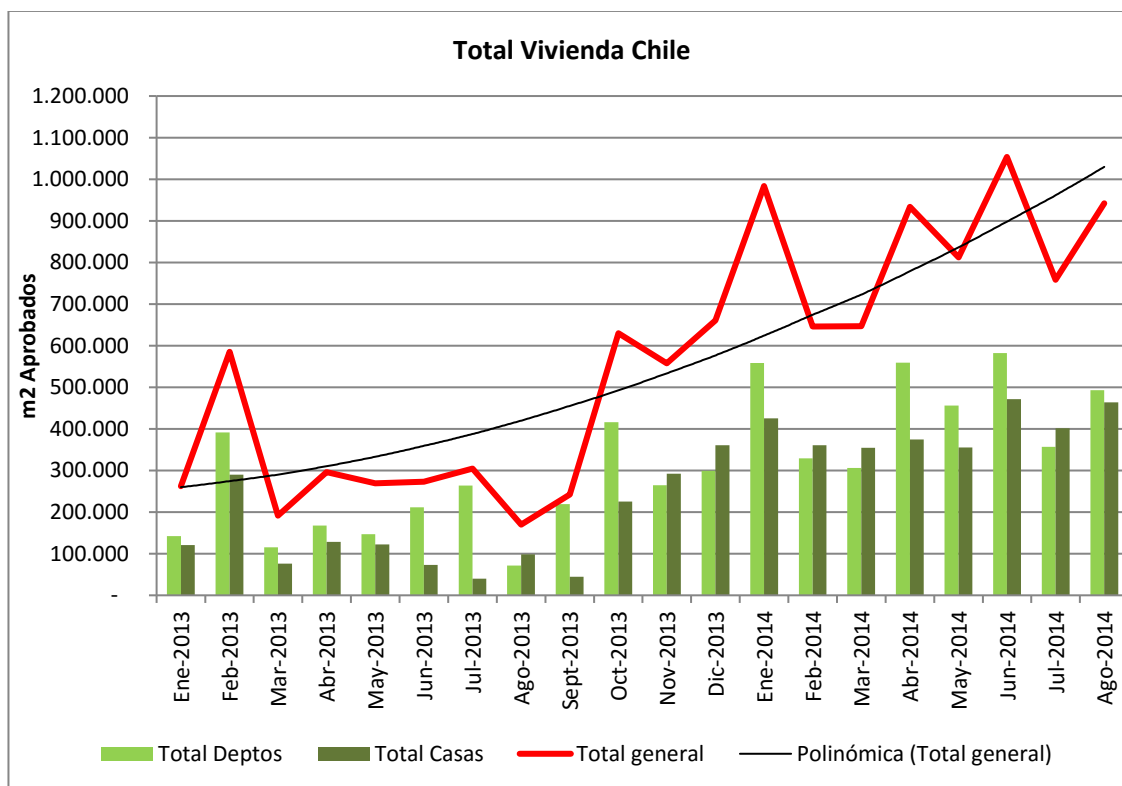


## PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS 2013 A AGOSTO 2014

Dadas las crecientes señales de baja en el número de viviendas vendidas de tanto en Santiago como el resto del país, situación que se está dando desde hace varios meses a la fecha. Procedimos a analizar cuál es la expectativa de ingreso de nueva oferta en los próximos 3 años para lo cual analizamos la superficie total correspondiente a proyectos aprobados que están destinados al mercado de vivienda.

