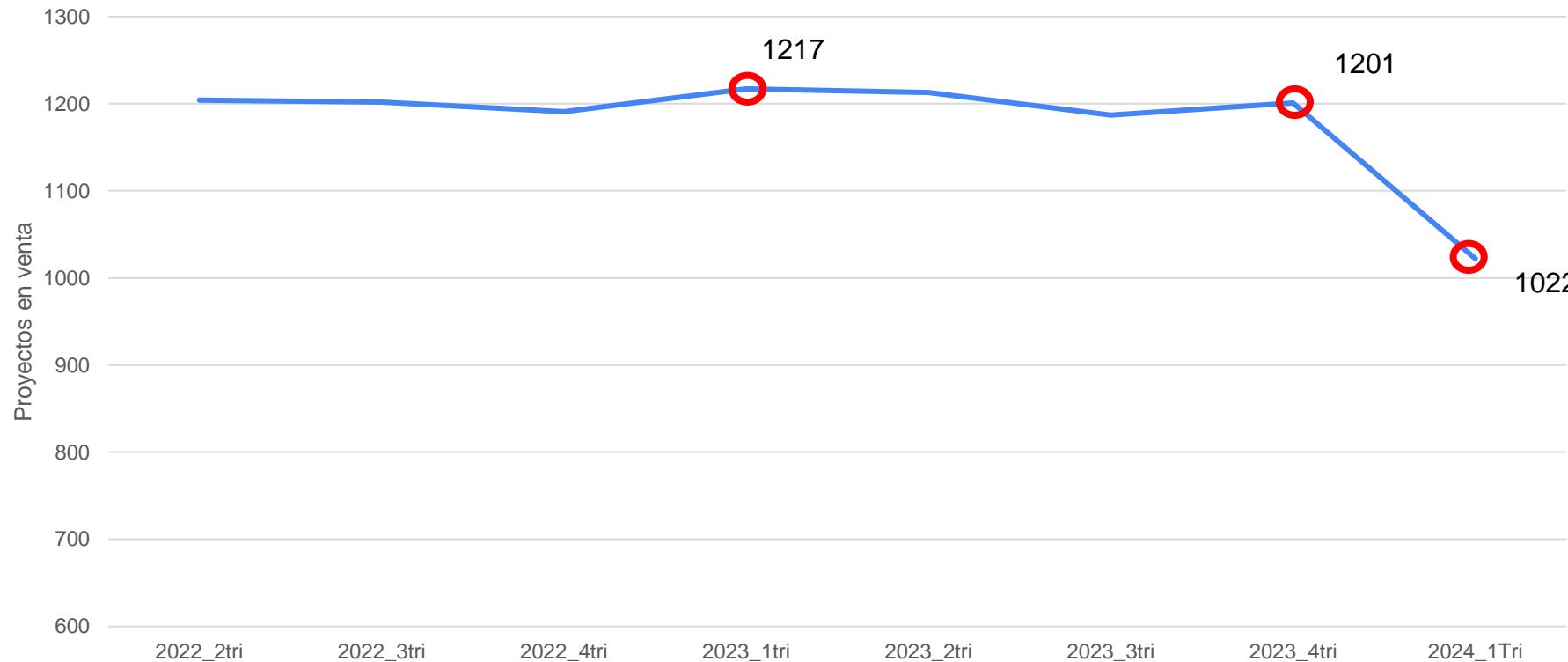
1. **Región Metropolitana**  
Proyectos en venta  
Ventas y stock ofertado  
Ventas/stock  
Stock Ofertado y ventas por zona  
Concentración Espacial de la Oferta
2. **Zona Oriente**  
Stock ofertado.  
Ventas.  
Meses para agotar stock.  
Valores medios por comuna.  
Concentración Espacial de la Oferta
3. **Zona Centro**  
Stock ofertado.  
Ventas.  
Meses para agotar stock.  
Valores medios por comuna.  
Concentración Espacial de la Oferta
4. **Zona Periferia**  
Stock ofertado.  
Ventas.  
Meses para agotar stock.  
Valores medios por comuna.  
Concentración Espacial de la Oferta
5. **Asequibilidad de la vivienda**



**Región Metropolitana**



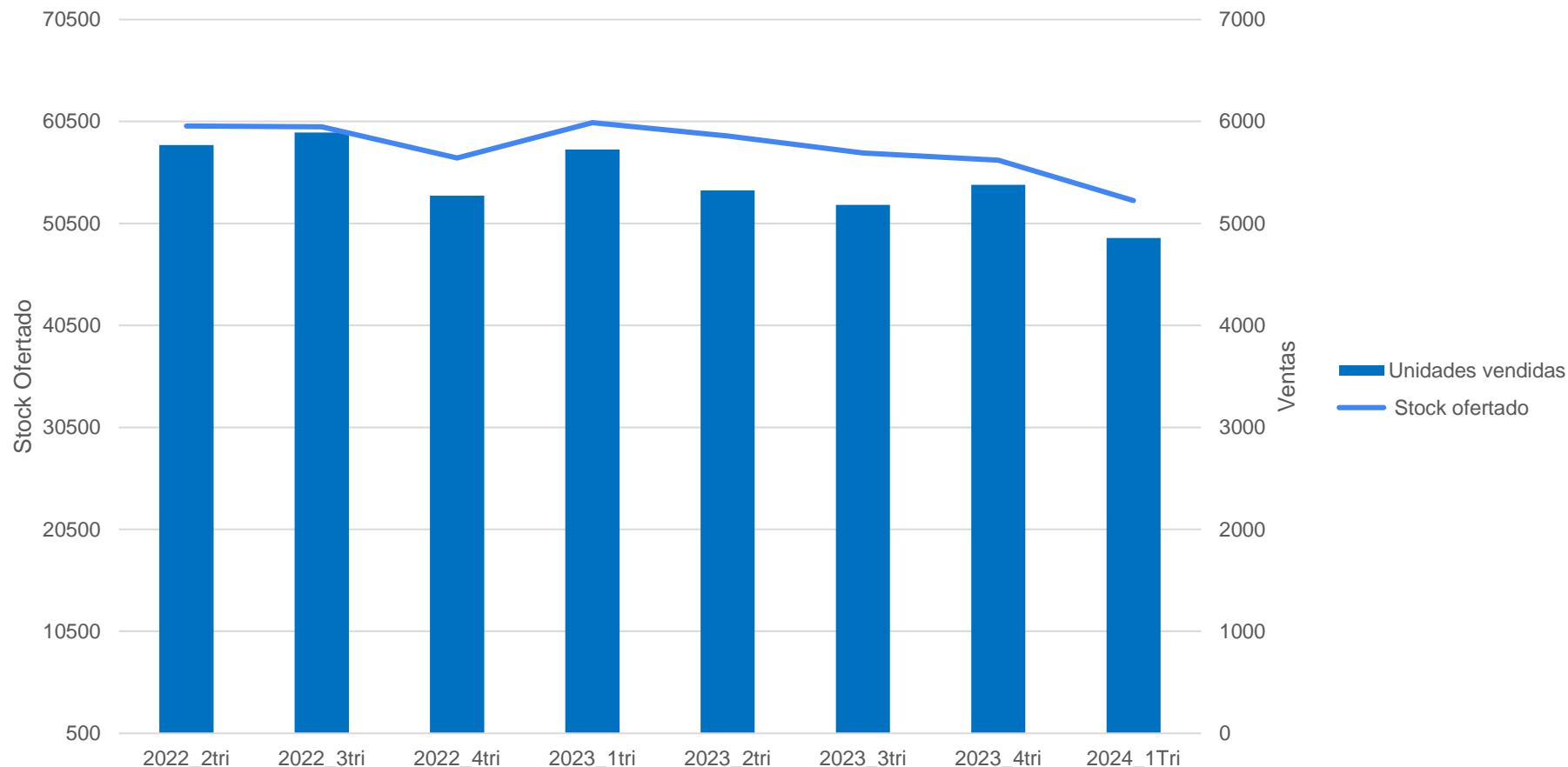
## Proyectos en Venta Región Metropolitana



La región metropolitana presenta una disminución de 14,9% respecto al trimestre anterior y de 16% respecto al mismo trimestre del año pasado.

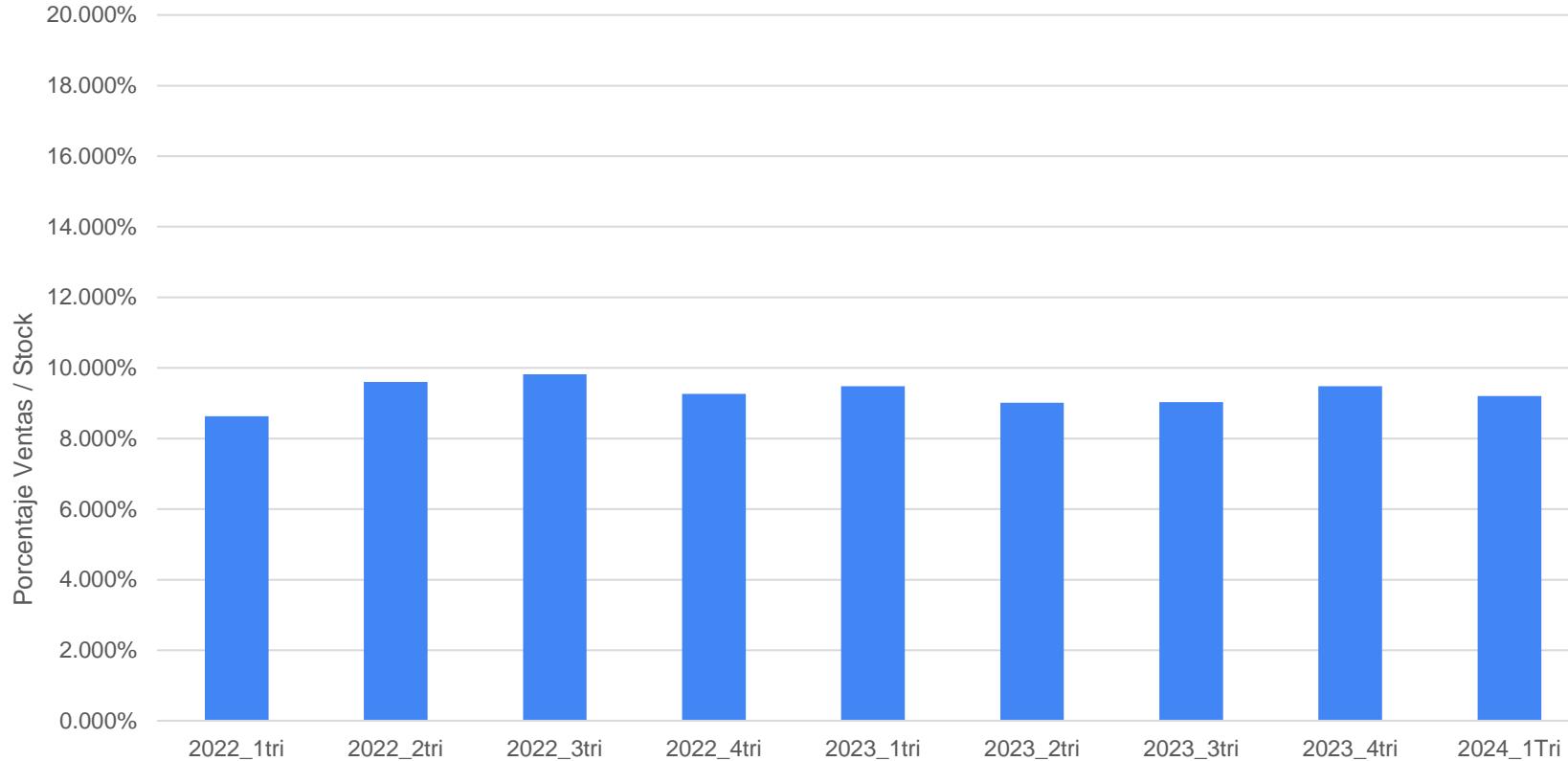
La zona oriente presenta una disminución del 40,0% en el ingreso de proyectos nuevos en relación con trimestre anterior, con 9 desarrollos inmobiliarios, disminuyendo un 25,0% al compararlo con el 1T de 2023.

## Stock Ofertado y Ventas Región Metropolitana



- Las ventas han ido bajando (10,8% respecto al trimestre anterior), así como también el stock ofertado se ha ido consumiendo (7% menos que el trimestre anterior).

