

Informe general de resultados

Octubre 2017

Santo Domingo de Guzmán,
República Dominicana
Marzo 2018

 Estudio de
Oferta de
Edificaciones

**one**
Oficina Nacional de Estadística

Creditos

Dirección:

Alexandra Izquierdo, Directora Nacional de la Oficina Nacional de Estadística (ONE).

Cecilia González, Directora de Estadísticas Continuas.

Juan De Aza, Encargado del Departamento de Estadísticas Económicas.

Viviana Ditrén Báez, Encargada de la División de Índices de Precios y Estadísticas Coyunturales.

Asesores internacionales:

Jorge Torres, Director Ejecutivo del Centro de Estudios de la Construcción y Desarrollo Urbano y Regional (CENAC).

Elizabeth Pérez, Coordinadora de Proyectos del Centro de Estudios de la Construcción y Desarrollo Urbano y Regional (CENAC).

Diseño conceptual y metodológico:

Mabely Díaz, Encargada de la División de Metodología, Documentación y Clasificaciones.

Perla Rosario, Encargada interina.

Maritza Pérez, Coordinadora.

Elías Mancebo, Analista.

Operativos de campo:

Viviana Ditrén Báez, Encargada de la División de Índices de Precios y Estadísticas Coyunturales.

William Marion-Landais, Coordinador.

Eddie Carvajal, Validador en campo.

Gabriela Ferreiras Harguindeguy, Analista.

Ana Hernández de la Cruz, Analista.

Procesamiento de datos y elaboración de informe:

Viviana Ditrén Báez, Encargada de la División de Índices de Precios y Estadísticas Coyunturales.

William Marion-Landais, Coordinador.

Gabriela Ferreiras Harguindeguy, Analista.

Ana Hernández de la Cruz, Analista.

División de Metodología, Documentación y Clasificaciones:

Maritza Pérez, Coordinadora.

Elías Mancebo, Analista.

División de Procesamiento de Datos:

Hugo Díaz, Encargado interino.

Dimas Matías Aponte, Desarrollo de Aplicación Captura y Validación.

Coordinación administrativa y financiera:

Glenis Díaz, Coordinadora.

Jorge Luis Vargas, Auxiliar.

Laura Pereira, Auxiliar.

Segmentación cartográfica:

Juan Arias Tejada, Director de Coordinación del Sistema Estadístico Nacional.

Departamento de Cartografía:

Grisell Arias, Encargada de la División de Geomática.

Jacqueline Henríquez, Encargada de la División de Operaciones Cartográficas.

Apoyo institucional:

Mercedes García, Directora Administrativa y Financiera.

Zobeida Escaño, Encargada de la División de Compras y Contrataciones.

Anny Virginia Mora, Encargada de la Sección de Contabilidad.

Romaris García Javier, Encargada de la Sección de Nóminas.

Patricia Martínez Muñoz, Encargada de la Sección de Servicios Generales.

Francisco Cáceres Ureña, PhD., Director de Censos y Encuestas.

Héctor Danilo Duarte Mercedes, Encargado del Departamento de Tecnología de la Información.

Wellington Lizardo Ricart, Encargado de la División de Plataforma.

Kedmay T. Klinger Balmaseda, Encargada del Departamento de Recursos Humanos.

Luis Hernández Concepción, Encargado del Departamento Jurídico.

Rosa Calderón, Encargada del Centro de Documentación.

Kenia Sánchez, Encargada de Cooperación Internacional.

Apoyo interinstitucional:

Asociación de Constructores y Promotores de la Vivienda (ACOPROVI).

Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC).

Patrocinadores:

Gerdau Metaldom.

Asociación Dominicana de Cemento (ADOCEM).

Apoyo editorial:

Raysa Hernández, Encargada del Departamento de Comunicaciones.

Corrección literaria: Alicia Delgado Mestres.

Diseño y Diagramación: Marianny Oller

ISBN:

Oficina Nacional de Estadística (ONE).

Avenida México esquina Leopoldo Navarro, edificio de Oficinas Gubernamentales "Juan Pablo Duarte", pisos 8 y 9.

Tel.: 809-682-7777. Fax.:809-685-4424

email.info@one.gob.do / www.one.gob.do

Nombre de la publicación:	Informe general de resultados del Estudio de Oferta de Edificaciones.
Objetivo:	Proporcionar el volumen de producción, la evolución y la composición de la actividad edificadora y la oferta de edificaciones para conocer la situación actual del sector.
Descripción general:	Contiene indicadores generales de la actividad edificadora y la oferta de edificaciones, desagregados por destino, ubicación geográfica y situación de la oferta.
Año de inicio del estudio:	2017.
Publicación de la metodología:	Sí.
Tipo de levantamiento:	Encuesta de tipo censal, en la cual se captura información de todas las obras que hayan iniciado su oferta en el mercado, que estén en proceso de construcción, paralizadas o culminadas, cuyo objeto sea de uso habitacional o no residencial.
Periodicidad del levantamiento de la información:	Semestral.
Cobertura geográfica:	Región Ozama o Metropolitana (áreas de mayor dinamismo).
Fuentes de información:	Personal presente en la obra, empresas constructoras y/o promotoras.
Fecha de la publicación:	Marzo del 2018.
Medios de difusión de las publicaciones:	Publicación digital y Base de datos en línea a través de la página Web de la ONE.
Datos del contacto:	<p>Directora de la Oficina Nacional de Estadística:</p> <p>Alexandra Izquierdo Correo: alexandra.izquierdo@one.gob.do Tel. 809-682-7777 ext. 2101</p> <p>Directora de Estadísticas Continuas:</p> <p>Cecilia González Correo: cecilia.gonzalez@one.gob.do Tel. 809-682-7777 ext. 3838</p> <p>Encargada de la División de índices de Precios y Estadísticas Coyunturales:</p> <p>Viviana Carolina Ditrén Báez Correo: viviana.ditren@one.gob.do Tel. 809-682-7777 ext. 3824</p>
Unidad encargada:	Oficina Nacional de Estadística a través del Departamento de Estadísticas Económicas.

Creditos	2
Ficha técnica	3
Listado de abreviaturas.....	8
Presentación	9
Resumen ejecutivo	11
Introducción	15
1. Antecedentes y justificación del estudio	17
2 .Diseño	21
2.1. Marco conceptual	23
2.1.1 Objetivos	23
2.1.2. Marco de referencia	23
2.1.3. Diseño estadístico	26
2.1.3.1 Componentes básicos	26
2.1.3.2 Diseño de instrumentos.....	29
3 Producción de estadística	31
3.1. Actividades preparatorias	33
3.1.1. Capacitación y selección de personal	33
3.1.2. Prueba piloto	33
3.1.3. Captura de datos	34
3.1.4. Transmisión y procesamiento de datos.....	36
3.1.4.1. Transmisión de datos y consolidación de archivos	36
3.1.5. Procesamiento de datos.....	36
3.1.5.1. Verificación de la consistencia interna de los datos	36
3.1.6. Generación de los cuadros de salida	36
4. Resultados generales	37
4.1. Actividad edificadora en el período abril y octubre del 2017	39
4.1.1.Área de construcción total registrada	39
4.1.2. Área de construcción vendible.....	45
4.1.2.1. Área de construcción vendible según situación en el mercado.....	46
4.1.2.2. Área de construcción vendible según destino y situación en el mercado.....	47
5. Resultados según destino	51
5.1. Vivienda	53
5.1.1. Situación en el mercado de vivienda.....	53
5.1.2. Oferta total de vivienda	54
5.1.2.1. Oferta total de vivienda según precio de venta.....	55
5.1.2.2. Oferta total de vivienda según precio de venta por metro cuadrado	58
5.1.2.3. Oferta total de vivienda según estado de avance del proceso constructivo.....	60
5.1.2.4. Oferta total de vivienda según número de pisos	61
5.1.2.5. Oferta total de vivienda según sistema constructivo y tipo de losa.....	64
5.1.2.6. Naturaleza del constructor de las viviendas en oferta.....	67
5.1.2.7. Oferta total de vivienda según periodos de iniciación y de terminación estimada de las obras	67
5.1.3. Oferta inmediata de vivienda.....	68
5.1.4. Oferta futura de vivienda	70
5.1.5. Viviendas separadas o reservadas	72
5.1.6. Iniciaciones u obras nuevas (housing starts).....	74
5.1.7. Lentitud en ventas de vivienda	75
5.1.8. Ventas anuales, promedio mensual de viviendas, por municipio.....	76

5.1.9. Relación oferta total vs oferta futura: expectativas del mercado	76
5.1.10. Cambio en el indicador de lentitud en ventas	77
5.1.11. Rotación del inventario	77
5.2. Oficinas	78
5.3. Comercio	79
Anexos	81
Oferta total de vivienda	83
Oferta inmediata de vivienda	98
Oferta futura de vivienda	99
Cuadros	
Cuadro 1. Región Metropolitana: Área de construcción total registrada, abril y octubre del 2017	39
Cuadro 2. Región Metropolitana: Participación porcentual del área de construcción vendible según destino, abril y octubre del 2017	45
Cuadro 3. Región Metropolitana: Área de construcción vendible según situación en el mercado, abril y octubre del 2017	46
Cuadro 4. Región Metropolitana: Área de construcción vendible (m2) según destino por situación en el mercado, abril y octubre del 2017	49
Cuadro 5. Región Metropolitana: Área de construcción vendible (variación %) según destino por situación en el mercado, octubre del 2017	49
Cuadro 6. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda según tipo por municipio, abril y octubre del 2017	54
Cuadro 7. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por municipio, abril y octubre del 2017	55
Cuadro 8. Región Metropolitana: Comportamiento de la oferta en los 10 barrios que concentran la mayor proporción, abril y octubre del 2017	55
Cuadro 9. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda según precio de venta, abril y octubre del 2017	56
Cuadro 10. Región Metropolitana: Segmentos de precios, que en octubre del 2017 ganaron o perdieron participación	58
Cuadro 11. Región Metropolitana: Precios y área promedio de vivienda, según municipio, octubre del 2017	59
Cuadro 12. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda según el estado de avance de los proyectos, octubre del 2017	60
Cuadro 13. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda según fecha de iniciación de la obra, octubre 2017	68
Cuadro 14. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda según fecha de finalización de la obra, octubre del 2017	68
Cuadro 15. Región Metropolitana: Oferta inmediata de vivienda según precio de venta, abril y octubre del 2017	69
Cuadro 16. Región Metropolitana: Oferta futura de vivienda según precio, período de inicio de ventas por municipio, octubre del 2017	71
Cuadro 17. Región Metropolitana: Viviendas separadas o reservadas según precio de venta, abril y octubre del 2017	73
Cuadro 18. Región Metropolitana: Iniciaciones u obras nuevas (housing starts), octubre del 2017	74
Cuadro 19. Región Metropolitana: Lentitud de ventas de vivienda, octubre del 2017	75
Cuadro 20. Región Metropolitana: Ventas anuales, promedio mensual de viviendas vendidas, por municipio, abril y octubre del 2017	76