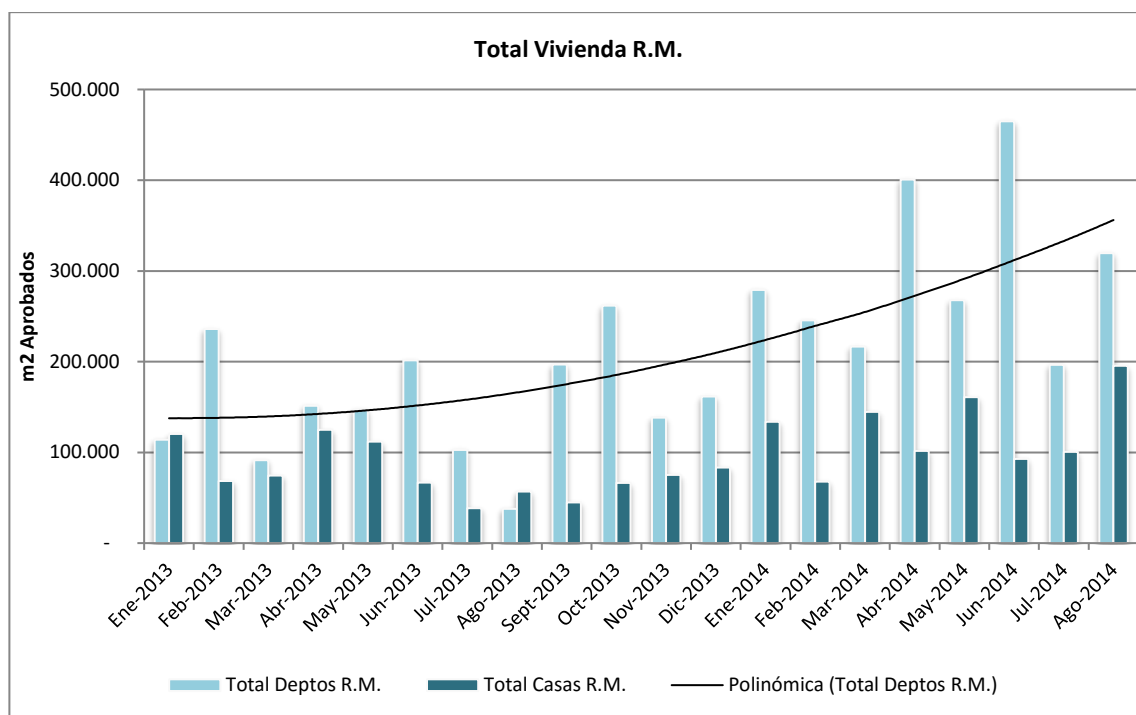
Al analizar la evolución de permisos de edificación correspondientes a destino habitacional (casas y departamentos), en función de la factibilidad de desarrollar los permisos aprobados los que tienen una vigencia inicial de 3 años para iniciar las obras, lo que sólo se concretará en la medida que exista un clima propicio para el ingreso de nueva oferta al mercado de Chile. En función del análisis de proyectos aprobados los que totalizan 11.218.050 m<sup>2</sup>, cuadrados los que inicialmente tienen un plazo máximo para partir de 36 meses lo que nos muestra la siguiente dinámica proyectos aprobados en el país:



En el gráfico podemos ver que existe un claro repunte del número de permisos aprobados desde el primer trimestre del año 2014, lo que se puede traducir en un repunte de la oferta de nuevas viviendas a ingresar al mercado a nivel

nacional desde la segunda mitad del año 2016 siempre que mejore el escenario económico interno de Chile, el cual se ha traducido en una baja en la venta de viviendas desde ya varios meses.

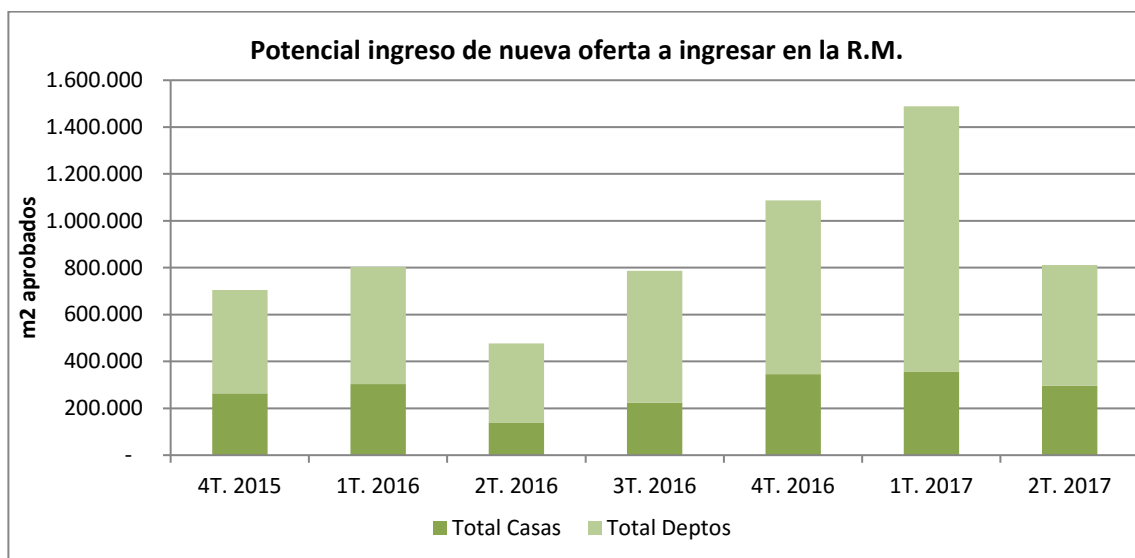
En la región metropolitana se observa la misma tendencia aunque con un claro protagonismo de los proyectos de departamentos lo que representa el 69% de la oferta total a ingresar.