## Ventas Período / Stock, Región Metropolitana

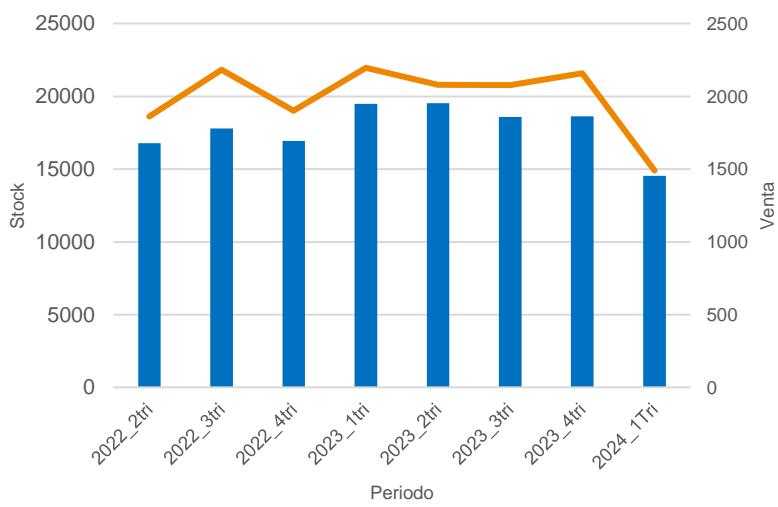


- La absorción del stock está estabilizada alrededor del 10% por periodo

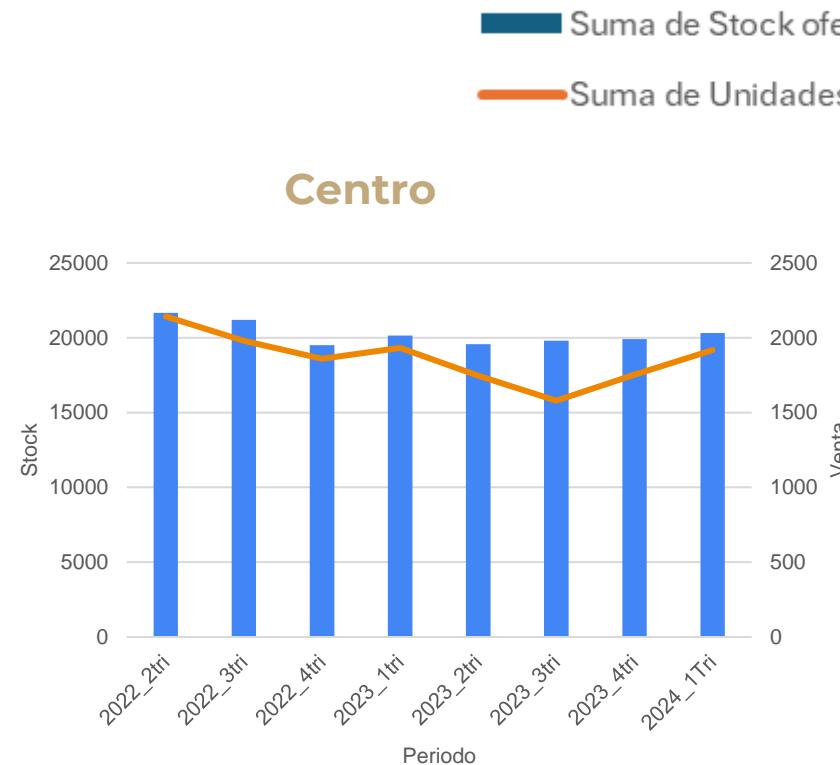


## Stock Ofertado y Ventas según Zona

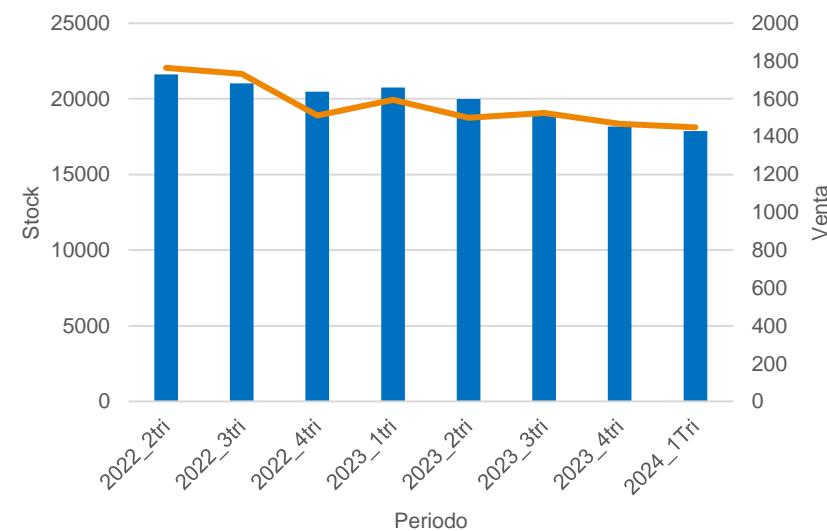
### Periferia



### Centro



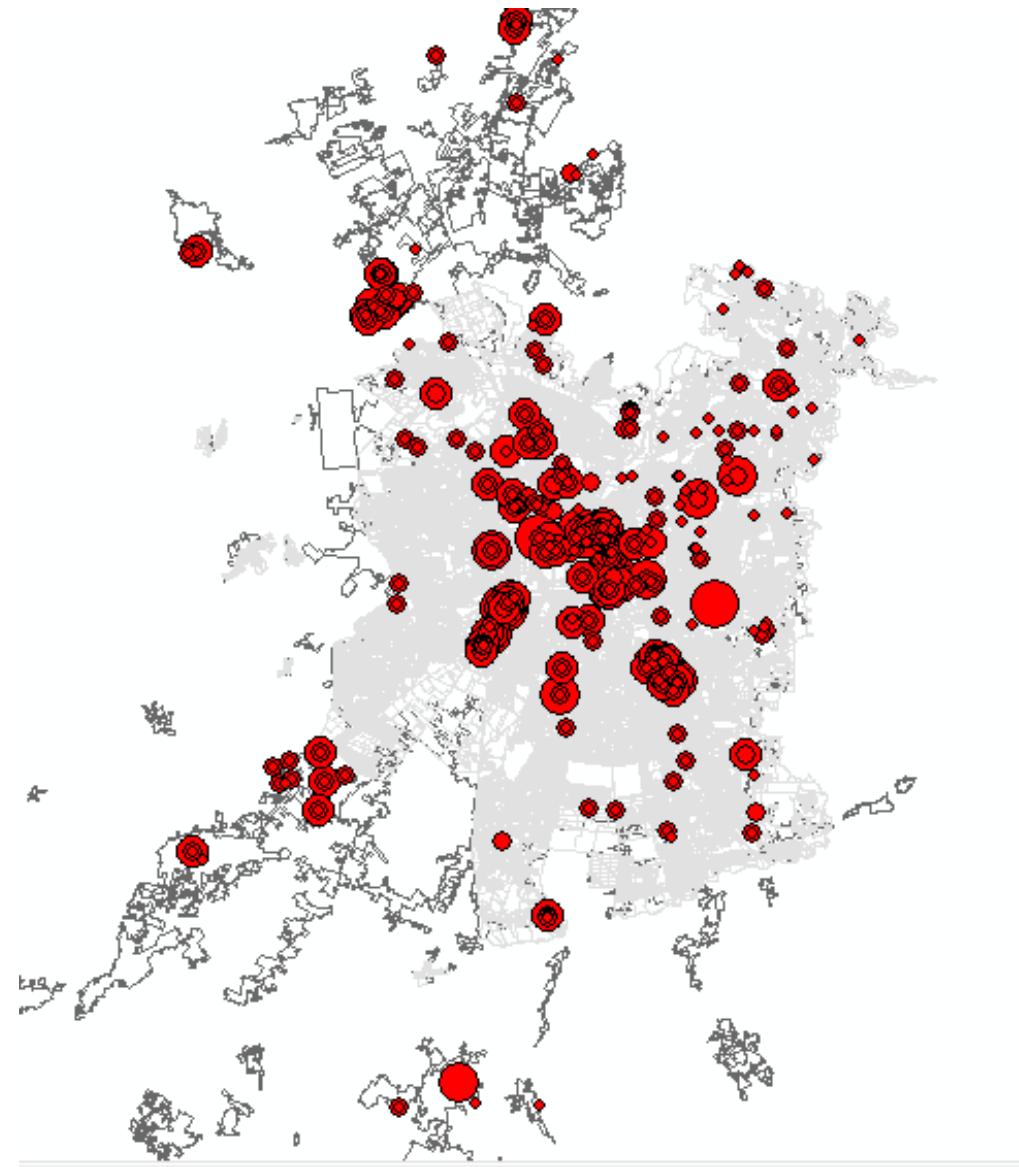
### Oriente



- El sector **Centro** muestra un aceleramiento de las unidades vendidas, principalmente en departamentos.



## CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA



- Hot Spot del stock de viviendas por proyecto, teniendo en cuenta que el número de unidades ofertadas posee una clara expresión espacial.

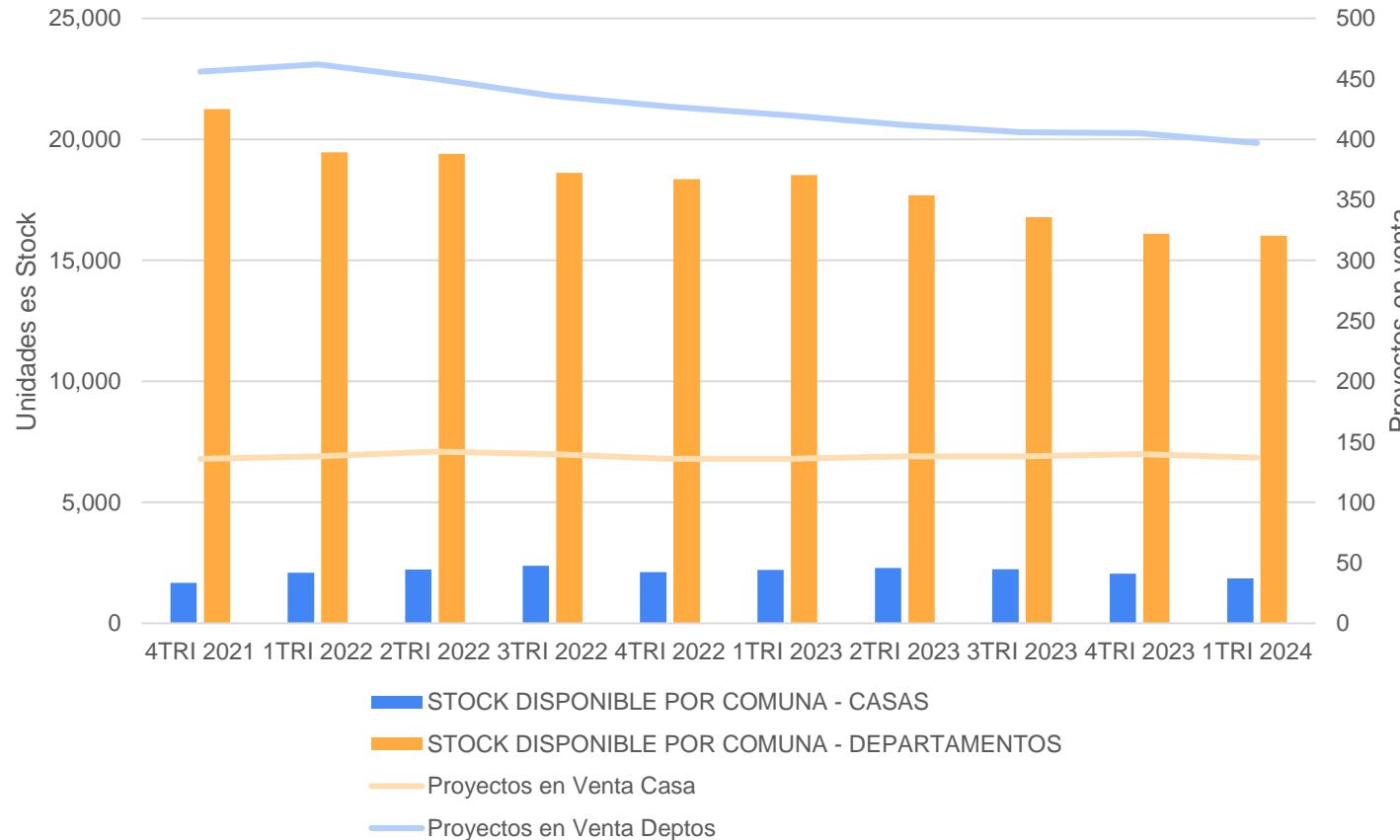
	2023_1Tri	2024_1Tri	Variación Anual
Centro	20134	20322	188
Oriente	20741	17875	-2866
Periferia	19496	14547	-4949