Cuadro 21. Región Metropolitana: Relación oferta total vs oferta futura, abril y octubre del 2017	77
Cuadro 22. Región Metropolitana: Cambio en el indicador de lentitud en ventas, abril y octubre del 2017	77
Cuadro 23. Región Metropolitana: Rotación del inventario, abril y octubre del 2017	77
Cuadro 24. Región Metropolitana: Área de construcción vendible de oficinas según situación en el mercado, abril y octubre del 2017	78
Cuadro 25. Región Metropolitana; Área de construcción vendible de comercio según situación en el mercado, abril y octubre del 2017	79
Cuadro 26. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por tipo según zona urbana	83
Cuadro 27. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por tipo según precio de venta	83
Cuadro 28. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por zona según precio de venta	83
Cuadro 29: Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por precio de venta por metro cuadrado según precio de venta	85
Cuadro 30: Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por estado de avance del proceso constructivo según precio de venta	86
Cuadro 31: Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por número de pisos de la edificación según precio de venta	88
Cuadro 32: Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por tamaño (área unitaria) según precio de venta	90
Cuadro 33: Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por número de habitaciones según precio de venta	91
Cuadro 34: Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por número de baños según precio de venta	92
Cuadro 35: Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por estacionamientos incluidos según precio de venta	93
Cuadro 36: Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por estacionamientos incluidos según precio de venta	94
Cuadro 37: Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por sistema constructivo según precio de venta	95
Cuadro 38: Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por tipo de losa de entrepiso según precio de venta	96
Cuadro 39: Región Metropolitana: Oferta total de vivienda por tipo de losa de entrepiso según precio de venta	97
Cuadro 40: Región Metropolitana: Oferta inmediata de vivienda por tipo según precio de venta	98
Cuadro 41: Región Metropolitana: Oferta futura de vivienda por tipo según precio de venta	99
 Gráficos	
Gráfico 1. Región Metropolitana: Área de construcción total registrada por municipio, abril y octubre del 2017	40
Gráfico 2. Región Metropolitana: Participación porcentual del área de construcción total registrada por municipio, abril y octubre del 2017	40
Gráfico 3 Región Metropolitana: Área de construcción vendible por destino, abril y octubre del 2017	45
Gráfico 4. Región Metropolitana: Viviendas registradas (unidades) según situación en el mercado, abril y octubre del 2017	53
Gráfico 5. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda según precio de venta, octubre del 2017	57

Gráfico 6. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda (unidades) por segmento de precio de venta, abril y octubre del 2017	57
Gráfico 7. Región Metropolitana: Distribución porcentual de la oferta total de vivienda según precio de venta por metro cuadrado, total y por municipio, abril y octubre del 2017.....	59
Gráfico 8. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda (participación %) según estado de avance del proyecto, abril y octubre del 2017	61
Gráfico 9. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda según número de pisos de la edificación, octubre del 2017.....	61
Gráfico 10. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda (participación %) según área individual, número de baños y número de habitaciones, octubre del 2017.....	63
Gráfico 11. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda, número de estacionamiento incluido en el precio de venta por rango de precio en millones de RD\$, octubre del 2017	64
Gráfico 12. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda (participación %) según sistema constructivo, octubre del 2017.....	65
Gráfico 13. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda (participación %) según losa de entripiso, total y por municipio, octubre del 2017.....	66
Gráfico 14. Región Metropolitana: Oferta total de vivienda (participación %) según losa de techo, total y por municipio, octubre del 2017	67
Gráfico 15. Región Metropolitana: Oferta inmediata de vivienda (participación %) según precio, período de inicio de ventas por municipio, octubre del 2017	70
Gráfico 16. REGIÓN METROPOLITANA: Participación porcentual de la oferta inmediata y futura de vivienda en cada segmento de precio de venta, octubre del 2017.....	72
Gráfico 17. Región Metropolitana: Oferta total de viviendas separadas o reservadas / unidades de vivienda en oferta según precio de venta, abril y octubre del 2017	73
Mapas	
Mapa 1. Distrito Nacional	41
Mapa 2.Santo Domingo Este	42
Mapa 3. Santo Domingo Norte.....	43
Mapa 4. Santo Domingo Oeste.....	44
Mapa 5. Los Alcarrizos	44

Listado de abreviaturas

ACOPROVI	Asociación de Constructores y Promotores de la Vivienda.
ADN	Ayuntamiento del Santo Domingo de Guzmán.
ADOCEM	Asociación Dominicana de Cemento.
BCRD	Banco Central de la República Dominicana.
CADOCON	Cámara Dominicana de la Construcción.
CENAC	Centro de Estudios de la Construcción y Desarrollo Urbano y Regional.
DANE	Departamento Nacional de Estadística de Colombia.
ECOSOC	Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas.
FONDOVIP	Fondo Nacional de la Vivienda Popular.
G20	Grupo de los 20.
ICDV	Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV).
INTEC	Instituto Tecnológico de Santo Domingo.
MOPC	Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones.
ODS	Objetivos del Desarrollo Sostenible.
ONE	Oficina Nacional de Estadística.
PIB	Producto Interno Bruto.
SEN	Sistema Estadístico Nacional.
USAID	Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional.
VPN	<i>Virtual Private Network</i> (Red virtual privada).

Fieles a nuestra misión de llevar al público informaciones de interés con el máximo rigor científico y ético, en áreas que inciden en el desarrollo nacional, tenemos el agrado de presentar el Informe general de resultados del Estudio de Oferta de Edificaciones, un compendio que ilustra generalidades de la actividad edificadora y oferta de edificaciones, los cuales a su vez están desagregados por destino, ubicación geográfica y situación de la oferta.



Desde que asumimos la dirección nacional de la Oficina Nacional de Estadística, uno de los grandes objetivos de trabajo y que ha sido transversal para todos los productos que publicamos, es la consolidación de alianzas público-privadas, pues compartimos y respaldamos a plenitud la visión de Estado del presidente de Danilo de que juntos somos y hacemos más.

El Estudio de Oferta de Edificaciones no es más que el reflejo de esa filosofía, la cual proporciona a los interesados en el área, inversores, empresarios y público en general, un conocimiento acabado, realista y actualizado sobre el volumen de producción, la evolución y la composición de la actividad edificadora y la oferta de edificaciones para conocer la situación y proyección del sector.

A través de una encuesta de tipo censal en la región Ozama o Metropolitana, donde se han identificado áreas de mayor dinamismo económico y por ende de construcción, se capturó información de todas las obras que hayan iniciado su oferta en el mercado, que estén en proceso de construcción, paralizadas o culminadas, cuyo objeto sea de uso habitacional o no residencial.

La extraordinaria labor de todos los miembros, internos y externos, colaboradores y asesores de la Oficina Nacional de Estadística, en particular del Departamento de Estadísticas Económicas, en alianza estrecha y colaboración permanente con la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI), así como

con el Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC), ha permitido construir una mesa de trabajo que ha dado resultados extraordinarios para el mejoramiento de las estadísticas del área.

Los hallazgos de este documento son diversos y de amplio interés. Por solo citar algunos, ponemos de relieve que el destino que predomina es el de vivienda, con un área de construcción vendible de 2,587,725 m², y le siguen, en orden de importancia otros destinos (6.0 %), oficina (2.90 %), comercio (2.50 %) y, por último, nave industrial (0.30 %). El aumento de presencia de edificaciones para el comercio y oficinas son considerables si comparamos los datos con abril del 2017, confirmación del dinamismo económico que vive el rubro, así como de viviendas con proyectos habitacionales de bajo costo como Ciudad Juan Bosch, en respuesta a una preocupación pública y privada como lo es la necesidad de más viviendas para la población.

Como ente coordinador del Sistema Estadístico Nacional, la Oficina Nacional de Estadística trabaja incansablemente por la consolidación de dicho sistema, el establecimiento de una cultura estadística por medio de la entrega permanente de datos e informaciones de instituciones privadas y públicas, y la identificación de fortalezas y oportunidades de mejora del engranaje que sirve de base informativa para la toma de decisiones que determinarán el desarrollo y futuro de la República Dominicana.

¡Mejores Datos, Mejores Vidas!



Directora Nacional
Oficina Nacional de Estadística (ONE)

El presente documento muestra los resultados generales obtenidos del Estudio de Oferta de Edificaciones para octubre del 2017, en cual se levantó información referida al periodo entre mayo y octubre del 2017, así como su comparación con los resultados obtenidos en el estudio realizado para abril del 2017.

La cobertura geográfica seleccionada para este estudio se tomó del realizado en abril del 2017, siendo parte de esta, barrios que conforman Santo Domingo de Guzmán, Santo Domingo Este, Santo Domingo Norte, Santo Domingo Oeste y Los Alcarrizos. Sin embargo, no se encontraron obras en el barrio seleccionado en Santo Domingo Oeste, por lo que este municipio no se muestra en los resultados presentados en lo adelante.

Para el mes de octubre del 2017, el agregado metros cuadrados de construcción de edificaciones, registrado, en la superficie de cobertura de estudio, corresponde a 3,544,842 m² con un crecimiento de 5.9% con relación a abril del 2017. Sobre esta área de construcción registrada, el 82.7 %, equivalente a 2,930,517 m², corresponde al área de construcción vendible.

Asimismo, es importante destacar que el destino que predomina es el de vivienda, con un área de 2,587,725 m², y dentro de esta los apartamentos. En el destino vivienda se tiene una presencia predominante de área de carácter comercializable y aquellas que a la fecha del levantamiento de información se encontraban separadas o reservadas, con una relación de 2.20 m², en esta condición por cada metro de vivienda en oferta.

Mientras que, el área de comercio para la venta presenta una relación de 1.25 m² en oferta por cada metro separado o reservado, y el área de oficinas, con un área en oferta de 1.26 m² sobre cada metro separado o reservado.

Con relación a las edificaciones de carácter no comercializable, por destinos, y en orden de importancia, su mayor área la compone otros destinos (56 %), categoría que

incluye principalmente edificaciones institucionales, comercio (21 %), oficinas (8.3 %), vivienda (11.7 %) y naves industriales (2.9 %).