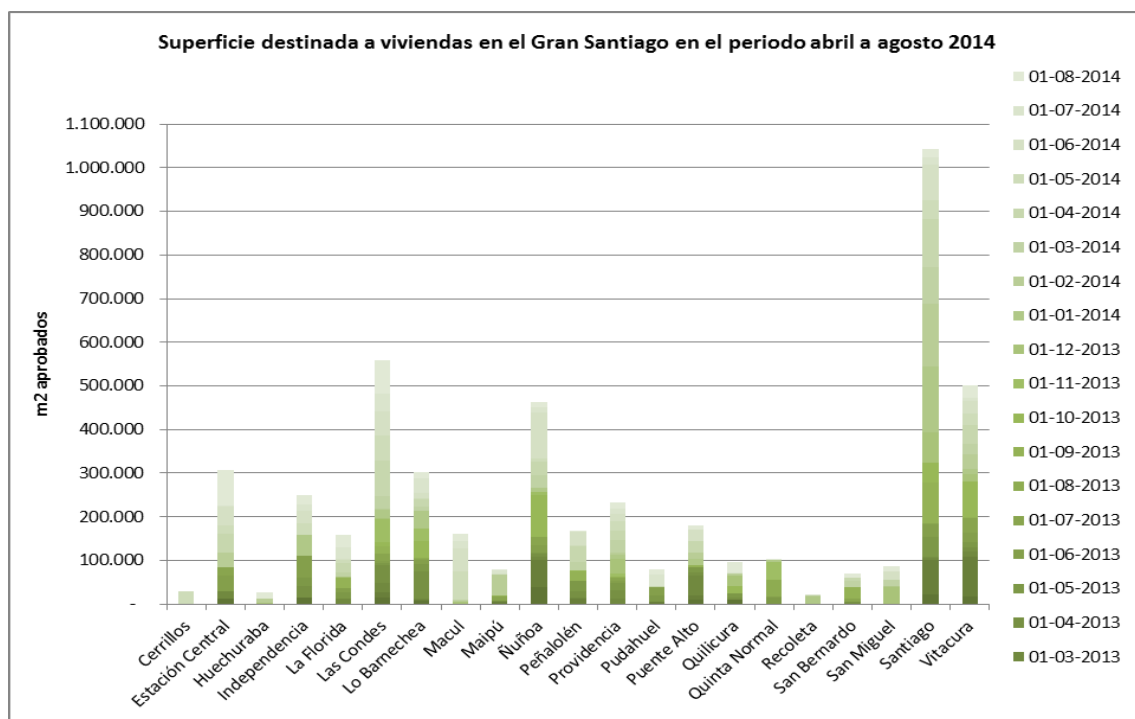
Al extrapolar la fecha de aprobación de los permisos de edificación en un horizonte de 30 a 36 meses nos permite esperar de que en la medida de que se inicien los proyectos existirá un claro aumento de la oferta de viviendas a partir del primer trimestre del año 2016.

<b>Region Metropolitana</b>							
Tipo de Bien	4T. 2015	1T. 2016	2T. 2016	3T. 2016	4T. 2016	1T. 2017	2T. 2017
<b>Total Casas</b>	263.222	303.430	140.004	224.637	346.053	355.336	296.058
<b>Total Deptos.</b>	441.533	499.428	337.379	561.678	741.146	1.133.117	516.049
<b>Total</b>	704.755	802.858	477.383	786.315	1.087.199	1.488.453	812.107

Nota: ingreso de superficie a un horizonte de 30 a 36 meses post aprobación de los permisos.