**Región Metropolitana  
ORIENTE**

## STOCK y PROYECTOS

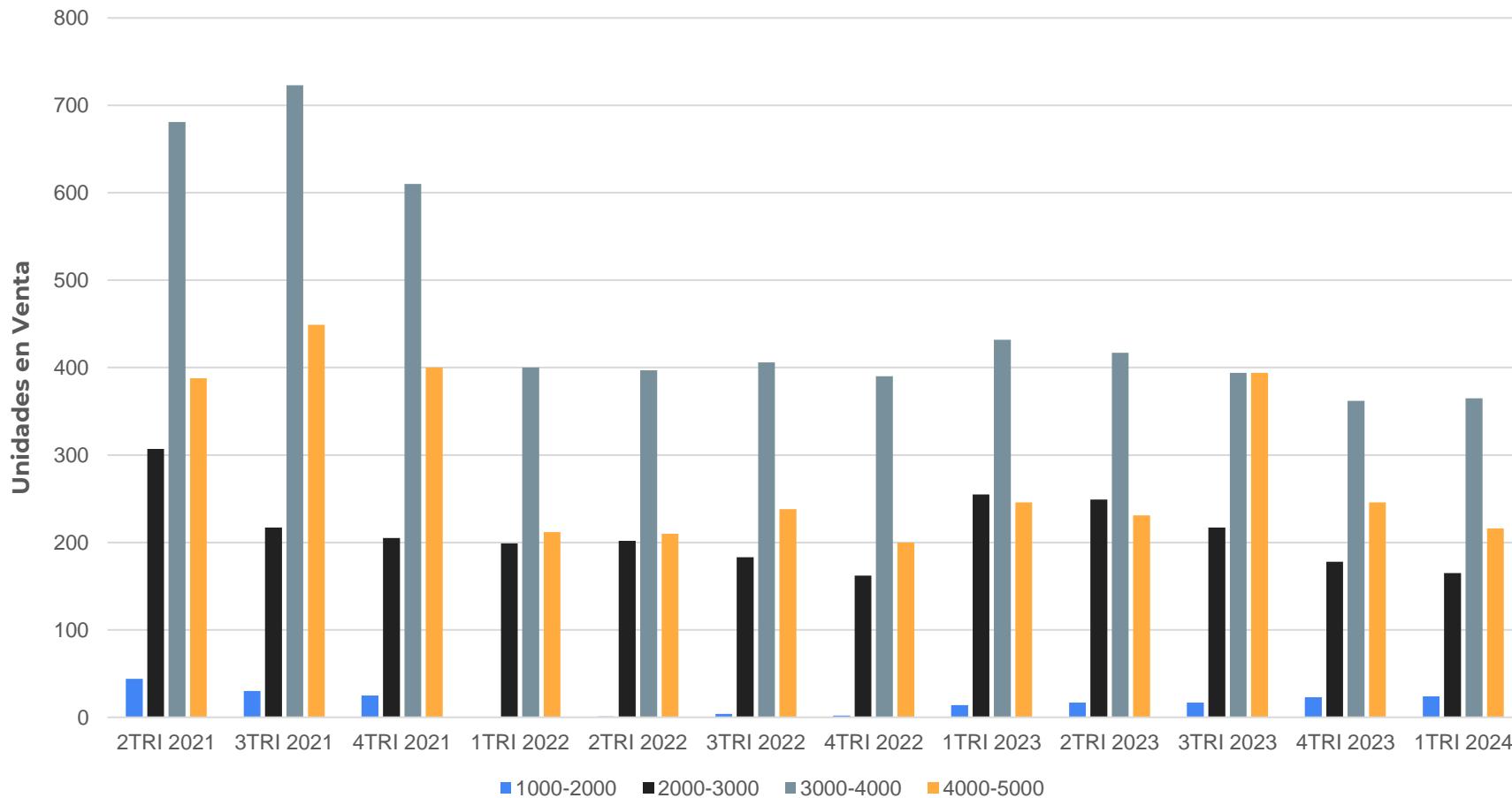
### REGION METROPOLITANA ORIENTE



- Las unidades ofertadas alcanzan 17.875, concentrándose principalmente en Departamentos (con un 89% del total). Estas a su vez están concentradas en Ñuñoa 40% y Macul 13% del total.
- La oferta de departamentos alcanza las 16.015 unidades, mostrando una disminución del 0,8% respecto al cuarto trimestre del 2023, y un 15,3% si lo comparamos de forma anual, con 397 proyectos en venta al 1T 2024.
- Mientras que la oferta de casas llega a las 1.860 unidades, con una disminución del 11% en comparación al 4T 2023, con 137 proyectos en venta.

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT

## VENTAS REGION METROPOLITANA ORIENTE



- En el primer trimestre de 2024, el rango de precios con mayor participación en las ventas del mercado de la zona oriente es el de UF 3.000 – 4.000 con un 47,4% de participación y con 365 unidades vendidas, aumentando en un 0,8% respecto al trimestre anterior.
- Le sigue el tramo UF 4.000 – 5.000 con una participación del 28,9% y 216 unidades vendidas, disminuyendo un 12,2% en relación con el cuarto trimestre de 2023.

**Fuente:** Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT

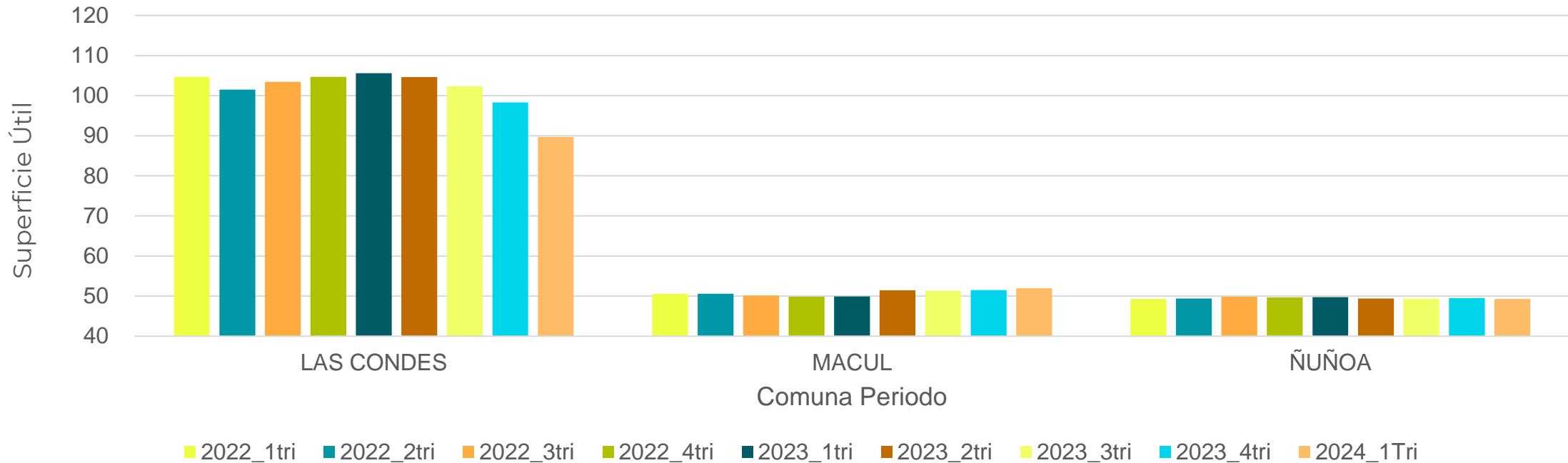
## MESES PARA AGOTAR STOCK REGION METROPOLITANA ORIENTE



- En la Zona Oriente el promedio ponderado de meses para agotar stock es de 19,8 meses, disminuyendo 0,5% respecto al trimestre anterior, y un 3,4% al compararlo con el 1T 2023.
- En la comuna de La Reina se observa la mayor alza en los meses para agotar stock (20,1 meses) con un incremento del 34,3% en comparación al 4T 2023.

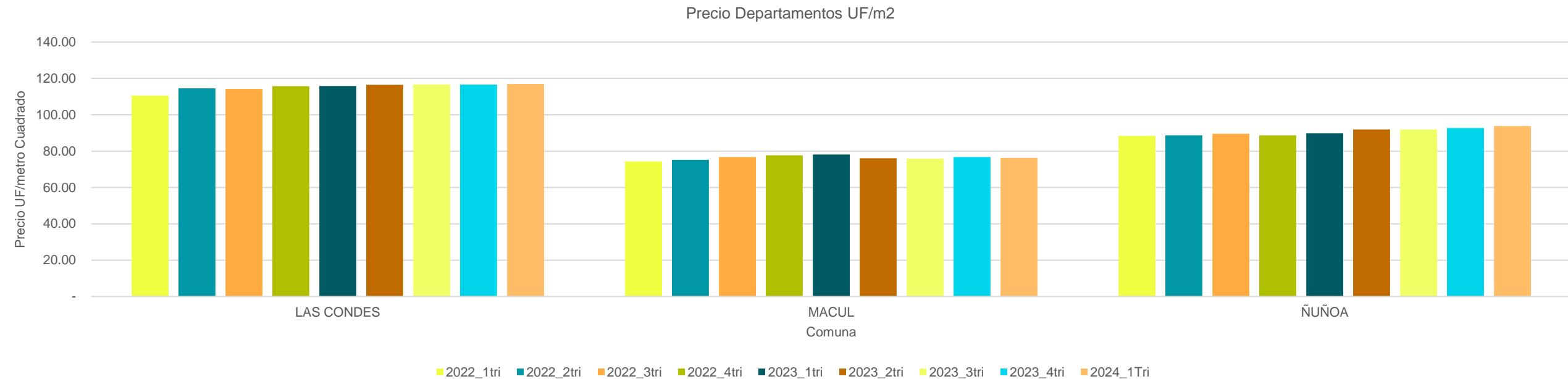
## VALORES MEDIOS SUPERFICIE POR COMUNA (M2)

### REGION METROPOLITANA ORIENTE 68% del Stock 1 tri 2024



- Las tres comunas cuentan en su oferta con superficies promedio de departamentos, con tendencia a ser estables en el tiempo, es decir, el producto no presenta grandes cambios en su tamaño. Sin embargo, se destaca la diferencia entre **Las Condes** (con unidades mucho más grandes y en clara tendencia a la baja). Lo anterior, respondería a la tendencia de stock de una tipología de 1 dormitorio y/o Estudio.

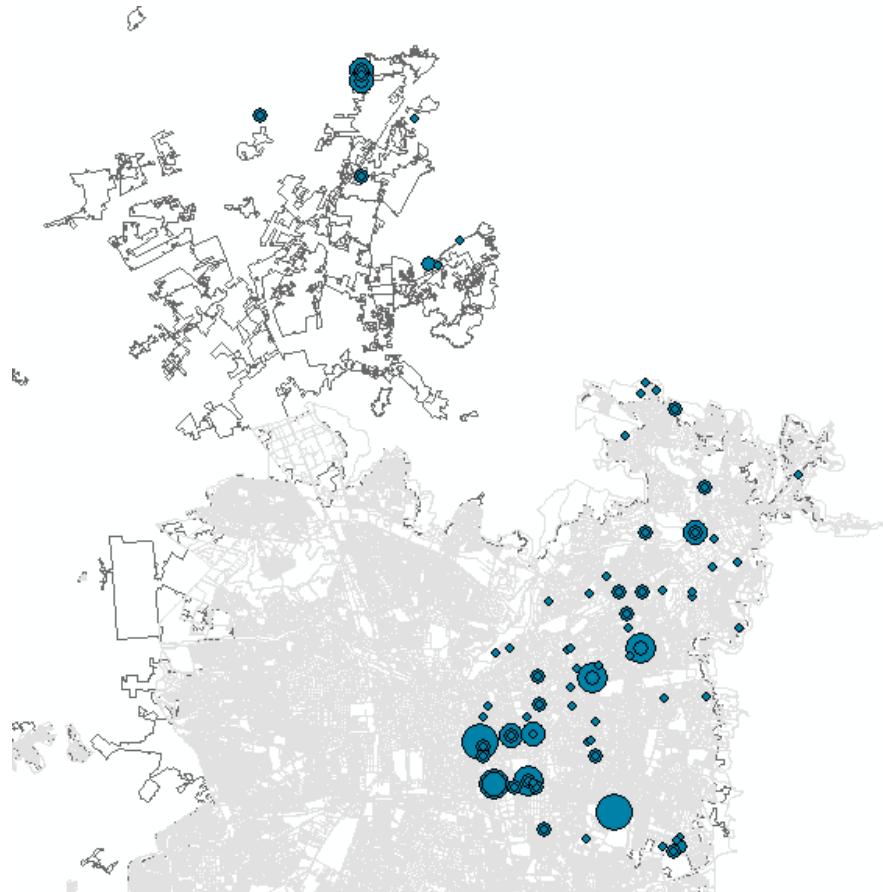
**VALORES MEDIOS POR COMUNA (UF / M<sup>2</sup>)**  
**REGION METROPOLITANA ORIENTE 68% del Stock 1 tri 2024**



- Las tres comunas cuentan con un alza en el valor medio de precio por trimestre, debido al aumento en stock relativo de departamentos más pequeños. En Las Condes hay un crecimiento de 5,52%, Macul de un 3,16% y Ñuñoa en 4,93%.

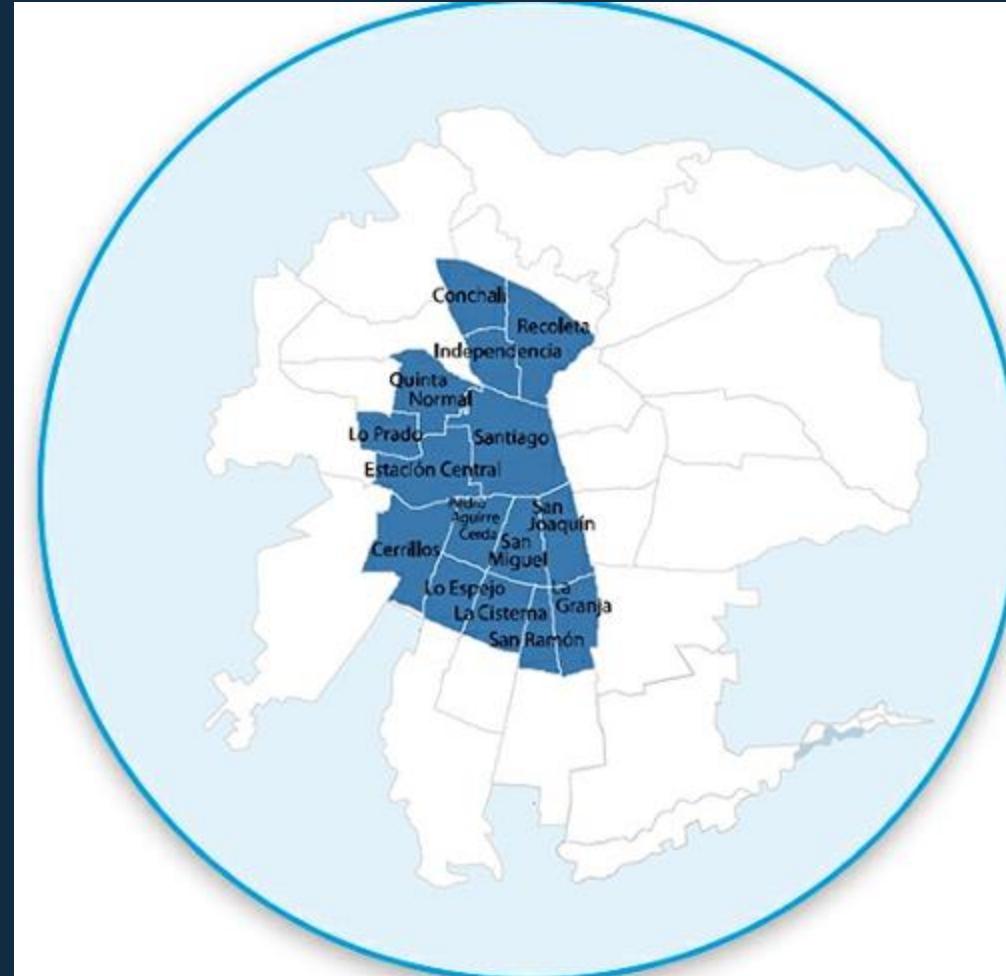


## CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA



- Hot Spot del stock de viviendas por proyecto, teniendo en cuenta que el número de unidades ofertadas posee una clara expresión espacial.