En cuanto a las obras identificadas sin registro de proceso constructivo, a nivel de destinos, la vivienda concentra el grueso de la actividad paralizada (93.68 %), y le siguen, en orden de importancia oficinas (3.49 %) y comercio (2.82 %).

En un análisis comparativo de los resultados obtenidos para abril del 2017, los registrados en octubre del 2017 se resaltan los siguientes aspectos:

- El aumento del área de vivienda en oferta, en términos absolutos, resulta muy por debajo frente a la disminución en el área registrada como separada o reservada, siendo la oferta futura la que presenta mayor incremento con relación al mes de abril.

Vivienda

Situación en el mercado de vivienda

Observando de manera particular la actividad vendible en términos de unidades de vivienda, se señala lo siguiente:

- Para octubre del 2017, se reportan 20,369 viviendas, con una disminución de 3.1 % en relación con abril del mismo año, además, el 43.7 % están separadas o reservadas.
- Como característica particular para un conjunto de 16,101 unidades comercializables, tanto en oferta como separadas o reservadas, se señala que la mayor parte se encontró en proceso de construcción, con proporciones de 61.4 % y 79.0 %, respectivamente.
- Un total de 3,813 viviendas son o han sido comercializadas en proyectos sobre planos (2,602 en oferta y 1,211 separadas o reservadas).
- La participación de unidades unifamiliares sobre el total no alcanza el 0.1 % tanto para el caso de la oferta como de las viviendas separadas o reservadas.

Oferta total de vivienda

Para octubre del 2017 la oferta total de vivienda comprendía 7,012 unidades (99.9 % apartamentos), cuya localización presenta una distribución, en orden de importancia, en Santo Domingo Este (57.6 %), Santo Domingo de Guzmán (38.0 %), y Santo Domingo Norte (4.4 %). No obstante, el predominio del Santo Domingo de Guzmán se hace evidente en términos del área que agregan las unidades en oferta (55.1 %), situación que también es consecuencia del carácter de vivienda de bajo costo del proyecto ha-

bitacional “Ciudad Juan Bosch”, en Santo Domingo Este, que le confiere una menor participación desde esta perspectiva.

Frente a los resultados obtenidos en abril del 2017, se observa un aumento en el número de unidades registradas en oferta, variación que es más pronunciada en Santo Domingo Este. En términos de participación porcentual, tanto Santo Domingo Este como el Santo Domingo de Guzmán registran una ganancia relativa en su aporte a la oferta total respecto de las otras zonas urbanas consideradas.

Oferta inmediata de vivienda

La oferta inmediata de vivienda asciende a 5,742 unidades y 652,870 m², correspondientes en su mayoría a apartamentos.

Considerando la participación de esta categoría de la oferta dentro del total (99.9 % de la oferta total de viviendas), la distribución de las unidades de vivienda a nivel de precios de venta resulta bastante similar a la observada en el punto anterior correspondiente a la oferta total. En este sentido, mientras en términos de unidades, el 49.0 % se ofrece a un precio de hasta RD\$3,000,000, desde la perspectiva de área, el 46.8 % en oferta se clasifica en un nivel de precio máximo de RD\$6,000,000.

Oferta futura de vivienda

Para octubre del 2017, la oferta futura de vivienda, correspondiente a las unidades cuyo ingreso al mercado tendrá lugar a partir del mes de noviembre del 2017, presenta las siguientes características generales:

- La distribución, según precio de venta, presenta una concentración, en orden de importancia, en precios de venta altos, bajos y medios: 95.7% de RD\$500,000 a RD\$2,000,000 de pesos dominicanos, 1.3 % de RD\$10,000,001 a RD\$20,000,000 y un 3.0 % sin información de precios.

Viviendas separadas o reservadas

Consolidando la dinámica identificada en octubre 2017, un volumen importante de la actividad edificadora residencial -orientada hacia la comercialización- concierne unidades separadas o reservadas (8,910 unidades). Como características generales de este conjunto particular de viviendas las siguientes:

- El tipo de vivienda corresponde principalmente a multifamiliar (99.9 % de las unidades).
- La localización de las unidades vendidas o separadas se concentra en Santo Domingo Este (54.6 %), particularmente en el proyecto habitacional “Ciudad Juan Bosch” (40.4 % sobre el total).

- De manera consecuente con lo anterior, la mayor proporción de las unidades se clasifica en segmentos de precios bajos. El 51.7% de las viviendas se distribuye en los segmentos de precio definidos por los valores RD\$500,001 a RD\$3,000,000 resultado porcentualmente menor con relación a abril 2017.
- Para octubre 2017 el 77.9% de las unidades registraba proceso constructivo, principalmente en fase de revestimiento (36.7 % del total).
- Abril del 2017, en todos los segmentos de precio de la escala considerada, el número de viviendas vendidas o separadas supera el número de unidades en oferta, siendo esta situación especialmente visible en los segmentos individuales RD\$3,000,001 a RD\$6,000,000, en relación de 1.4 viviendas vendidas por unidad en oferta.

Oficinas

Para el mes de octubre del 2017 la actividad edificadora destinada al uso de oficinas comprendía un área de 73,756m², de la cual la mayor parte corresponde a edificaciones no comercializables.

Comercios

La actividad edificadora en Santo Domingo destinada a comercio a octubre del 2017, suma un total de 85,932 m², con una participación altamente significativa de área no comercializable y en construcción, distribuida en área para alquiler (67.3% con 57,838 m²).

La Oficina Nacional de Estadística (ONE) es una institución pública de carácter técnico, cuya razón de ser es producir y difundir las informaciones estadísticas oficiales con calidad y transparencia para la toma de decisiones en materia de políticas públicas y desarrollo económico, social y político del país.

En cumplimiento de esto está trabajando para el fortalecimiento y consolidación del Sistema Estadístico Nacional (SEN), mediante la producción de estadísticas que sean oportunas, comparables y accesibles, para dar respuesta a la demanda de información -cada vez mayor- de los diferentes actores de la sociedad.

Contar con información especializada representa un recurso invaluable para el desarrollo nacional y empresarial. Por tal razón, es necesario fortalecer las estadísticas e indicadores en los diferentes sectores que permitan a quienes corresponde tomar decisiones definir políticas y programas que aporten al desarrollo de las metas definidas por el país o como entes individuales.

En este sentido, debido a la importancia que en la actualidad se le atribuye al sector construcción para el desarrollo económico, y por las limitaciones en el análisis a corto plazo de las estadísticas de este sector que desarrolla la ONE al proporcionar una parte de la información, se establece una alianza fundamental con la Asociación de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI) y el Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) para llevar a cabo un Estudio de Oferta de Edificaciones, conjugándose los esfuerzos del sector público, privado y de la academia para poner a disposición de todos.

Este estudio es una investigación que busca mostrar el comportamiento del volumen de la producción, la evolución de la actividad edificadora, y la oferta de edificaciones en las áreas de mayor dinamismo de la Región Ozama o Metropolitana, a través de un registro de todas las obras de edificaciones nuevas que hayan iniciado su oferta en el mercado, que estén en proceso de construcción hasta ser culminadas y vendidas en su totalidad, así como también aquellas que se encuentren paralizadas.

Su implementación se llevó a cabo en octubre de 2016 por ACOPROVI, constituyéndose la línea base de la serie que se actualizará semestralmente, con el objetivo de construir el acervo de información que facilitará el conocimiento del sector.

El presente documento muestra los resultados generales finales que se obtuvieron del Estudio de Oferta de Edificaciones de octubre 2017, donde se levantó información referida al periodo abril – octubre 2017. Se encuentra estructurado en cinco capítulos: en el primero, se presenta información sobre los hechos y estudios que anteceden, además de la justificación, importancia y utilidad del mismo; en el segundo capítulo, se puntualiza detalles del diseño, exponiendo el marco conceptual y el diseño estadístico, los cuales proveen las especificaciones para comprender el alcance y las definiciones que se deben manejar para poder interpretar correctamente los resultados;

el tercer capítulo, esboza los principales aspectos operativos del mismo, desde cómo se preparó hasta su procesamiento; en el cuarto y quinto capítulo, se presentan los resultados generales, de acuerdo con las principales variables de desagregación. Por último, los anexos muestran información más detallada que sirve de complemento a los capítulos anteriores.



Antecedentes y justificación del estudio

1

El sector construcción es de suma importancia para el desarrollo económico de un país, en el caso de República Dominicana, según el Banco Central de la República Dominicana, fue el segundo dentro de la industria con mayor crecimiento en el 2017, incrementando en un 3.7%. Asimismo, es uno de los sectores que genera mayor dinamismo en la economía, puesto que es proveedor de bienes de capital fijo y tiene un gran efecto en otros sectores.

Entre los programas que la ONE desarrolla se encuentran las estadísticas de construcción, cuyo comportamiento se venía calculando exclusivamente con indicadores de licencias de construcción a partir de los registros administrativos existentes, y del índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV), creado en el 2009 por ACOPROVI, quien por acuerdo pasó a la ONE para cálculo mensual.

En este sentido, desde hace unos años otras instituciones han venido realizando diversos estudios independientes y calculando indicadores relacionados al tema. Tales son los casos de los estudios: Estimación de las necesidades habitacionales de los damnificados por el huracán “Georges” en República Dominicana y El mercado de edificaciones urbanas y déficit habitacional realizados por el Centro de Estudios de la Construcción y Desarrollo Urbano y Regional (CENAC) con el apoyo del Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONDOVIP) y la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID) en el año 2000; y para 2002 el FONDOVIP elaboró otro estudio sobre el mercado de edificaciones urbanas en República Dominicana a partir de un censo de edificaciones, dando respuesta a inversionistas, proyectistas, académicos y sociedad en general sobre la estructura y el comportamiento del mercado de vivienda en el país, abarcando indicadores de oferta y demanda de edificaciones.

Por su parte, ACOPROVI consciente de la importancia de contar con estadísticas para emprender iniciativas dirigidas a contribuir con el desarrollo y consolidación del sector vivienda, en el año 2013, promovió el estudio de oferta y demanda de viviendas en zonas urbanas de República Dominicana, elaborado por la empresa Danna Consulting Group SRL y, en el periodo septiembre-diciembre del año 2012, con el propósito de actualizar los datos referidos al sector habitacional e identificar las tendencias del mercado inmobiliario.

En el año 2014, se realizó una propuesta para la creación de un comité del sector construcción conformado por las instituciones y asociaciones públicas y privadas más relevantes para dicho sector, entre ellas el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), Banco Central de la República Dominicana (BCRD), Ayuntamiento del Santo Domingo de Guzmán (ADN), Oficina Nacional de Estadística (ONE), Cámara Dominicana de la Construcción (CADOCON), ACOPROVI, entre otros. En dicho proceso, se sugirió la creación de un observatorio nacional de estadísticas del sector construcción, donde se planteó la creación de indicadores relevantes.