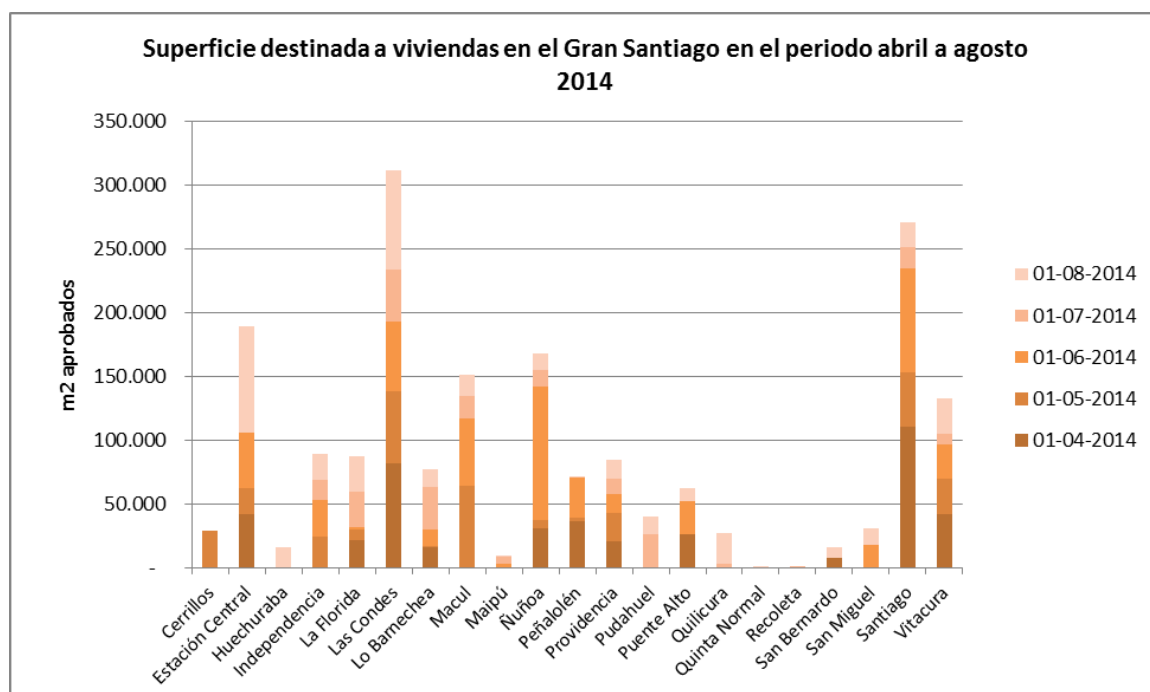


Si analizamos las comunas en que se aprobaron más permisos de edificación podemos ver que a diferencia de lo expresado por las autoridades en cuanto a que la vivienda destinada para subsidio tiene un alto peso dentro del universo total de vivienda aprobada, esto sólo ocurre en el caso de la comuna de Santiago y Estación Central, dado que de las cinco comunas con mayor superficie aprobada en el periodo 2013 a agosto 2014, tres corresponden a mercados orientados a grupos familiares de ingresos económicos medio alto:



Las comunas de Vitacura, Las Condes y Ñuñoa claramente apuntan a familias con un nivel mayor de ingresos a nivel familiar.

Sólo a partir del segundo trimestre de año actual se nota un aumento de la construcción en comunas distintas a las antes mencionadas:



Es así que las comunas de Macul, Independencia y La Florida comienzan a tener mayor relevancia dentro del total de superficie destinada a nuevas viviendas: Si esto corresponden a un cambio de tendencia o sólo a un fenómeno puntual sólo se verá a fines del año 2016:

En el resto del país se vislumbra un fenómeno similar aunque con una mayor equiparidad entre la superficie aprobada para casas y departamentos.

**Cristian Gutiérrez Gebauer**  
Gerente de Estudios

**Teodosio Cayo Araya.**  
Gerente General