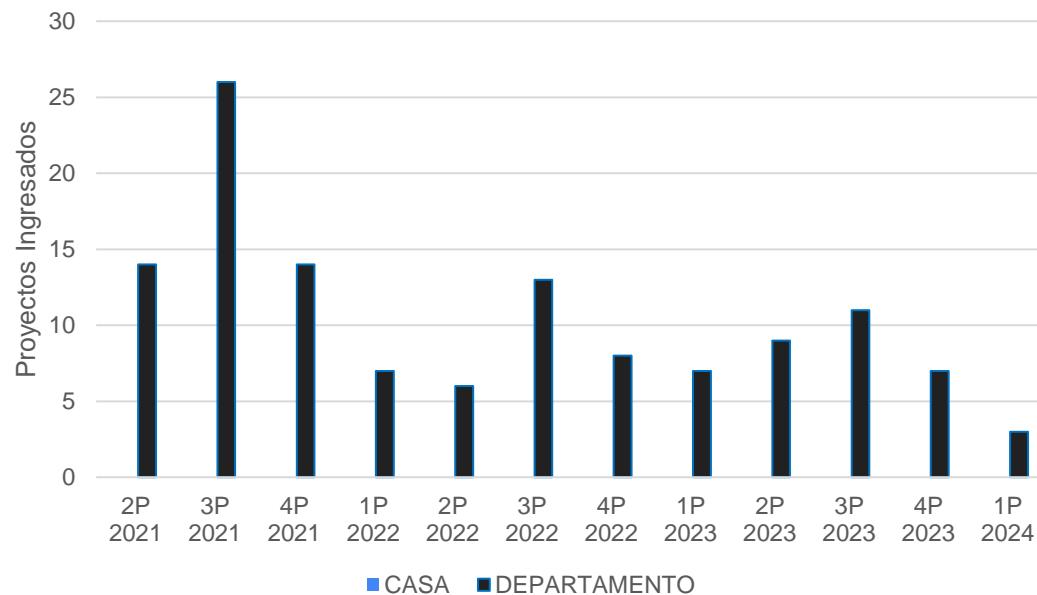
	2023_1tri	2024_1Tri	Variación Anual
COLINA	1911	1466	-445
LA REINA	265	199	-66
LAS CONDES	2725	2695	-30
LO BARNECHEA	886	717	-169
MACUL	3291	2355	-936
ÑUÑOA	8261	7163	-1098
PEÑALOLEN	497	864	367
PROVIDENCIA	1574	1394	-180
VITACURA	1331	1022	-309



**Región Metropolitana  
CENTRO**

## PROYECTOS EN OFERTA (2021 - 2023)

### REGION METROPOLITANA CENTRO

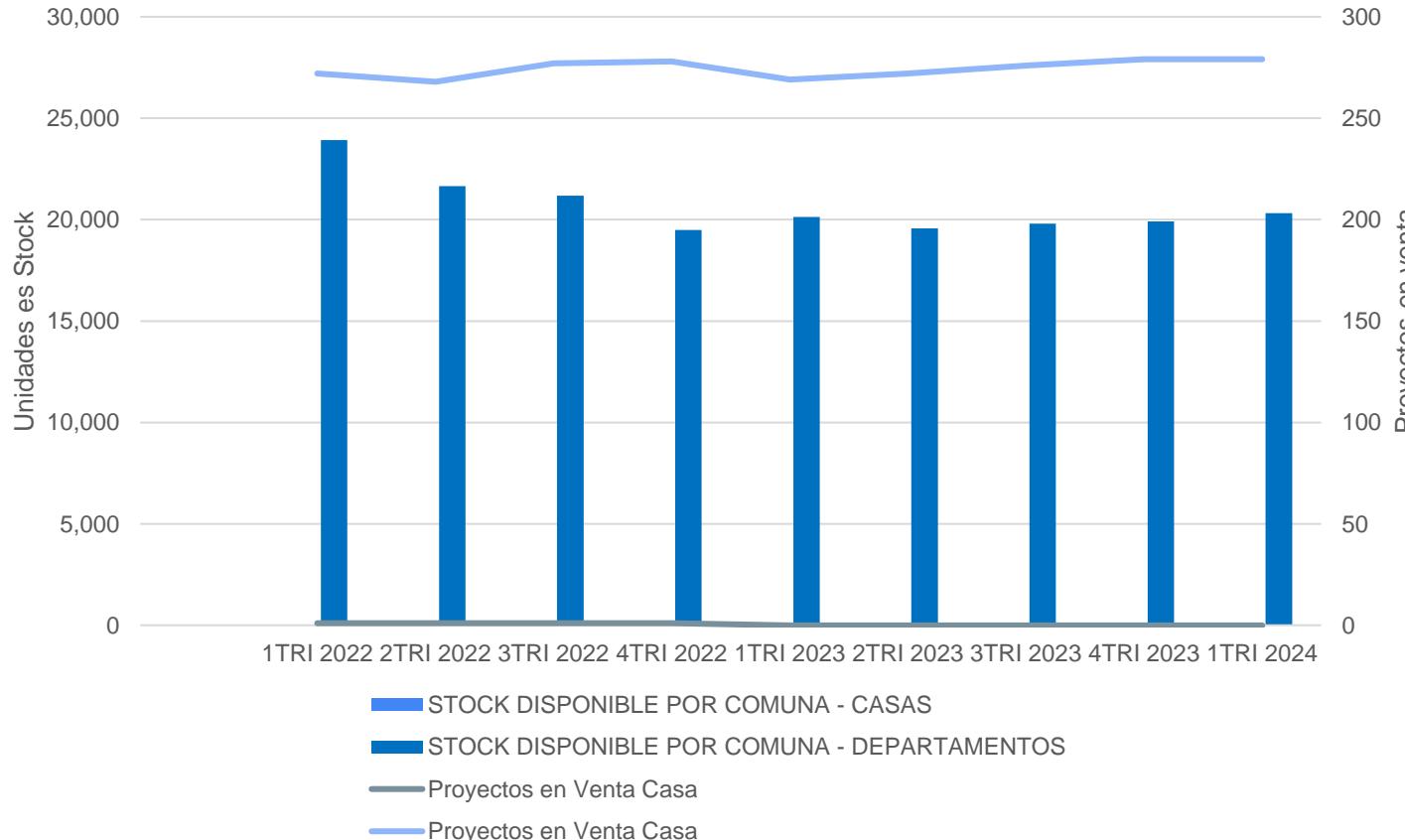


- En la zona no hay proyectos nuevos de casas. El ingreso de proyectos de departamentos se presentan una baja desde 2021 a la fecha.
- La zona centro presenta una disminución 57,1% en el ingreso de proyectos nuevos en relación con el trimestre anterior, con 3 desarrollos inmobiliarios y un 57,1% menos al compararlo con el 1T de 2023.

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



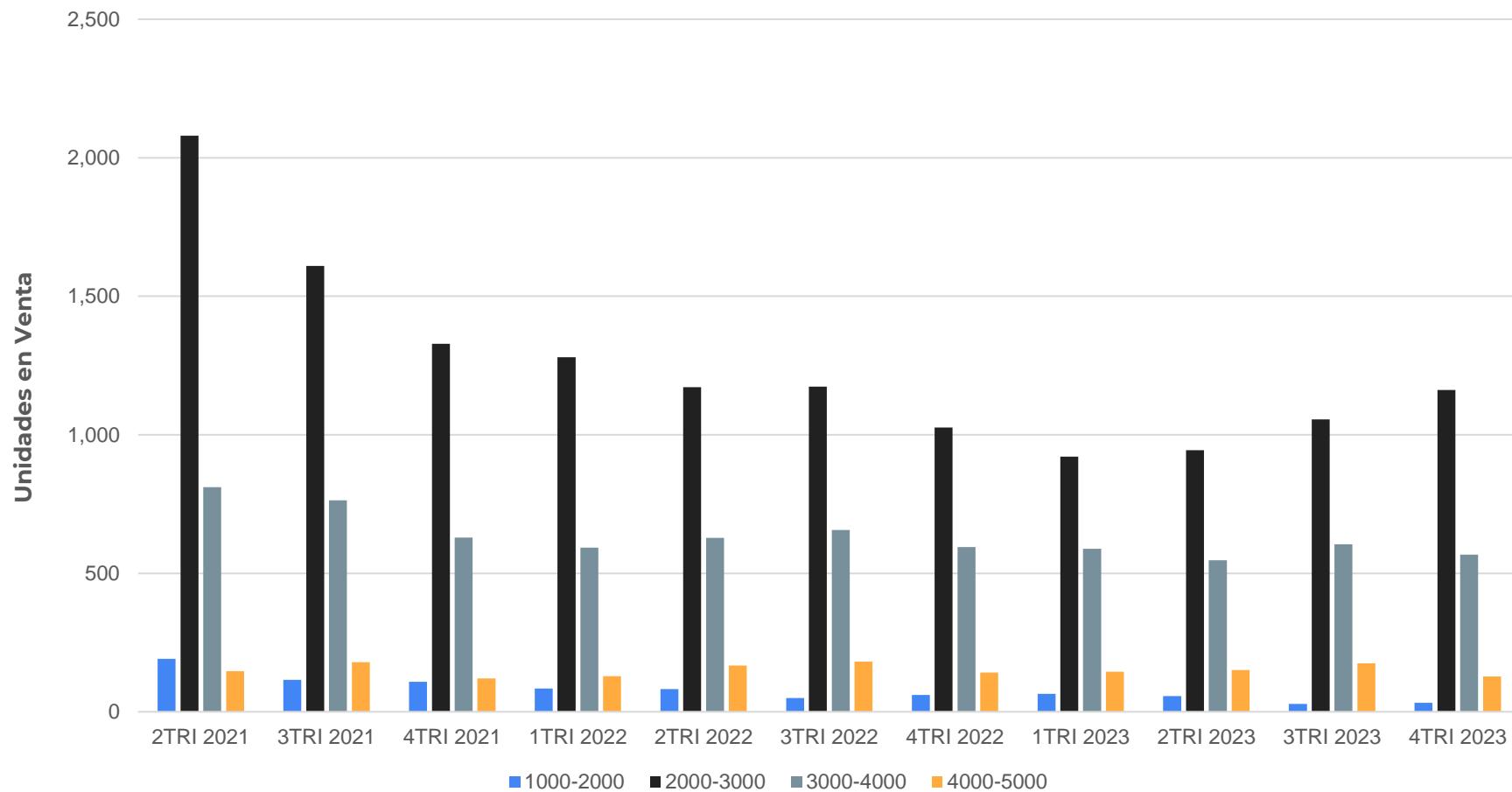
## STOCK OFERTADO y PROYECTOS REGION METROPOLITANA CENTRO



- Santiago lideró la oferta de departamentos en el 1T de 2024, con 44,4% de participación (9.026 unidades), lo que equivale a una disminución del 7,4% en relación con el 4T del 2023, y una disminución del 7,3% con respecto al mismo período del 2023.