El observatorio antes mencionado propuso, entre otras cosas, la creación de indicadores de la oferta de edificaciones comercializables en Santo Domingo, ACOPROVI, como resultado del esfuerzo anterior, en octubre del año 2016 realizó un registro de todas las edificaciones en proceso de comercialización y construcción, una selección de sectores considerados de alta relevancia en el tema en el Santo Domingo de Guzmán y la provincia de Santo Domingo, bajo la dirección y coordinación de ejecutivos del CENAC, con sede en Colombia, junto a la participación del INTEC, como facilitador del capital humano para las tareas de campo, y la ONE, como apoyo en las fases de revisión y crítica de la información y apoyo cartográfico. De dicho estudio resultó el primer compendio de indicadores de la oferta de edificaciones comercializables de Santo Domingo, con la idea de que fuera la línea base de la serie que se actualizará semestralmente.

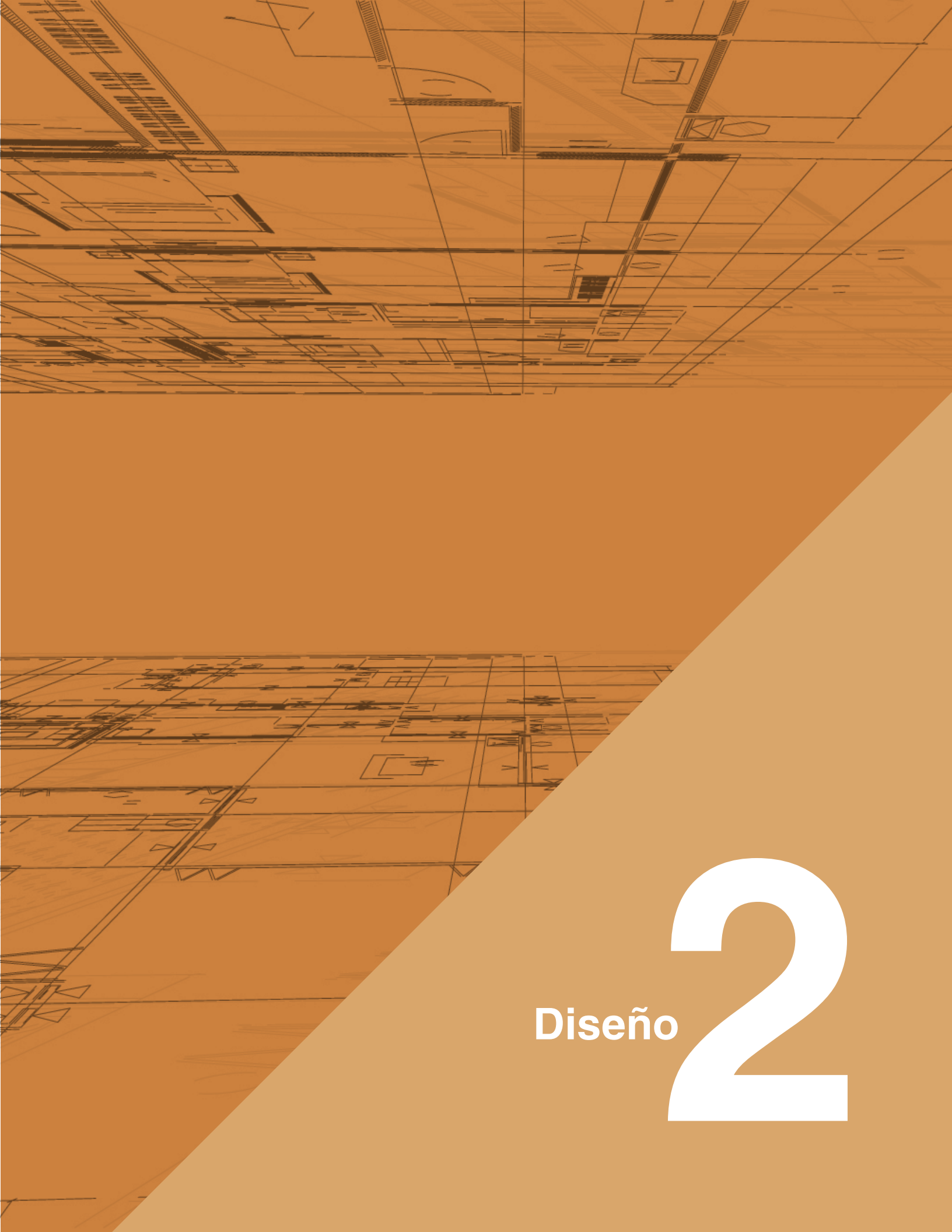
Siguiendo esta iniciativa, en febrero del 2017, ACOPROVI, ONE e INTEC firman un convenio donde se define realizar la actualización de este estudio cada seis meses. La primera actualización la llevaría a cabo ACOPROVI y a partir de allí lo asumiría la ONE como ente productor de las estadísticas oficiales del país.

ACOPROVI, realizó la primera actualización durante el mes de abril del año 2017, y la ONE llevó a cabo la segunda actualización en octubre del 2017, con un interés permanente en el mejoramiento de la calidad y la cobertura, para establecerlo como una estadística oficial.

Este estudio se enmarca dentro del Eje Estratégico 3 de la Estrategia Nacional de Desarrollo, constituye una fuente de información para la medición de los resultados. Este eje establece que se busca “una economía territorial y sectorialmente integrada, innovadora, diversificada, plural, orientada a la calidad y ambientalmente sostenible, que crea y desconcentra la riqueza, genera crecimiento alto y sostenido con equidad y empleo digno, y que aprovecha y potencializa las oportunidades del mercado local y se inserta de forma competitiva en la economía global”.

Asimismo, otra de sus grandes utilidades es la de proporcionar datos estadísticos sobre el entorno económico, básicos al sistema de Cuentas Nacionales, para el cálculo de indicadores tan importantes como el Producto Interno Bruto (PIB), a partir del cual se mide el crecimiento económico.

En el contexto internacional, la importancia de estas estadísticas es corroborado por el Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas (ECOSOC), a través de una iniciativa del Grupo de los 20 (G20) sobre la deficiencia de los datos de viviendas, la confección de índices generales y comunes de precios residenciales, inclusive en países desarrollados; y son un aporte al cumplimiento de los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) 8, sobre el “trabajo decente y crecimiento económico”, debido a que el sector construcción es generador de empleo e incide directamente en el desarrollo y crecimiento económico, y el (ODS) 11, sobre las “ciudades y comunidades sostenibles”, puesto que el estudio permite definir la oferta habitacional, por consiguiente, aporta mejor implementación de políticas públicas dirigidas a un mejor desarrollo urbano.



Diseño

2

2.1. Marco conceptual

2.1.1 Objetivos

Objetivo general

Proporcionar el volumen de producción, la evolución y la composición de la actividad edificadora y oferta de edificaciones para el dimensionamiento de la situación actual del sector.

Objetivos específicos

- Fortalecer las estadísticas en materia de los indicadores del sector de la construcción, para mejorar la precisión de los resultados macroeconómicos que utilizan estos datos como insumo.
- Caracterizar la oferta de edificaciones según destino en función de la ubicación geográfica, rangos de precios de ventas, cantidad de unidades, composición, materiales de construcción utilizados, cantidad de baños y de habitaciones.
- Medir los cambios en la oferta según destino en función de la ubicación geográfica, rangos de precios de ventas, cantidad de unidades, composición, materiales de construcción utilizados, cantidad de baños y de habitaciones.
- Presentar la evolución de la oferta total, inmediata y futura durante el desarrollo de los proyectos.
- Identificar el dinamismo de la actividad constructora por zonas.
- Servir de insumo para la elaboración de un índice de precios de viviendas nuevas.
- Determinar el comportamiento de las obras paralizadas.
- Mostrar los niveles de avance del proceso constructivo.

2.1.2. Marco de referencia

Base conceptual

La metodología se basa en una encuesta de tipo censal, en la cual se captura información de todas las edificaciones nuevas que hayan iniciado su oferta en el mercado, estén en proceso de construcción, paralizadas o culminadas, con destino al uso habitacional o no residencial, encontradas durante el operativo en las áreas de cobertura, independientemente de que tengan o no permiso -o licencia- de construcción.

Se emplea la técnica estadística de panel longitudinal, con seguimiento a cada una de las edificaciones capturadas, hasta que estén terminadas mayoritariamente ocupadas o totalmente ocupadas, y se identifica e incorporan las obras nuevas iniciadas durante el período de estudio.

Definiciones básicas

- **Área total de construcción:** corresponde al metraje total construido, excluyendo áreas no techadas sean comunes o privadas.
- **Área total vendible:** total de la superficie de construcción, incluyendo todos los espacios techados de uso particular, excluyéndose las áreas comunes y parqueos no techados.
- **Área común:** espacios techados de uso colectivo, tales como zonas de circulación, sociales y de acceso.
- **Actividad edificadora:** total del área de construcción de todas las edificaciones en proceso, considerando desde la etapa de movimiento de tierras, hasta la fase de terminadas sin ocupar, terminadas mayoritariamente desocupadas o parcialmente ocupadas con registro de proceso constructivo.
- **Destino apartamento:** se define como la vivienda ubicada en edificaciones de tres o más pisos, que comparten áreas comunes.
- **Destino casa:** se define como la vivienda no mayor de tres pisos o niveles, construida directamente sobre la parcela, separada de las demás con acceso independiente.
- **Destino comercio:** edificación usada principalmente al comercio mayorista, al por menor o por servicios, regularmente centros comerciales, tiendas, farmacias, restaurantes, entre otros.
- **Destino oficina:** edificación utilizada en actividades de servicios por ejemplo oficinas de abogados, de ingenieros, servicios financieros, corporaciones, entre otras.
- **Edificación:** construcción con destino al uso residencial o no.
- **Edificación comercializable:** construcción que se ejecuta con el objeto de ser vendida en el mercado.
- **Edificación no comercializable:** construcción que se ejecuta con el objeto de ser arrendada o uso propio (corporativas e institucionales) no destinada a la venta.
- **Estado de la obra:** clasificación de la obra según su nivel de avance, que hayan iniciado su oferta en el mercado, esté en proceso de construcción, paralizada o culminada.

- **Obra nueva:** construcción de una edificación que inicia su oferta en el mercado o ejecución.
- **Obra culminada:** construcción que durante el periodo de estudio finalizó su oferta en el mercado o ejecución.
- **Obra paralizada:** edificación no culminada que al momento del estudio ha detenido su actividad constructora.
- **Obra parcialmente ocupada sin terminar:** edificación que está siendo utilizada aún estando en proceso constructivo.
- **Obra terminada mayoritariamente desocupada:** edificación que está culminada, pero que tiene el 75 % o más de las unidades disponibles.
- **Obra terminada mayoritariamente ocupada:** edificación que está culminada, pero que tiene el 75 % o más de las unidades no disponibles.
- **Obra terminada sin ocupar:** edificación que ha culminado el proceso constructivo, pero que aún no ha sido ocupada.
- **Oferta inmediata:** área o cantidad de unidades de las edificaciones disponibles al momento de la captura de datos.
- **Oferta futura:** área o cantidad de unidades de las edificaciones que estarán disponibles posterior a la finalización de la captura de datos.
- **Oferta total:** suma del área o cantidad de unidades de la oferta futura y la oferta inmediata.
- **Precio de venta total:** valor de la unidad de edificación expresado en pesos dominicanos.
- **Precio de venta por metro cuadrado:** resultado de dividir el precio de venta total entre el área total de la unidad de edificación.

Variables de estudio

- Área total de construcción por obra.
- Área total vendible por obra.
- Área neta por unidad.
- Fecha de inicio.
- Fecha de finalización.
- Cantidad de unidades por tipo.
- Cantidad de unidades vendidas, separadas o reservadas.
- Cantidad de unidades en venta.
- Cantidad de unidades que no están en venta pero saldrán a la venta en el futuro.
- Precio unitario.

- Precio por metro cuadrado.
- Composición (habitaciones, baños, parqueos).
- Materiales de construcción (paredes, pisos, techos).
- Sistema constructivo.
- Naturaleza del constructor.

Criterio de clasificación por variables

- Estado de avance de la obra.
- Destino de la obra.
- Situación del mercado.
- Ubicación geográfica.

Variables calculadas

- Área total de construcción por obra.
- Área total vendible por obra.
- Oferta inmediata.
- Oferta futura.
- Oferta total.
- Iniciaciones u obras nuevas.
- Precio por metro cuadrado.

Referentes internacionales

El censo de edificaciones fue diseñado e implementado en el 1996 por el Departamento Nacional de Estadística de Colombia (DANE), quienes son pioneros en Latinoamérica en la generación de estadísticas en el sector construcción.

2.1.3. Diseño estadístico

2.1.3.1 Componentes básicos

Tipo de operación estadística

Encuesta de tipo censal, en la cual se captura información de toda la población, la misma se aplica a todas las obras destinadas a vivienda, comercio, oficina, naves industriales, y otras que no correspondan a obras civiles encontradas en el operativo que estén en proceso de construcción.

Universo de estudio

Totalidad de las obras que hayan iniciado su oferta en el mercado, estén en proceso de construcción, paralizadas o culminadas mayoritariamente desocupadas, al realizar el levantamiento de información.

Población objetivo

Corresponde a la totalidad de edificaciones nuevas que hayan iniciado su oferta en el mercado, estén en proceso de construcción, paralizadas o culminadas mayoritariamente desocupadas al realizar el levantamiento de información, independientemente de que tengan o no permiso o licencia de construcción. El proceso constructivo se inicia con el movimiento de tierra de la obra, y culmina con el revestimiento. Así, hacen parte del estudio:

- Obra parcialmente ocupada sin terminar
- Obra terminada mayoritariamente desocupada
- Obra terminada sin ocupar

Se excluyen las edificaciones individuales en proceso de construcción, cuya área sea inferior a 100 m². Por lo general, estas obras corresponden al sector informal, el cual no será objeto de cuantificación en la investigación. No obstante, proyectos habitacionales que comprendan varias edificaciones individuales de un área inferior a los 100 m², se investigarán como conjunto.

La remodelación de edificaciones se incluirá únicamente cuando cumpla las siguientes especificaciones:

- Área superior a 500 m².
- Edificaciones mayoritariamente desocupadas.
- Cambio en la estructura, y que además comprenda las siguientes obras:
 - Cambio en acabado (fachada y/o áreas interiores).
 - Modificaciones en la subdivisión de espacios y ambientes.
 - Refuerzo estructural.
- En caso de ampliaciones, se incluirán aquellas que tengan un área de construcción mayor a 100 m², o que superen el área inicialmente construida.
- El área objeto del estudio corresponde únicamente al área de ampliación.

Cobertura geográfica

El alcance geográfico se limitó a las mismas áreas que en el estudio anterior, abril 2017, fueron consideradas como las de mayor dinamismo de la Región Ozama o Metropolitana.

Desagregación por barrios

Santo Domingo de Guzmán	Mata Hambre	Hainamosa
Bella Vista	Mirador Norte	Isabelita
Buenos Aires Mirador	Mirador Sur	Juan López
Cacique	Miraflores	Las Canas
Centro De Los Héroeos	Miramar	Los Frailes
Centro Olímpico Juan Pablo Duarte	Nuestra Señora de la Paz	Los Mameyes
Ciudad Colonial	Nuevo Arroyo Hondo	Los Tres Ojos
Ciudad Nueva	Palma Real	Mendoza
Ciudad Universitaria	Paraíso	Prado Oriental
El Millón	Paseo de los Indios	San Isidro
Ensanche Naco	Piantini	San José de Mendoza
Gascue	Quisqueya	Sans Souci
General Antonio Duvergé	Renacimiento	Villa Duarte
Honduras Del Norte	San Carlos	Villa Faro
Honduras Del Oeste	San Diego	Santo Domingo Norte
Jardín Botánico	San Jerónimo	El Edén
Jardines Del Sur	San Juan Bosco	Guaricano
Julieta Morales	Tropical Metaldom	Sabana Perdida
La Agustina	Viejo Arroyo Hondo	Santa Cruz
La Esperilla	Villa Consuelo	Villa Mella
La Fe	Villa Francisca	Los Alcarrizos
La Hondonada	Villa Juana	Canta La Rana
La Isabela	Santo Domingo Este	Las Colinas O Los Cocos
La Julia	Alma Rosa	Lebrón
Los Cacicazgos	Brisa Oriental	Los Libertadores
Los Jardines	Cancino	Pantoja
Los Peralejos	Cancino Adentro	Pueblo Nuevo
Los Prados	Cancino Afuera	Residencial Don Gregorio
Los Restauradores	Ciudad Juan Bosch	Santo Domingo Oeste
Los Ríos	El Almirante	Engombe
	Ensanche Ozama	

Nomenclaturas y clasificaciones utilizadas

En la operación estadística se utilizó la División Político-Administrativa 2014 – 2015 para identificar a los municipios y barrios que forman parte de la cobertura geográfica de la misma.

Periodo de referencia

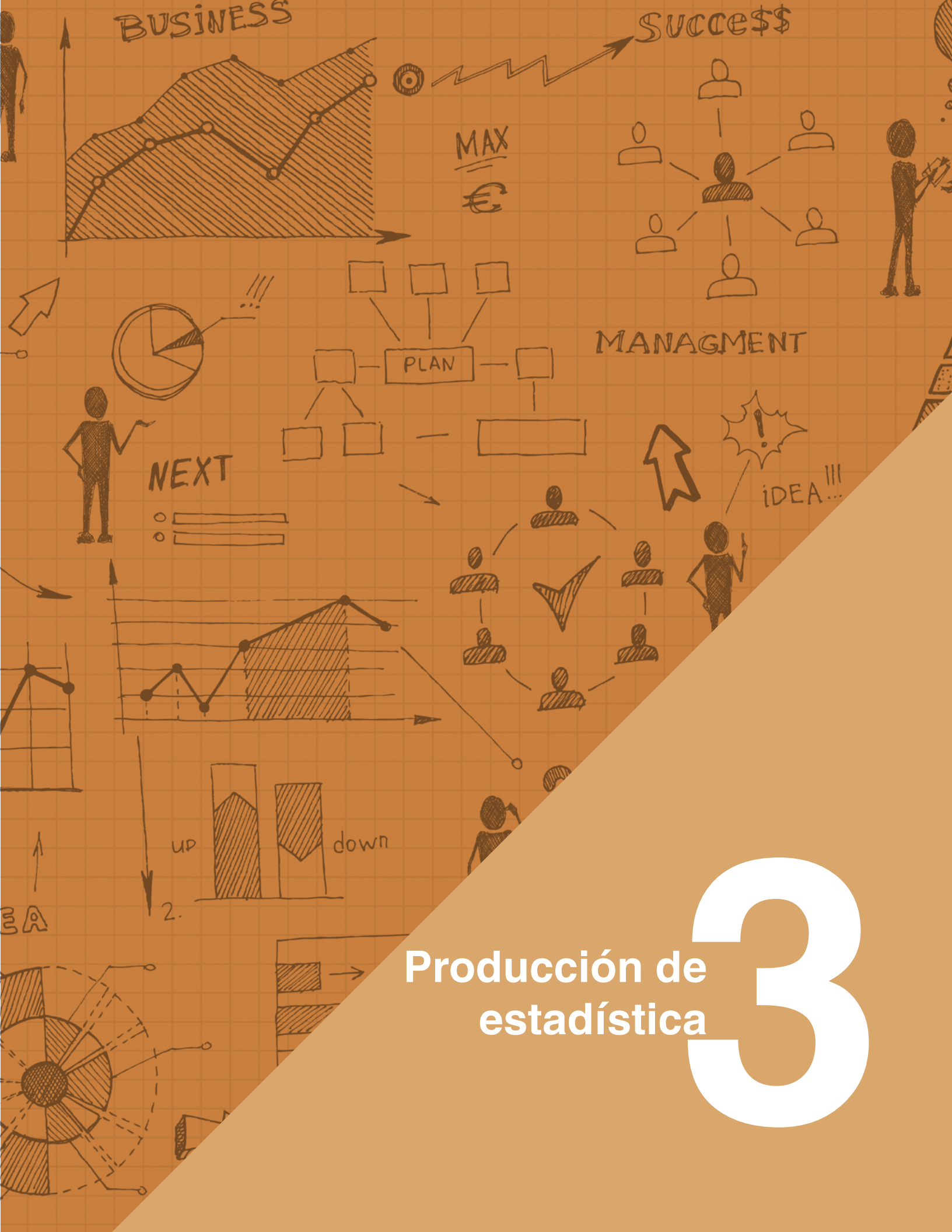
El estudio se realiza cada seis meses y se obtiene información sobre el semestre venenido. En el año se captura información de dos periodos o etapas, este informe ofrece información del segundo periodo correspondiente a octubre del 2017.