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT

## VENTAS REGION METROPOLITANA CENTRO

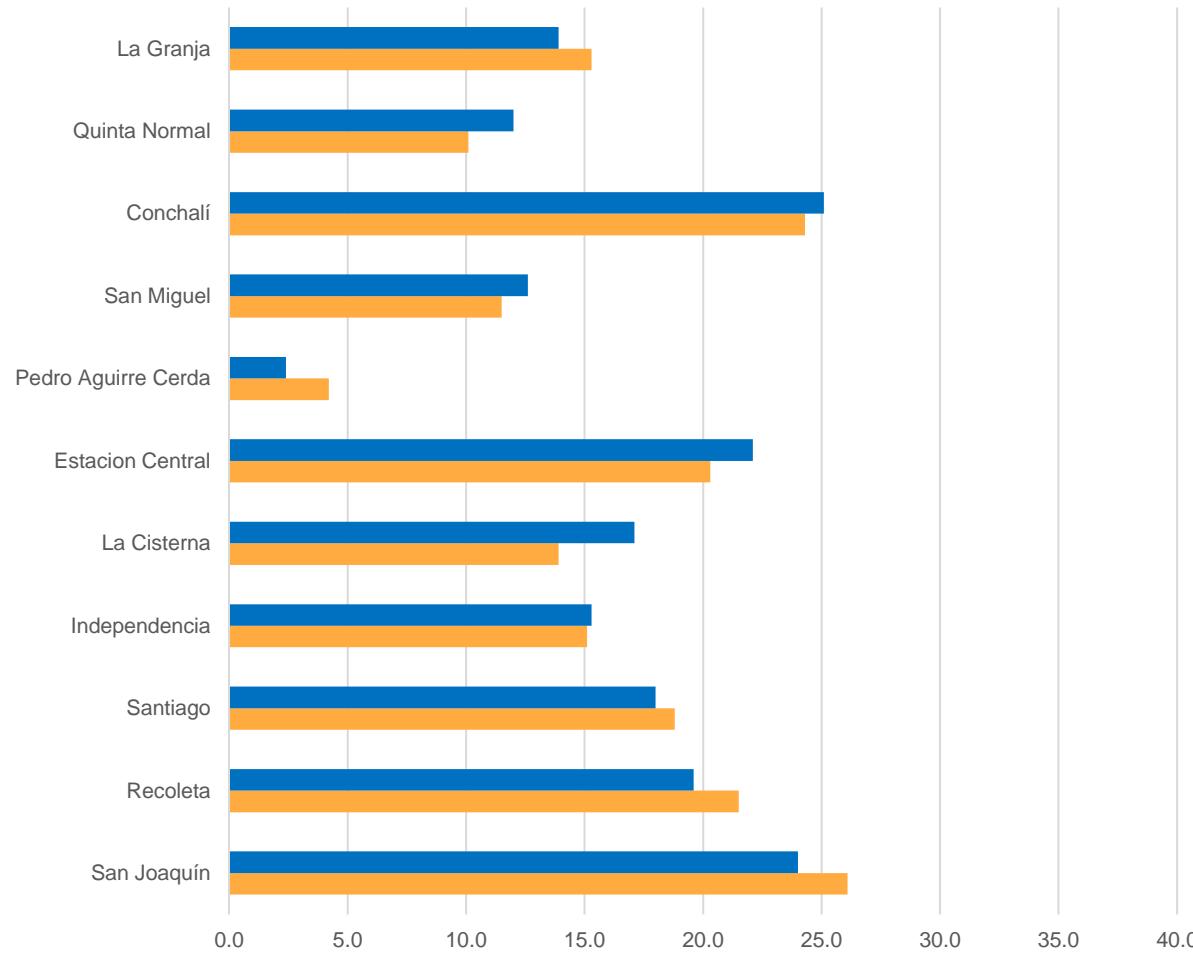


- En el primer trimestre de 2024, el rango de precios con mayor participación en las ventas del mercado de la zona centro es el de UF 2.000 – 3.000 con un 61,5% de participación y con 1.162 unidades vendidas, aumentando un 10,0% respecto al trimestre anterior.
- Le sigue el tramo UF 3.000 – 4.000 con una participación del 30,0%, con 567 unidades vendidas, lo que representa una disminución del 6,3% en relación con el cuarto trimestre de 2023.

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



## MESES PARA AGOTAR STOCK REGION METROPOLITANA CENTRO

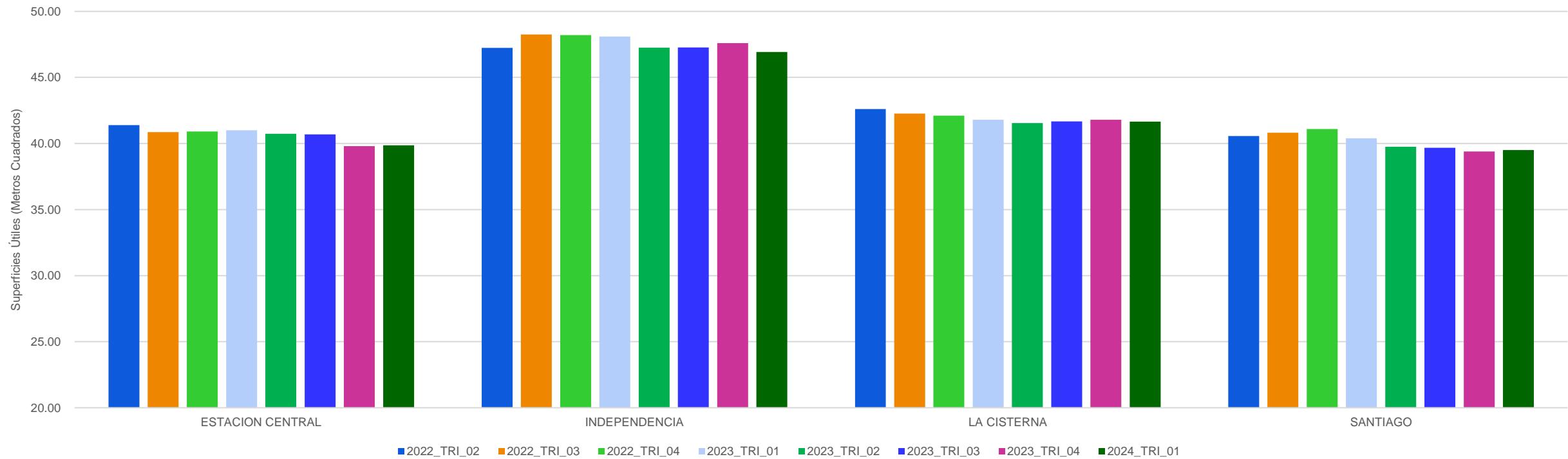


- En la zona Centro el promedio de los meses para agotar stock en el 1T de 2024 es de 17,8 meses, disminuyendo en 1,1% respecto al trimestre anterior.

	San Joaquín	Recoleta	Santiago	Independencia	La Cisterna	Estación Central	Pedro Aguirre Cerda	San Miguel	Conchalí	Quinta Normal	La Granja
1 Tri 2024	24.0	19.6	18.0	15.3	17.1	22.1	2.4	12.6	25.1	12.0	13.9
1 Tri 2023	26.1	21.5	18.8	15.1	13.9	20.3	4.2	11.5	24.3	10.1	15.3

## VALORES MEDIOS SUPERFICIE POR COMUNA (M2)

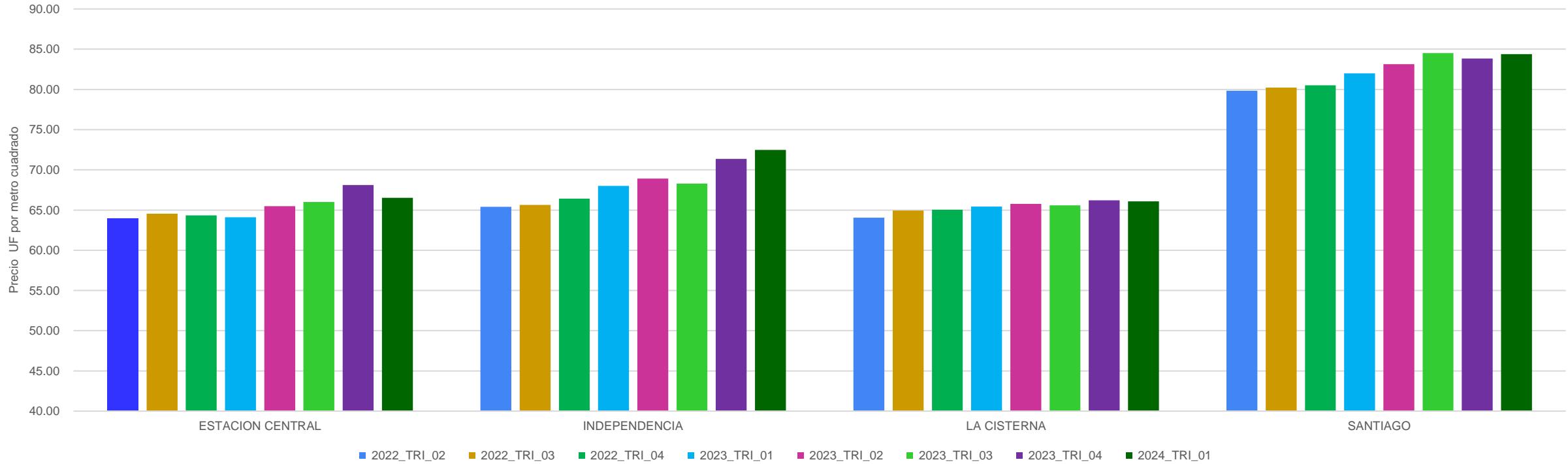
### REGION METROPOLITANA CENTRO (72% del Stock)



- La zona presenta Departamentos entre 40 a 50 metros cuadrados de superficie útil, siendo los más pequeños los de la comuna de Santiago.

## VALORES MEDIOS POR COMUNA (UF / M<sup>2</sup>)

### REGION METROPOLITANA CENTRO (72% del Stock)



- Los precios en las comunas son diferentes, pero están más altos en la comuna de Santiago, donde además estaban los con menor superficie.



## CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA



- Hot Spot del stock de viviendas por proyecto, teniendo en cuenta que el número de unidades ofertadas posee una clara expresión espacial.

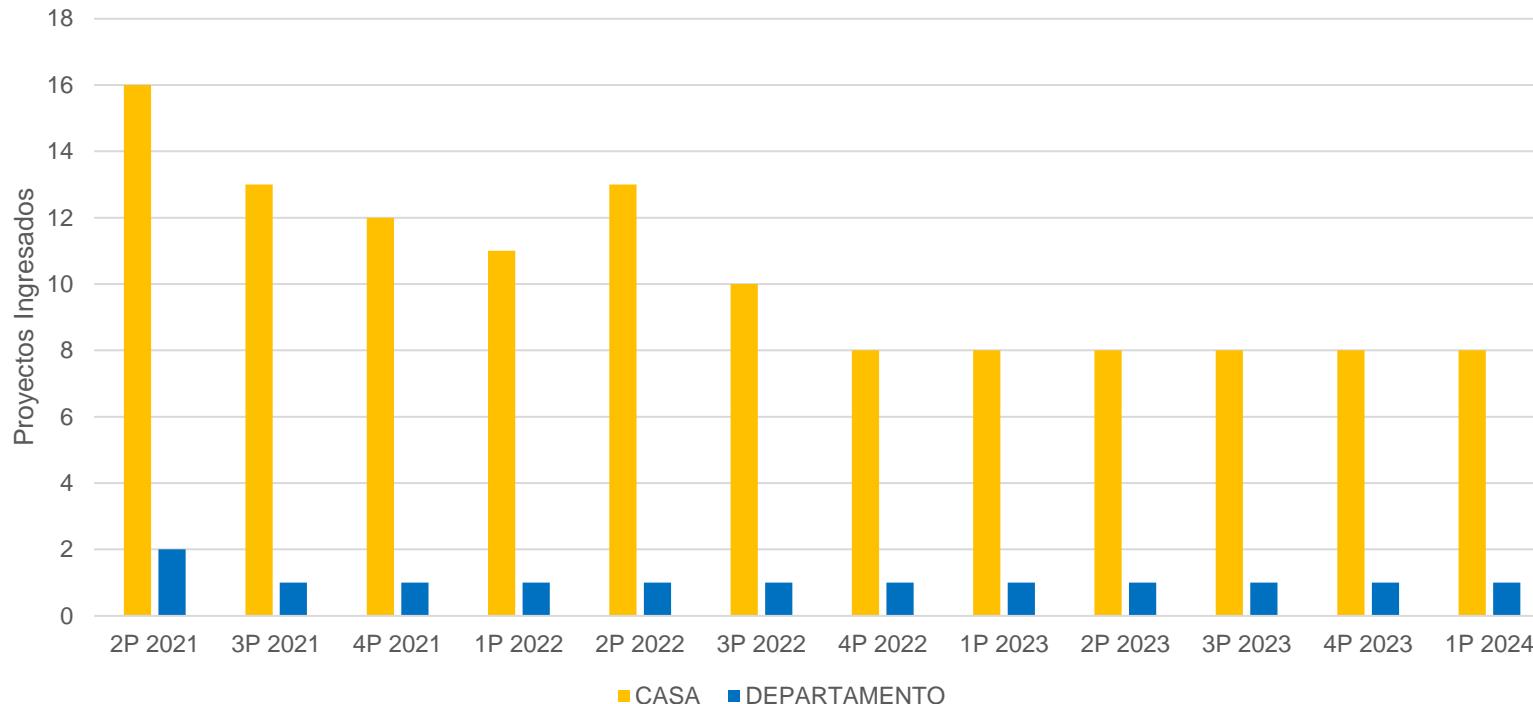
Comuna	2023_1tri	2024_1Tri	Variación Anual
CONCHALI	916	1249	333
ESTACION CENTRAL	2204	1944	-260
INDEPENDENCIA	1735	1622	-113
LA CISTERNA	2707	2515	-192
LA GRANJA	52	174	122
PEDRO AGUIRRE CERDA	74	33	-41
QUINTA NORMAL	236	941	705
RECOLETA	479	360	-119
SAN JOAQUIN	1287	1567	280
SAN MIGUEL	1151	891	-260
SANTIAGO	9293	9026	-267



**Región Metropolitana  
PERIFERIA**

## PROYECTOS EN OFERTA (2021 - 2023)

### REGION METROPOLITANA PERIFERIA

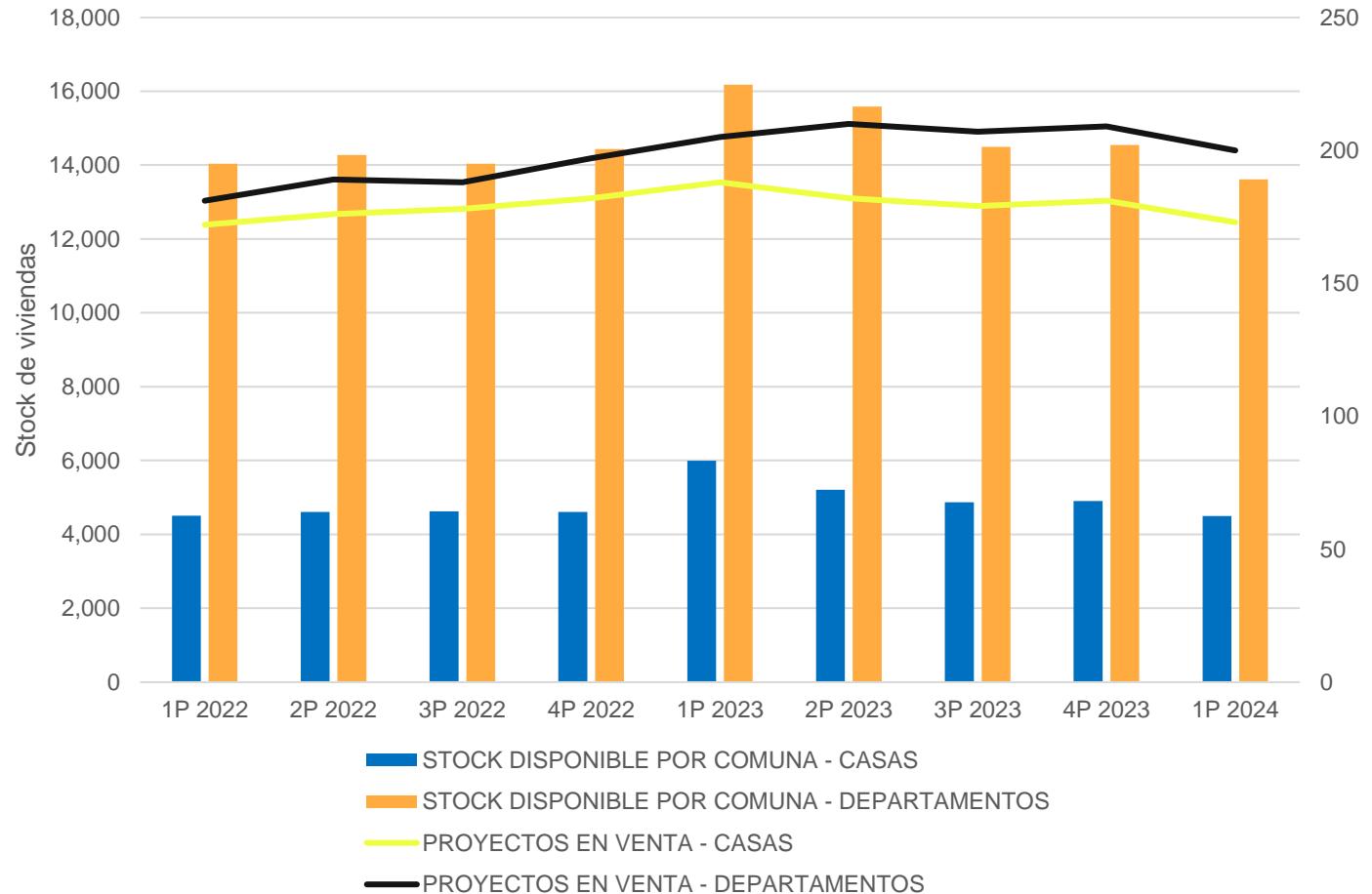


- En el 1T de 2024, las comunas de la periferia presentan 8 proyectos en venta .

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT

## STOCK OFERTADO y PROYECTOS

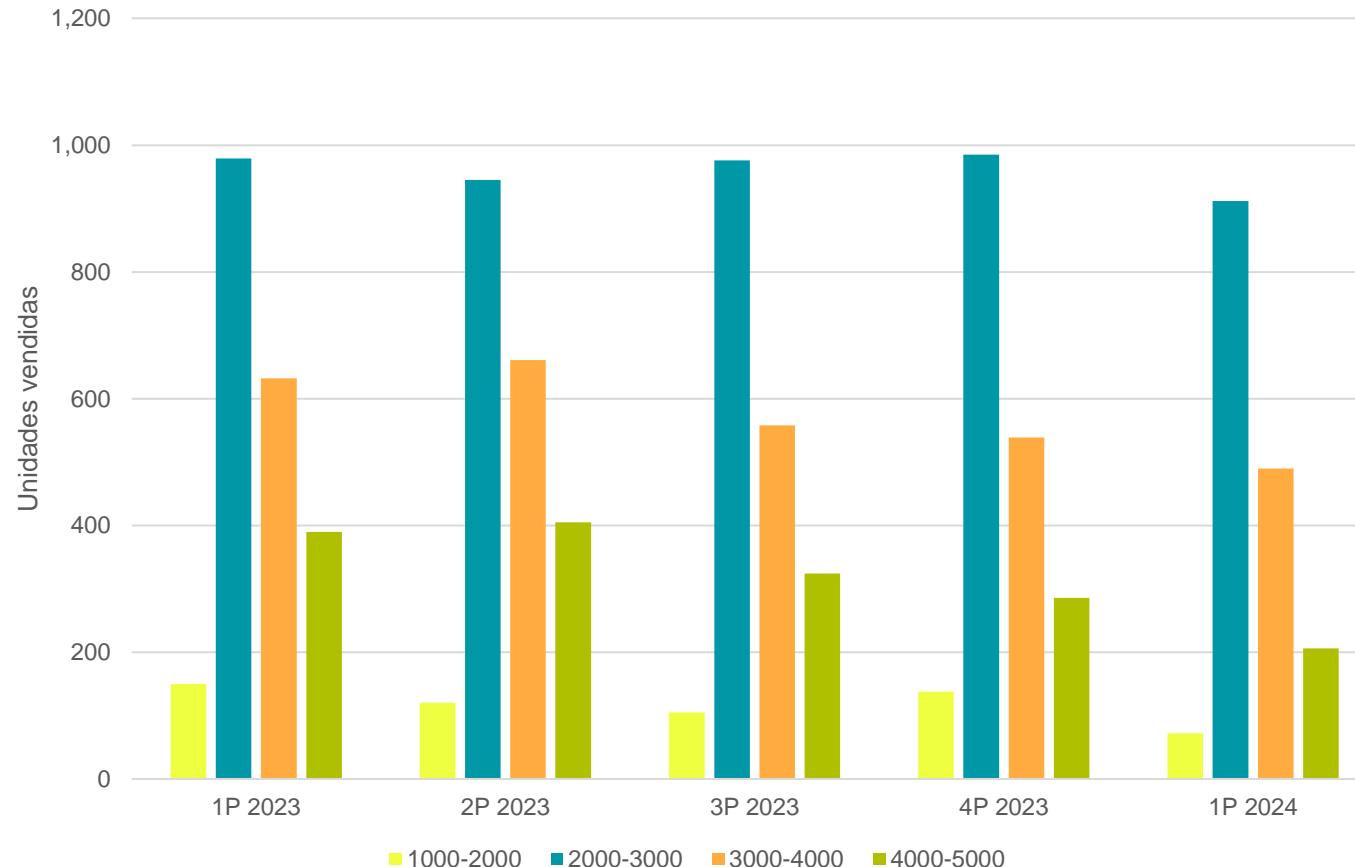
### REGION METROPOLITANA PERIFERIA



Las unidades ofertadas alcanzan las 18.106 unidades, lo que representa una disminución del 6,9% respecto al trimestre anterior y un 18,3% (menor) en relación con el mismo trimestre del 2023.

La oferta de departamentos alcanza las 13.613 unidades, lo que representa una disminución del 6,4% en relación con el 4T 2023 y se distribuye entre 200 proyectos.

## REGION METROPOLITANA PERIFERIA

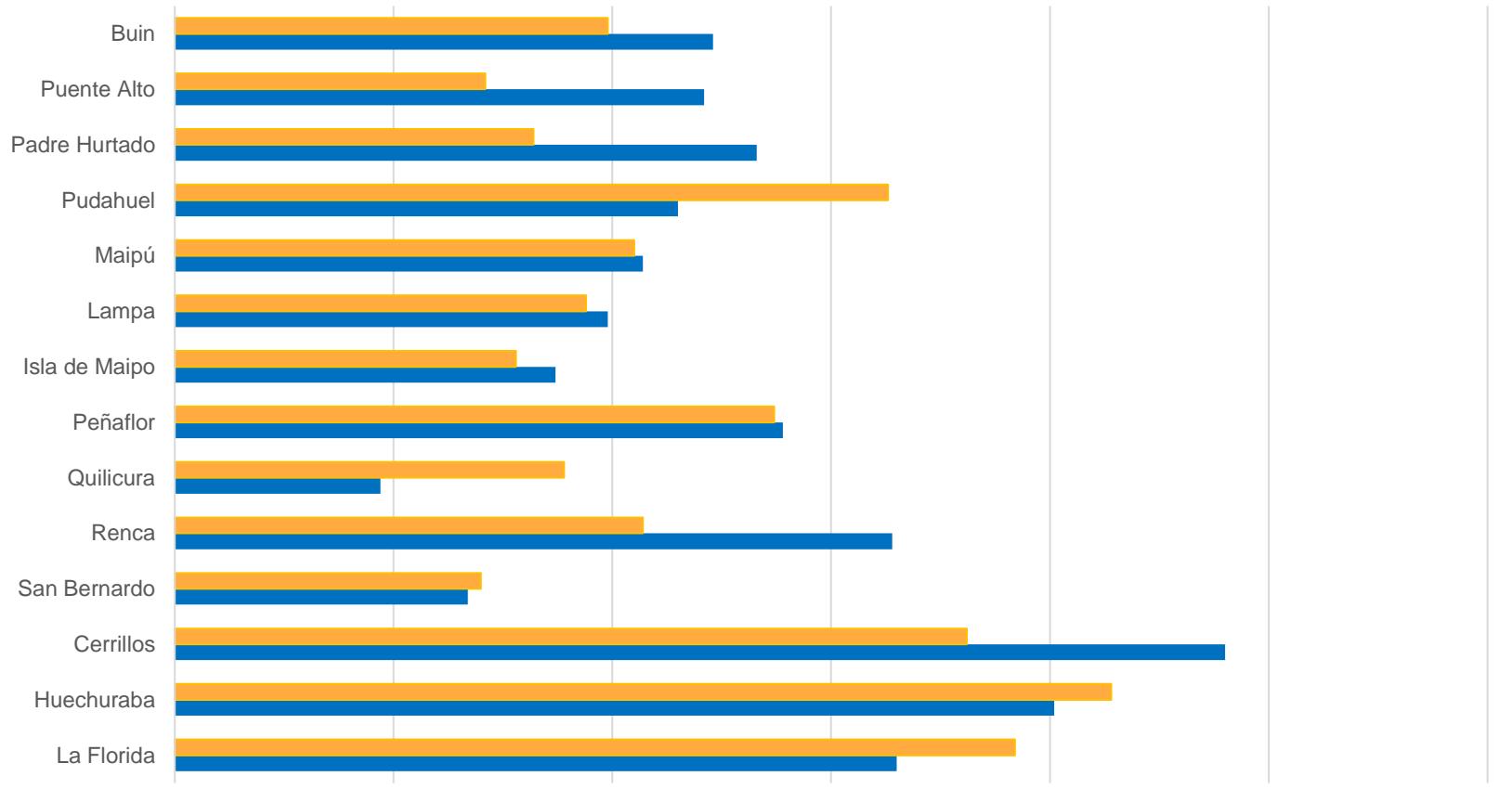


- En el primer trimestre de 2024, el rango de precios con mayor participación en las ventas del mercado de la zona periférica es el de UF 2.000 – 3.000 con un 54,3% de participación y con 912 unidades vendidas, disminuyendo en un 7,4% respecto al trimestre anterior.
- Le sigue el tramo UF 3.000 – 4.000 con una participación del 29,2% y 490 unidades vendidas, disminuyendo un 28,0% en relación al cuarto trimestre de 2023.

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT

## Meses para Agotar Stock

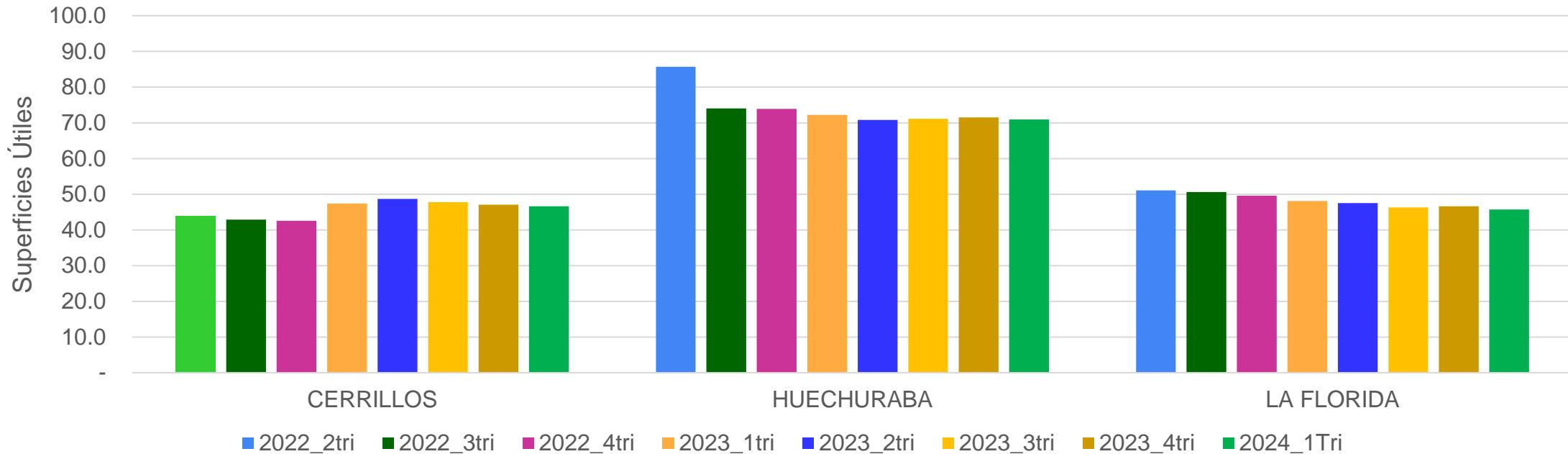
### REGION METROPOLITANA PERIFERIA



- En la Zona Periférica, el promedio ponderado de los meses para agotar stock es de 14,5 meses, aumentando un 4,6% al compararlo con el trimestre anterior y disminuyendo 0,5% si lo comparamos de forma anual.