Periodo de captura

Del 16 de octubre al 3 de noviembre del 2017

2.1.3.2 Diseño de instrumentos

El operativo se realizó mediante la utilización de dispositivos móviles, donde se encuentra el formulario diseñado para la captura de datos. En el mismo, se abre un formulario en blanco para aquellas obras nuevas que se hayan generado en el periodo de estudio y, para aquellas captadas en estudios anteriores, presenta la información levantada y se valida que sea correcta.



Producción de
estadística

3

3.1. Actividades preparatorias

3.1.1. Capacitación y selección de personal

Previo al proceso de captura de datos se realizó un taller de capacitación que sirvió para seleccionar al personal operativo. Se enseñó sobre los conceptos teóricos necesarios para la ejecución del proyecto, complementado con ejercicios prácticos para afianzar los conocimientos. Para facilitar la didáctica, se utilizaron materiales audiovisuales, cartográficos, dispositivos móviles e impresos tales como: manuales, procedimientos y formularios.

Se realizó de forma presencial, y se contó con la presencia de 35 estudiantes de término de la carrera de Ingeniería Civil del INTEC. Como apoyo operativo el equipo interno de la ONE estuvo a cargo de la capacitación, los días 3 y 5 de octubre del 2017 en horario de 9:00 A.M. a 5:00 P.M.

La capacitación se estructuró en dos partes: La primera parte se llevó a cabo el 3 de octubre del 2017, se desarrollaron los aspectos generales de la captura y del estudio. Además, se contó con la participación del Departamento de Cartografía y el Departamento de Tecnología de la Información, División de Procesamiento de Datos de la ONE, quienes impartieron una charla sobre “introducción a la cartografía”, y presentaron la aplicación creada para la captura de esta investigación, todos tuvieron la oportunidad de manejarla a través de las tabletas que se utilizaron en el levantamiento. Se finalizó con una evaluación y se tomó en cuenta el interés mostrado y rasgos de liderazgo identificados en los participantes; se seleccionaron los 15 encuestadores y un grupo de 14 personas que pasaron a la segunda etapa de capacitación para optar por las posiciones de supervisores y validadores.

El 5 de octubre del 2017 se realizó la segunda parte, donde se trabajaron los aspectos de supervisión y validación de datos. Se seleccionó 10 supervisores y 4 validadores a partir de los criterios definidos para este fin. Además, se escogieron dos personas que quedaron en lista de elegibles para cualquier circunstancia que se presentara con alguno de ellos.

3.1.2. Prueba piloto

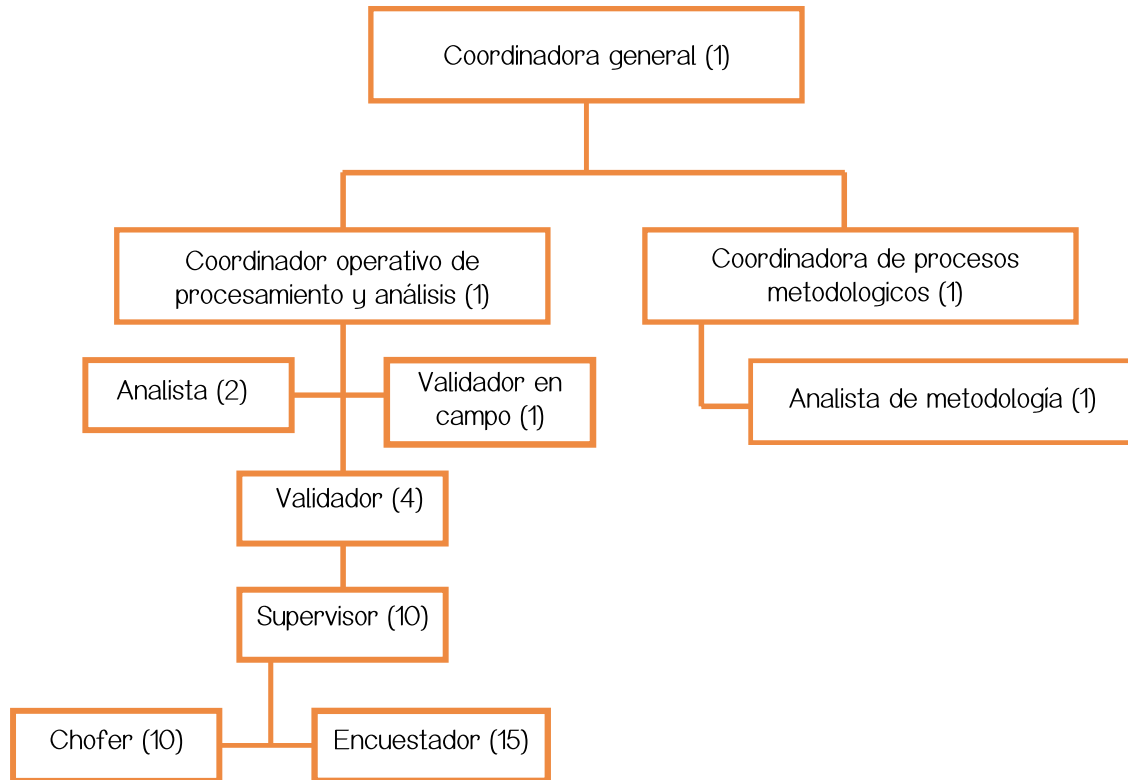
Se llevó a cabo el viernes 13 de octubre del 2017 una prueba piloto, con el objetivo de probar el instrumento de captura, los procedimientos de levantamiento y validación de información. Formaron dos grupo, se les asignó un área diferente, donde se identificaron dos obras a validar; que se habían registrado en el operativo pasado, y una obra nueva.

Como resultado se hicieron ajustes en la aplicación informática, en cuanto a diseño del formulario, consistencia, captura, entre otras. Asimismo, se corrigieron las fallas en la sincronización de los datos con la ONE, las cuales eran producto de deficiencias en el servicio del *Virtual Private Network (VPN)*.

3.1.3. Captura de datos

Organigrama operativo

La estructura operativa se ejecuta verticalmente, está conformada por: coordinadora general, coordinador operativo, de procesamiento y análisis, analistas, validadores, choferes, supervisores y encuestadores, con una relación de uno, dos o tres encuestadores por supervisor, según la cantidad de obras del área a recorrer.



Método de captura

La técnica de captura de datos utilizada es la entrevista directa realizada por los encuestadores en campo, con la utilización de dispositivos móviles. Asimismo, se complementó con entrevistas telefónicas y correos electrónicos desde oficina.

Para efectos de este estudio, los informantes idóneos son:

- Ingeniero o arquitecto encargado de la obra.
- Maestro constructor de la obra.
- Empresa constructora o edificadora (gerencia comercial o gerencia de proyecto).
- Empresa promotora (jefe de ventas).

Procedimiento para la captura

El proceso se ejecutó en un período de tres semanas, y se subdividió en dos etapas: reconocimiento de área y captura de datos.

El reconocimiento consistió en realizar una exploración utilizando la técnica de barrido censal, en todas las áreas que corresponden a la cobertura del estudio, las cuales se recorrieron en vehículos, y, se identificaron todas las obras registradas en el pasado operativo, excluyendo las culminadas mayoritariamente ocupadas; y se incorporaron las obras nuevas iniciadas durante el período de estudio.

Una vez identificadas las obras y su estado de avance, el supervisor procedió a determinar las obras que pasarían a la captura de datos. El supervisor trabajaba con uno, dos o tres encuestadores según la cantidad de obras por área, este asignaba a sus encuestadores la carga de trabajo diaria, luego procedía a ubicarlos según lo asignado. Por último, el encuestador abría un formulario en blanco para las obras nuevas, o validaba la información para aquellas obras captadas en estudios anteriores.

Cartografía utilizada

La cartografía es considerada una herramienta importante en la planeación y ejecución de los operativos de captura de datos como es el Estudio de Oferta de Edificaciones. Para su desarrollo se empleó la cartografía de la ONE.

Supervisión y control del operativo de captura

Durante el Estudio de Oferta de Edificaciones se manejaron instrumentos de control que permitieron monitorear la cobertura, dar seguimiento a la ejecución del operativo, y calidad de la información capturada.

Para el control de cobertura, se asignó un listado de obras a visitar, en el que se registró lo trabajado durante la jornada diaria, haciendo un llenado en campo de las obras visitadas y sus observaciones.

La calidad de la información se aseguró mediante el uso de plantillas, en las que se indicaron los datos básicos apreciables, y se comparaban con los recolectados por el encuestador al momento de revisar la información del formulario, luego de finalizada la encuesta, en la que, además, se medía la consistencia de los datos.

En cuanto al control de desempeño, se realizaba en el listado de obras un registro del encuestador asignado a la misma para medir el desempeño individual.

3.1.4. Transmisión y procesamiento de datos

3.1.4.1. Transmisión de datos y consolidación de archivos

Se efectuó la captura de la información a través de dispositivos móviles, mediante una aplicación desarrollada sobre el *Software CSPro 7.0*.

Una vez capturada la información, se realizó una sincronización vía *bluetooth* entre el encuestador y el supervisor. Luego, el supervisor enviaba a la base de datos central vía internet, con acceso a través de una red privada virtual o *VPN*.

3.1.5. Procesamiento de datos

3.1.5.1. Verificación de la consistencia interna de los datos

El proceso de validación se efectuó durante toda la ejecución del levantamiento de información y del procesamiento de datos; donde se ponía especial atención en que todas las preguntas del formulario llegaran debidamente diligenciadas, según las normas establecidas.

Por su parte, en la consistencia de datos se certificó que estos fueran coherentes y que correspondieran con la realidad, identificando y confirmando los valores fuera de rango.

3.1.6. Generación de los cuadros de salida

Para la producción de los cuadros de salida se utilizó la base de datos general, haciendo uso del programa estadístico SPSS 18.0. Asimismo, se combinaron distintas variables que permitieron el cálculo de nuevos indicadores. Estos se utilizaron junto con los resultados de los estudios anteriores posibilitando hacer comparaciones resultando así el Informe general de resultados.



Resultados
generales

4

4.1. Actividad edificadora en el período abril y octubre del 2017

Comparando los resultados obtenidos en octubre del 2017 con los de abril del mismo año, es posible identificar algunos rasgos generales del comportamiento de la actividad edificadora en la región metropolitana, los cuales se presentan a continuación de manera sintética y como contexto general del análisis que se realiza en este documento.