	La Florida	Huechuraba	Cerrillos	San Bernardo	Renca	Quilicura	Peñaflor	Isla de Maipo	Lampa	Maipú	Pudahuel	Padre Hurtado	Puente Alto	Buin
1 Tri 2024	19.20	21.40	18.10	7.00	10.70	8.90	13.70	7.80	9.40	10.50	16.30	8.20	7.10	9.90
1 Tri2023	16.50	20.10	24.00	6.70	16.40	4.70	13.90	8.70	9.90	10.70	11.50	13.30	12.10	12.30

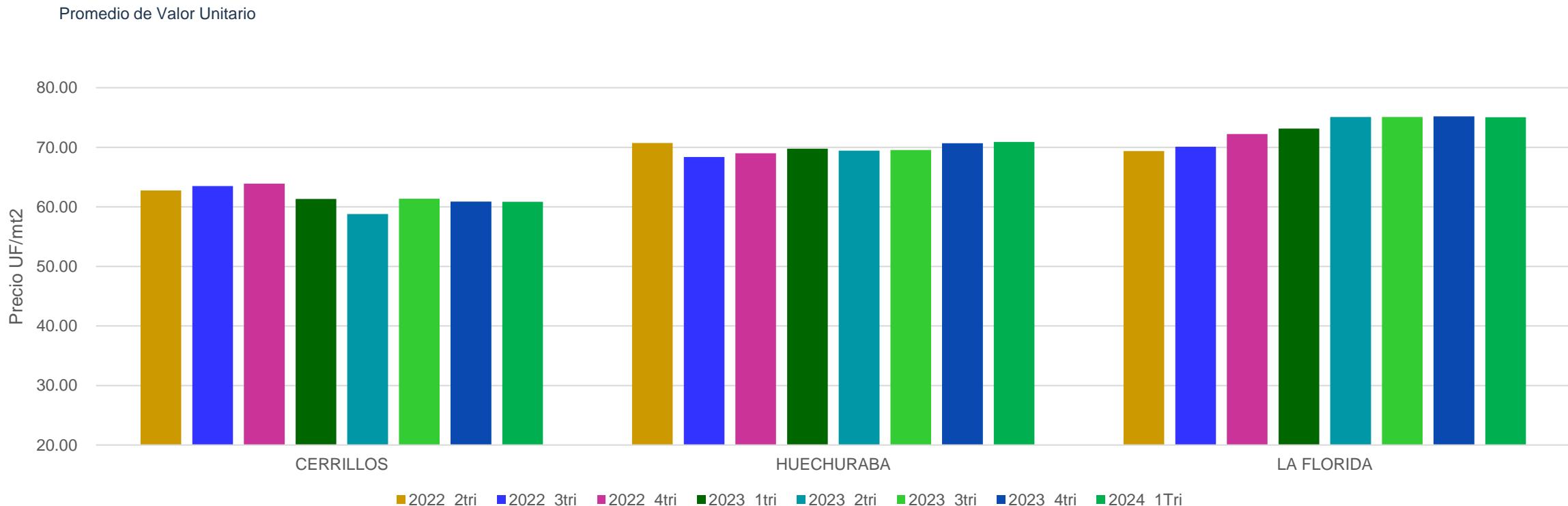
**VALORES MEDIOS SUPERFICIE (M2) POR COMUNA (DEPARTAMENTOS)**  
**REGION METROPOLITANA PERIFERIA (78% del Stock)**



Las tres comunas cuentan en su oferta con superficies promedio de departamentos, con tendencia a ser relativamente estables en el tiempo, es decir, el producto no presenta grandes cambios en su tamaño.

## VALORES MEDIOS POR COMUNA (UF / M<sup>2</sup>)

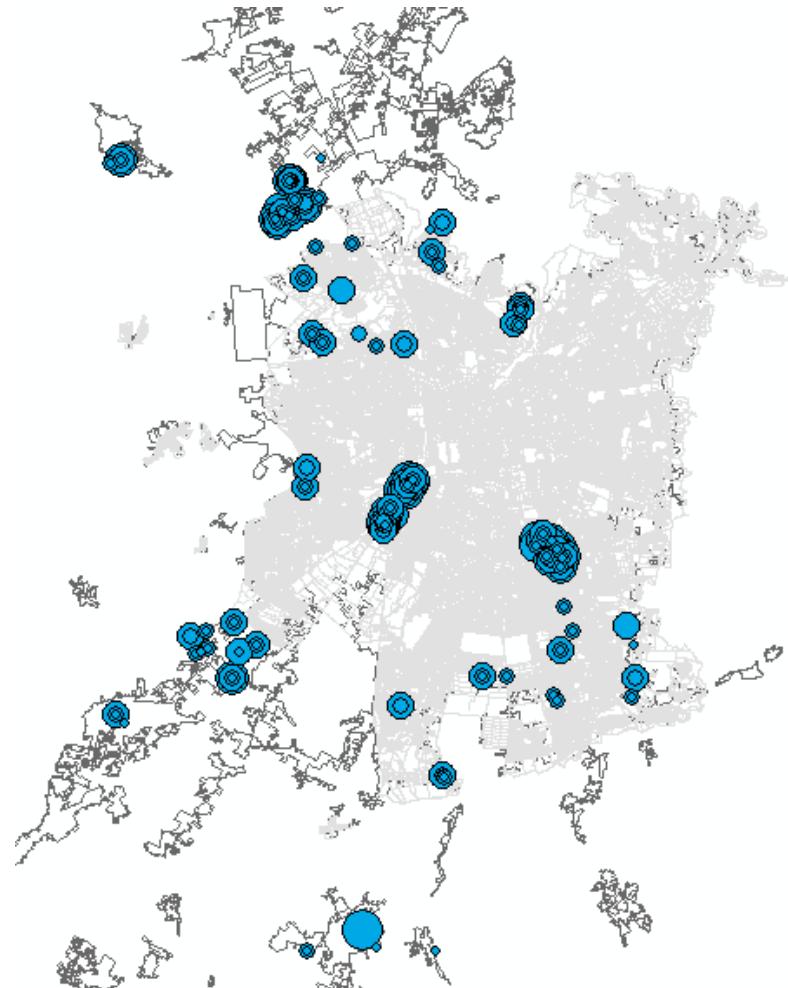
### REGION METROPOLITANA PERIFERIA (78% del Stock)



Las tres comunas cuentan con un valor medio de precio por trimestre estable, debido al aumento en stock relativo de departamentos más pequeños.



## CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA



Hot Spot del stock de viviendas por proyecto, teniendo en cuenta que el número de unidades ofertadas posee una clara expresión espacial.

Comuna	2023_1tri	2024_1Tri	Variación Anual
BUIN	842	9	-833
CERRILLOS	2328	3084	756
HUECHURABA	2003	1479	-524
LA FLORIDA	7526	6830	-696
LAMPA	1343	294	-1049
MAIPU	697	408	-289
PADRE HURTADO	935	287	-648
PUDAHUEL	157	83	-74
PUENTE ALTO	872	387	-485
QUILICURA	749	323	-426
RENCA	423	810	387
SAN BERNARDO	956	468	-488

## ACCESO A LA VIVIENDA

### Indicadores

- Price Income Ratio (PIR), Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)
  - ¿Cuántos ingresos es el precio de la vivienda?
  - Precio de la vivienda/Ingreso Familiar
- Esfuerzos familiares, OCDE, Organización de las Naciones Unidas (ONU)
  - ¿Cuántos sueldos debo ahorrar para el pie y la hipoteca?
  - ¿Cuál es la carga en el ingreso familiar del dividendo mensual?
- Rent ratio (yield medio), ONU, OCDE
  - ¿Cuál es la relación entre el Precio Arriendo/Precio de venta?

## ACCESO A LA VIVIENDA



### ¿Cómo se mide?

#### Indicadores

- PIR, CCHC, OCDE
- ¿Cuántos ingresos es el precio de la vivienda?
- Precio de la vivienda/Ingreso Familiar

- Esfuerzos familiares
  - Sueldos para el pie
  - Sueldos hipoteca
  - DIV esperado/Ingreso Familiar

- Rent ratio (yield medio)
  - Precio Arriendo/Precio de venta

## INGRESO FAMILIAR

**Ingreso del Trabajo promedio mensual de los hogares por región 2006-2022 (\$ noviembre 2022)**

Región	2006	2009	2011	2013	2015	2017	2020	2022
Arica y Parinacota	551.766	827.979	759.912	803.677	885.735	823.008	762.629	909.923
Tarapacá	710.239	748.926	913.274	1.218.295	1.379.993	1.072.052	1.037.445	998.648
Antofagasta	1.064.461	1.089.574	1.293.764	1.473.565	1.327.532	1.378.262	1.146.048	1.192.604
Atacama	949.634	832.960	890.932	1.099.251	1.059.527	1.036.330	928.245	925.431
Coquimbo	629.221	605.610	667.822	886.182	836.675	754.593	721.694	882.831
Valparaíso	666.388	717.486	697.917	868.521	872.372	942.621	803.859	867.245
Metropolitana	1.111.899	1.132.790	1.117.260	1.320.196	1.354.481	1.446.248	1.269.539	1.399.863
O'Higgins	670.442	693.905	710.965	793.684	825.462	781.928	755.550	832.126
Maule	586.334	619.203	593.363	686.191	722.041	759.503	774.261	674.990
Ñuble	-	-	-	-	-	640.572	568.748	597.624
Biobío	599.407	606.246	661.036	690.272	738.503	809.856	750.164	830.739
La Araucanía	553.370	519.330	581.020	690.123	697.664	755.493	620.323	660.483
Los Ríos	577.263	503.247	660.908	680.595	851.736	833.950	707.554	833.735
Los Lagos	719.187	623.077	641.144	786.817	758.857	884.482	833.217	831.759
Aysén	716.405	880.172	981.247	1.018.493	1.104.122	1.281.311	1.061.163	1.123.531
Magallanes	972.028	919.569	983.889	1.105.185	1.208.352	1.349.276	1.109.401	1.108.000

Al **95%** de confianza, las diferencias para el período **2022 - 2017 NO SON estadísticamente significativas**, excepto para Valparaíso, Maule, la Araucanía y Magallanes. Para el período **2022 - 2020, las diferencias NO SON estadísticamente significativas**, excepto para Arica y Parinacota, Coquimbo, Metropolitana, Biobío y Los Ríos.

**Se excluye servicio doméstico puertas adentro y su núcleo familiar.**

**Fuente:** Ministerio de Desarrollo Social y Familia, Encuesta Casen 2022.

**Ingreso familiar medio**  
**Región Metropolitana :**  
**\$1.399.863 pesos/mes**  
**38,352 UF/mes**

## ACCESO A LA VIVIENDA PRICE INCOME RATIO (PIR)

PIR	AÑOS EQUIVALENTES DE CRÉDITO HIPOTECARIO	CLASIFICACIÓN
Menor a 3	Menor a 20	Alcanzable
Entre 3 y 4	Entre 20 a 30	Moderadamente no alcanzable
Entre 4 y 5	Entre 30 a 45	Altamente no alcanzable
Mayor a 5	Mayor a 45	Severamente no alcanzable

EL PIR muestra la cantidad de sueldos que equivalen al precio de la vivienda. Por ejemplo, un PIR menor a tres, indica que, para un crédito de 20 años, es posible pagarlos sin estresar el ingreso familiar. En el caso de los superiores a 5, es muy difícil que las familias compren sus viviendas con créditos de 25 o más años.