4.1.1. Área de construcción total registrada

En octubre del 2017, el agregado de metros cuadrados en construcción de edificaciones registrado, en la superficie de cobertura de estudio, correspondía a 3,544,842 m² un crecimiento de 5.9% con relación a abril del 2017.

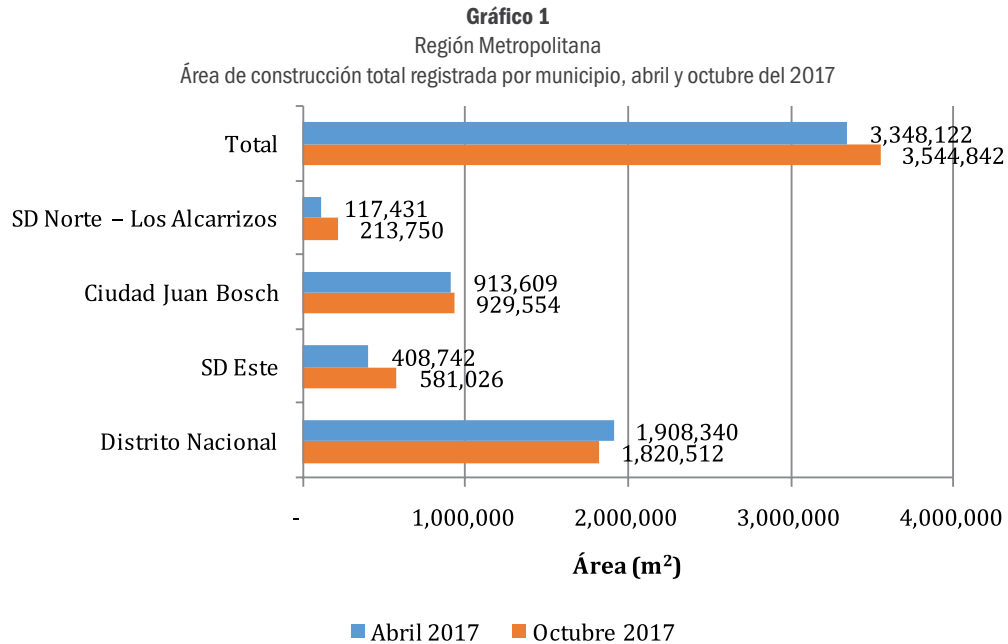
Sobre este total se obtiene que de cada 100 m², 67.4 m² (2,387,597 m²) correspondían a obras en construcción identificadas en abril del 2017, y 32.6 m² (1,157,245 m²) fueron iniciados en el período de mayo a octubre del 2017.

Cuadro 1
Región Metropolitana
Área de construcción total registrada, abril y octubre del 2017

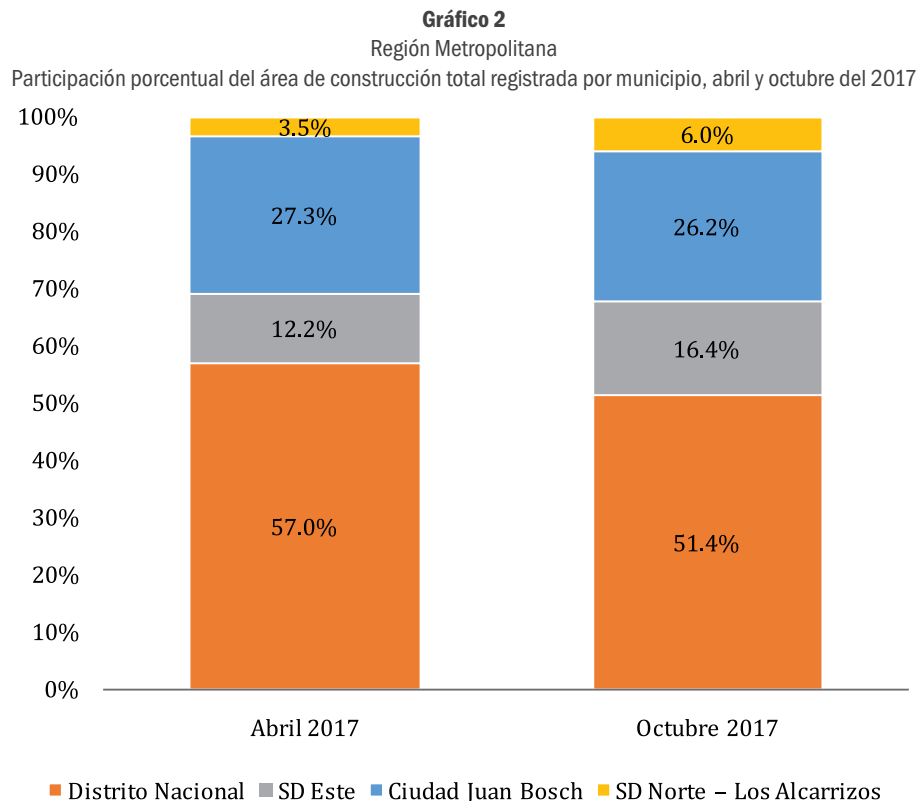
Manteniendo la cobertura de Abril 2017		Cobertura Geografica excluyendo los barrios de Juan Lopez, Brisa Oriental, Prado Oriental, Las Canas y Los Frailes	
Período	Área (m2)	Período	Área (m2)
Abril 2017	3,348,122	Abril 2017	3,240,872
Octubre 2017	3,544,842	Octubre 2017	3,287,117
Crecimiento (+) 5.9 %		Crecimiento (+) 1.4 %	

Nota: Los resultados presentado en lo adelante corresponden a la cobertura de abril 2017

En cuanto al área de construcción total registrada según municipios, en Santo Domingo de Guzmán se registró 1,820,512 m², con una disminución de 4.6 % con relación a abril del 2017; en Santo Domingo Este se registraron 1,510,580 metros cuadrados, aumentando 14.2 % con relación al estudio anterior; y Santo Domingo Norte y Los Alcarrizos registró 213,750 metros cuadrados creciendo un 82.0 %.



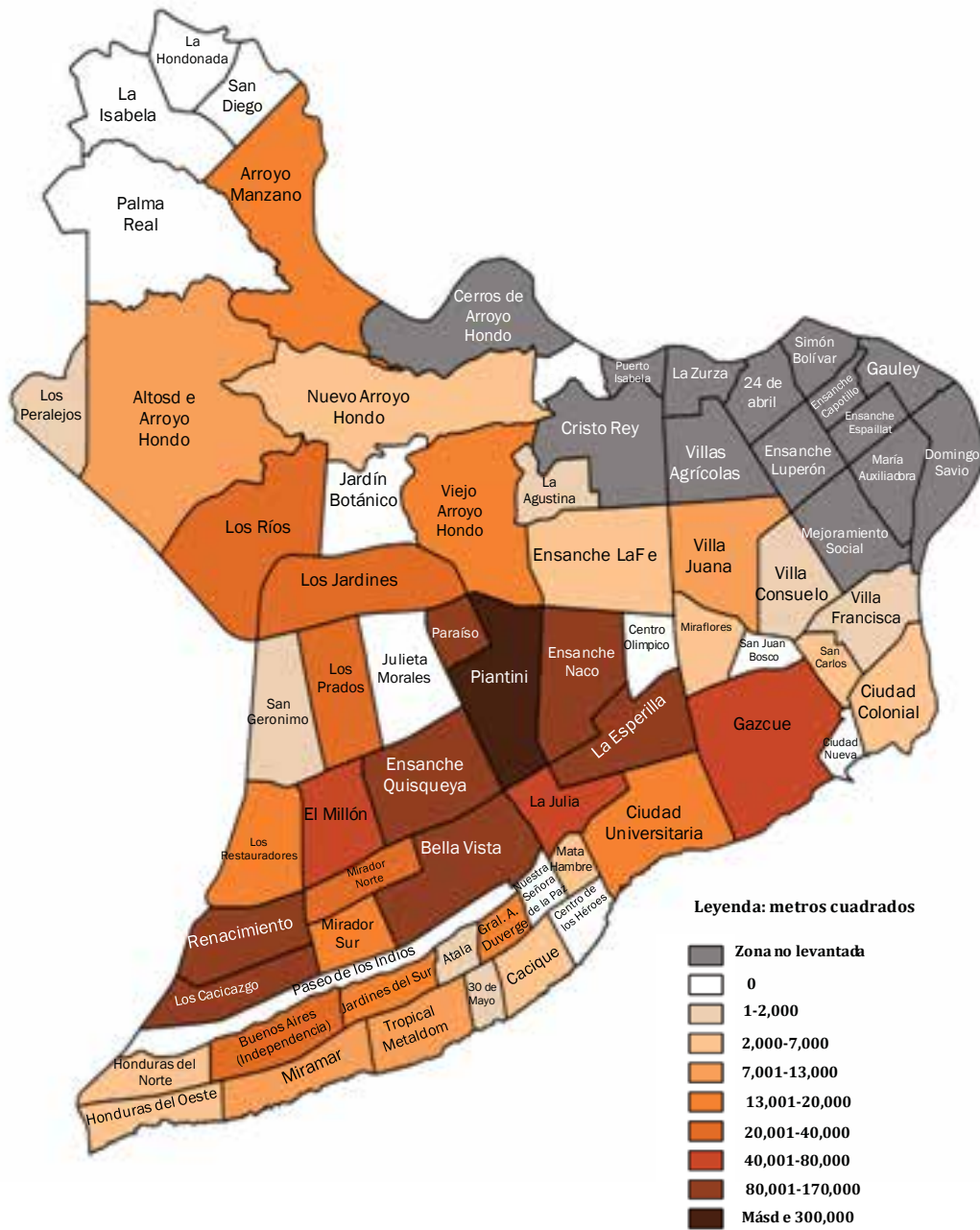
La distribución geográfica del área de construcción total registrada en este estudio presenta una concentración importante en Santo Domingo de Guzmán, pero en menor proporción en relación a abril del 2017, reduciendo su participación en un 5.6 %. De igual forma, se aprecia un aumento relevante en Santo Domingo Este, pasando de 39.5 % en abril del 2017 a 42.6 % en octubre del 2017.