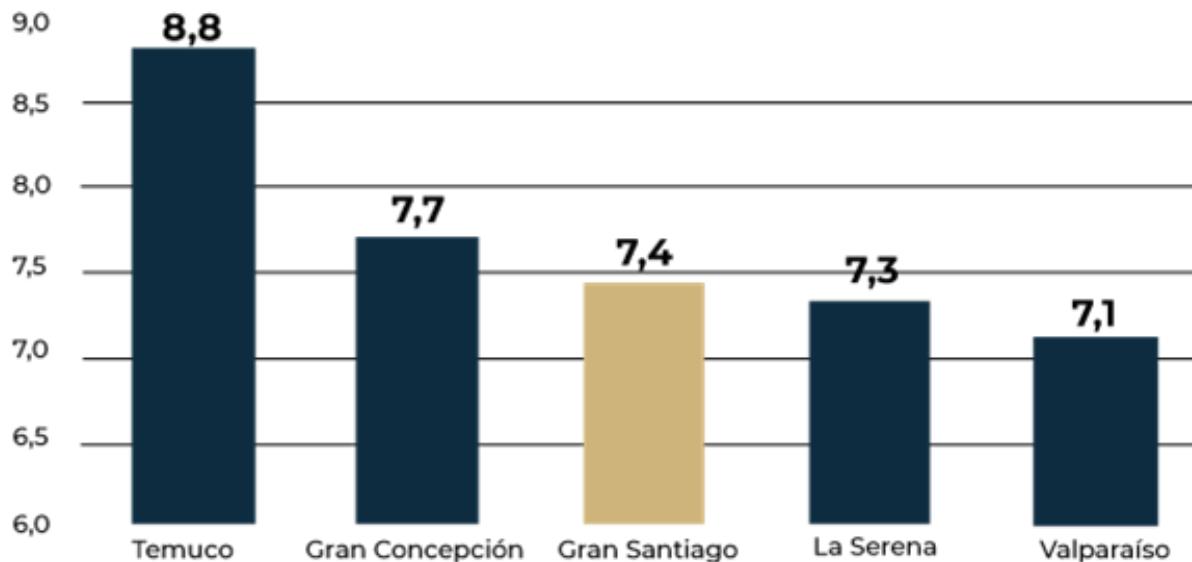
Fuente: CCHC 2019

Si un hogar pagara todo su sueldo en el dividendo, sin intereses, se demoraría el PIR en comprar su casa



## ACCESO A LA VIVIENDA PRICE INCOME RATIO (PIR)

PIR CIUDADES DE CHILE



Fuente: Gerencia de Estudios, CChC

RM\_2024

Media	14,74
Mediana	9,95
Desv. estándar	12,59
Mínimo	3,04
Máximo	91,06
Percentiles	25
	50
	75

Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA

- Según el PIR 2023, es severamente inalcanzable en la RM



## ACCESO A LA VIVIENDA PRICE INCOME RATIO (PIR)

RM\_2024

Media	14,74
Mediana	9,95
Desv. estándar	12,59
Mínimo	3,04
Máximo	91,06
Percentiles	25
	6,78
	50
	9,95
	75
	16,541

Casas      Deptos

Media	13,75	14,39
Mediana	10,33	9,63
Desv. estándar	10,72	12,22
Mínimo	3,48	3,04
Máximo	54,52	63,92
Percentiles	25	8,47
	50	10,33
	75	12,51
		16,81

Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA



## ACCESO A LA VIVIENDA PRICE INCOME RATIO (PIR)

RM\_2024

Media	14,74	
Mediana	9,95	
Desv. estándar	12,59	
Mínimo	3,04	
Máximo	91,06	
Percentiles	25	6,78
	50	9,95
	75	16,541

**Sin Subsidio**      **Con subsidio**

Media	15,85	5,07
Mediana	10,98	5,21
Desv. estándar	12,83	0,96
Mínimo	4,39	3,04
Máximo	91,06	7,19
Percentiles	25	7,79
	50	10,98
	75	18,50

Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA

## ACCESO A LA VIVIENDA NUM. INGRESOS FAM. PIE

Base Total de proyectos y oferta vigente a la fecha

Números de ingresos anuales para el Pie

Media	2,9
Mediana	2,0
Desv. Estándar	2,5
Mínimo	0,6
Máximo	18,2
Percentiles	25
	50
	75

Números de ingresos anuales para la hipoteca

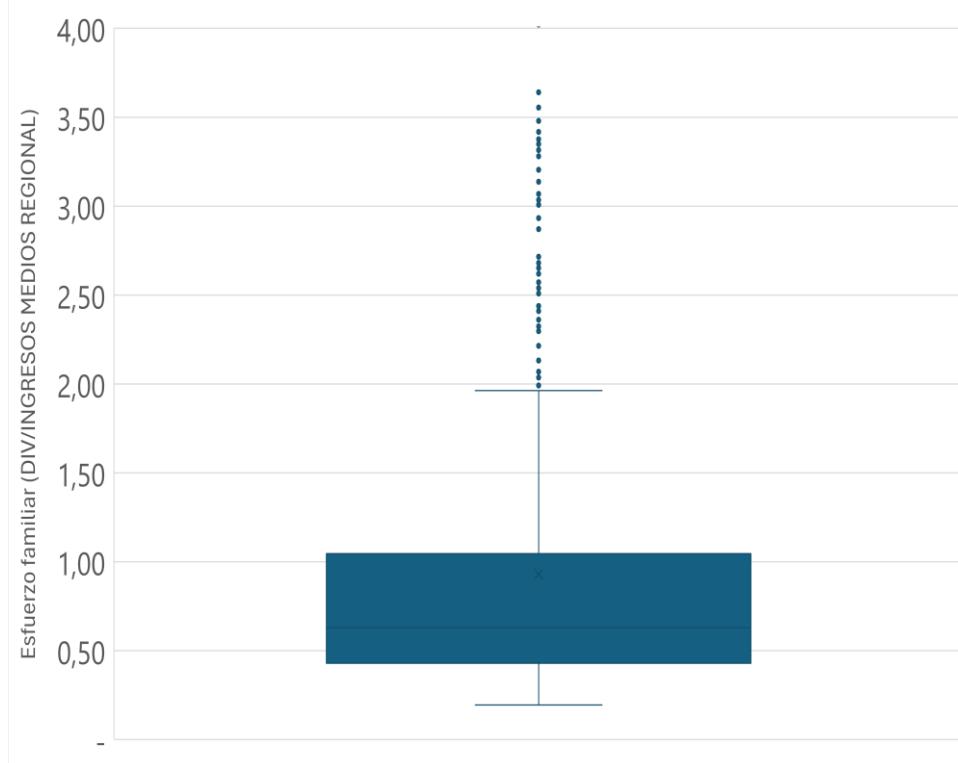
Media	11,8
Mediana	8,0
Desv. estándar	10,1
Mínimo	2,4
Máximo	72,9
Percentiles	25
	50
	75

- Se requieren más de 2 años de ahorro (100% del Ingreso) para juntar el pie de la vivienda, en la mayoría de los proyectos.

- La hipoteca es equivalente a un **promedio de 11,8 años de ingresos medio de la Región**, con una dispersión importante.

## ACCESO A LA VIVIENDA SEGÚN ESFUERZO FAMILIAR

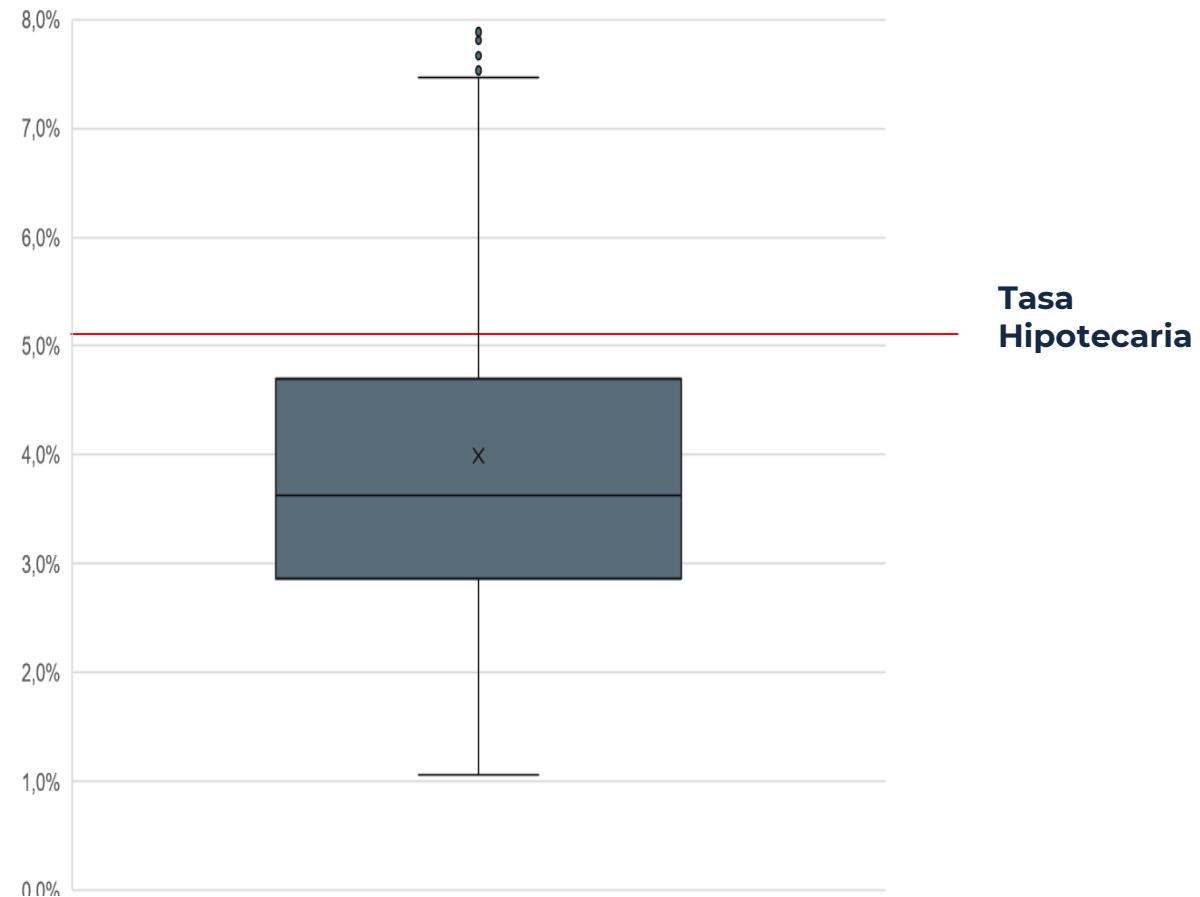
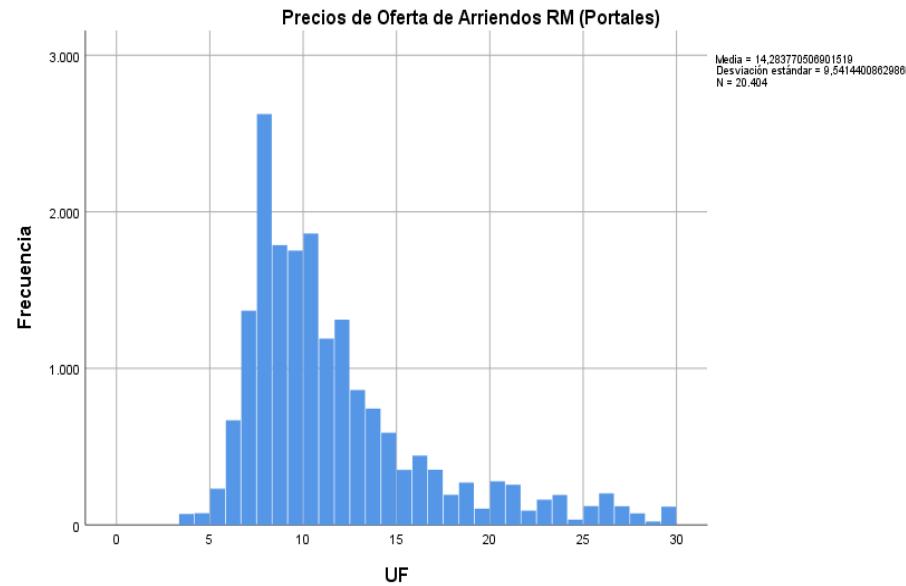
### Proyectos RM



ESTADÍSTICOS		
Media		0,93
Mediana		0,63
Desv. estándar		0,79
Mínimo		0,19
Máximo		5,73
Percentiles	25	0,43
	50	0,63
	75	1,05

**100% de la oferta** supera el 25% de su ingreso como dividendo para un crédito hipotecario (en los rangos más bajos de tasa del mercado, simulados en la CMF), y siendo ésta la recomendación del sistema bancario como máximo dividendo mensual, evidenciando que solo los estratos de ingresos más altos de la población pueden acceder a la vivienda en propiedad.

Simulador de Crédito hipotecario	
Debe completar todos los datos. Conozca las <b>condiciones de uso</b> utilizadas en este simulador	
Monto expresado en:	<b>UF (Unidad de Fomento) / pesos</b>
Monto a Solicitar	80% precio oferta
Plazo en años	25 años



## CONCLUSIONES

1. El área metropolitana cuenta con un stock importante de viviendas nuevas en venta, el cual disminuye a la luz de que entran menos proyectos nuevos y ventas en el último periodo.
2. El stock de viviendas ha disminuido en el último trimestre, pero aún es alto. De hecho, la macrozona oriente tiene 19,8 meses para agotar stock, mientras que en las macrozonas centro y periferia este valor alcanza los 17,8 y 14,5 meses, respectivamente.
3. Existen problemas de acceso a la vivienda, dejando tanto a los arrendatarios como a los compradores fuera del mercado.
4. En el caso de la oferta de la RM acogida a subsidios, el PIR cae en 10 años, evidenciando la importancia que tienen los beneficios fiscales a la hora facilitar el acceso a la vivienda en los segmentos más afectados por el déficit habitacional.
5. Se requieren acuerdos transversales para afrontar este momento, que, si bien estamos viendo una disminución del stock concentrada en algunas comunas, necesitamos que tanto la banca como los consumidores apoyen en la disminución del stock para empezar las nuevas construcciones.



UNIVERSIDAD  
SAN SEBASTIAN  
VOCACIÓN POR LA EXCELENCIA

# INFORME INMOBILIARIO **USS-tinsa**

Mayo 2024 – Región Metropolitana