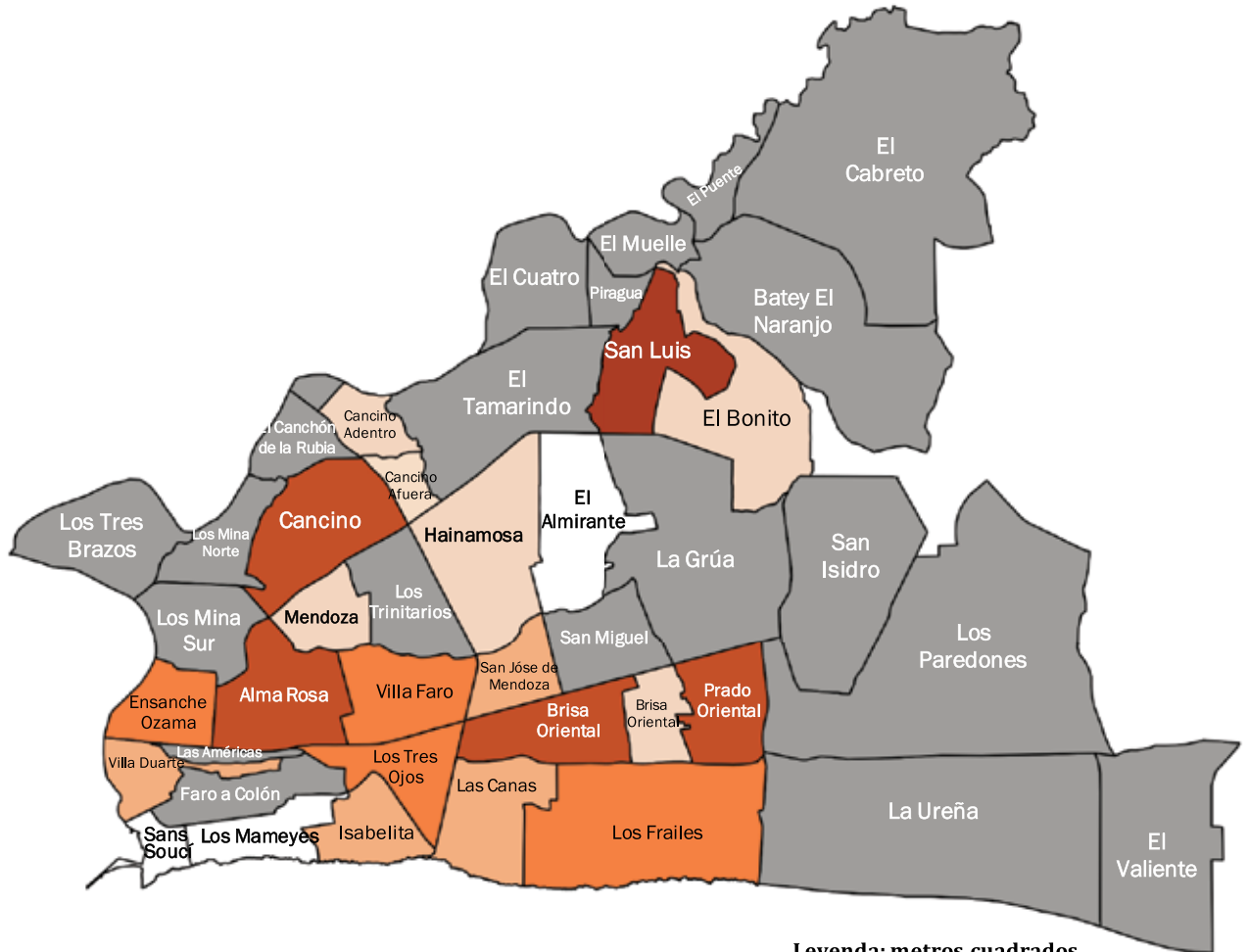
Mapa 1

Distrito Nacional

Área de construcción total registrada por barrios o parajes, abril y octubre del 2017



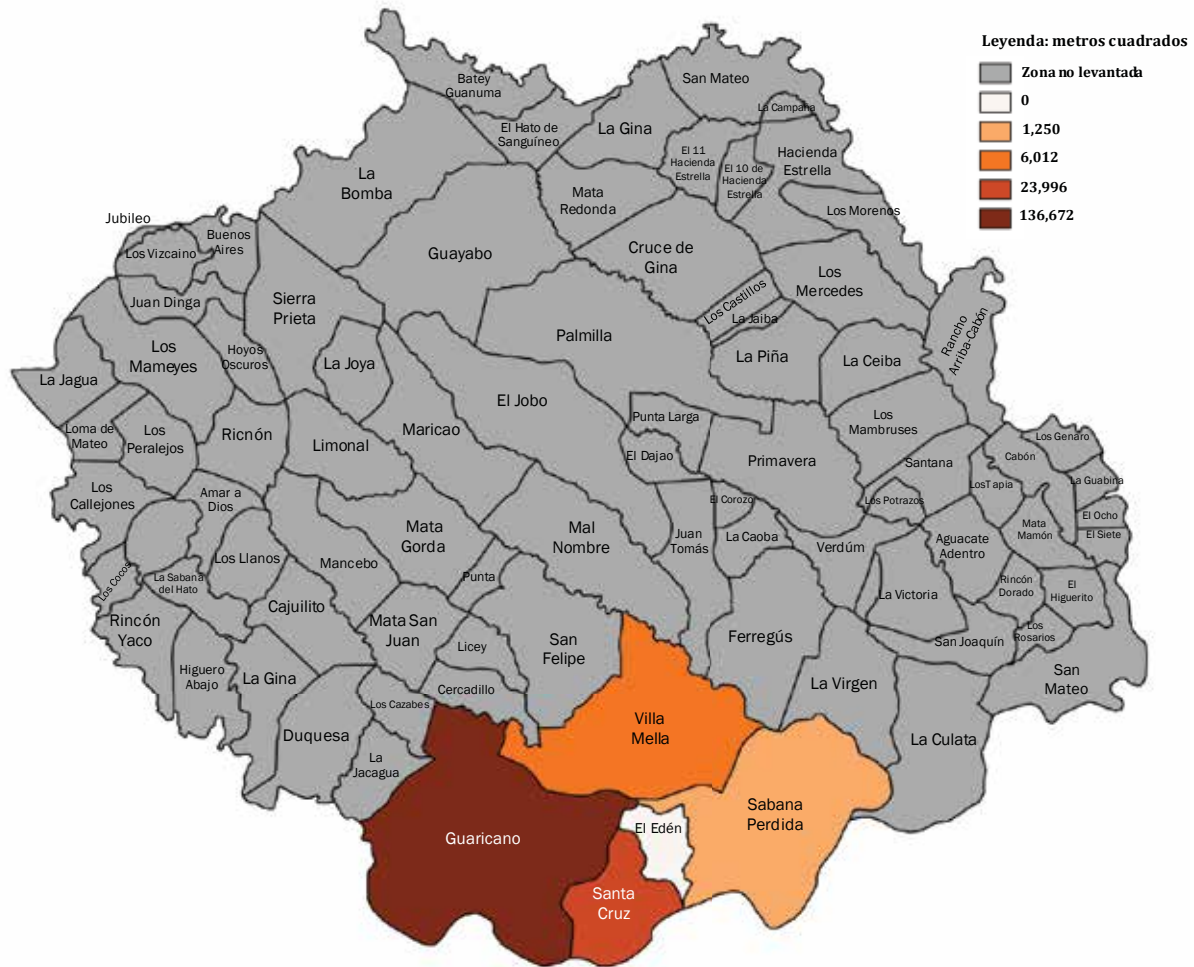
Mapa 2
 Santo Domingo Este
 Área de construcción total registrada por barrios o parajes, abril y octubre del 2017



Legenda: metros cuadrados

- Zona no levantada
- 0
- 1-4,000
- 4,001-10,000
- 10,001-30,000
- 30,001-70,000
- 70,001-90,000
- Más de 90,000

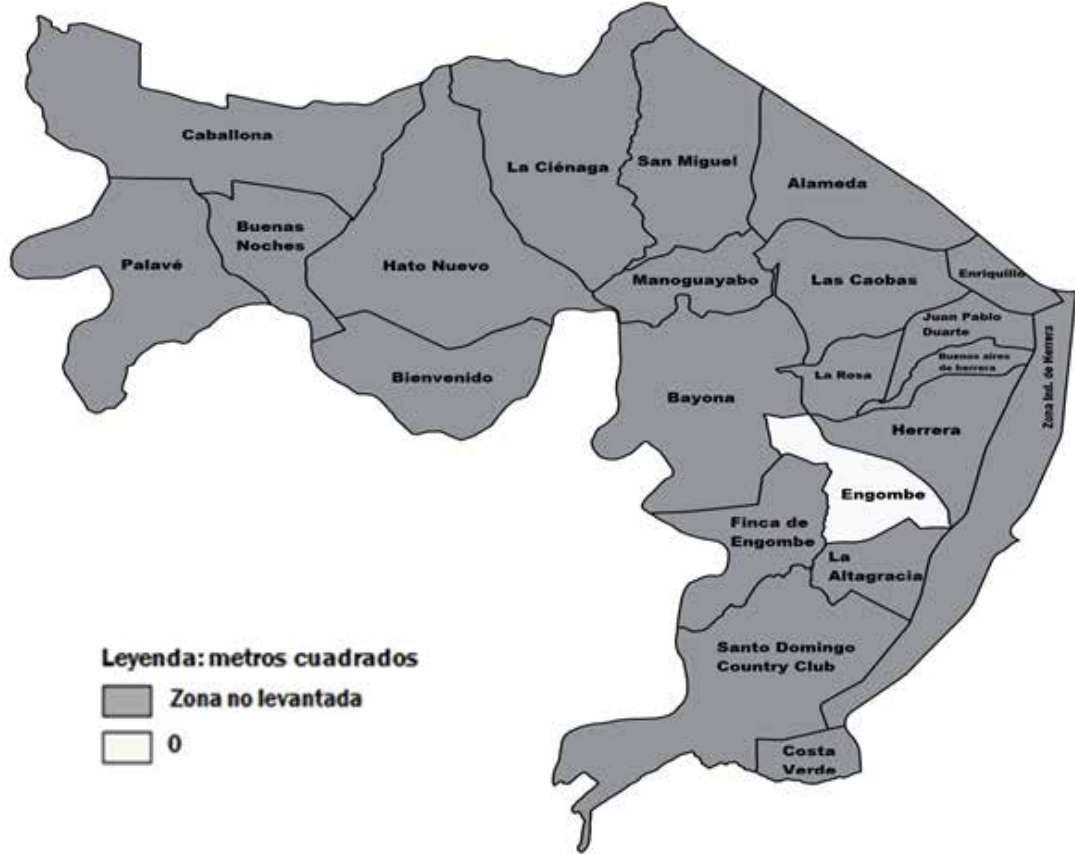
Mapa 3
 Santo Domingo Norte
 Área de construcción total registrada por barrios o parajes, abril y octubre del 2017



Mapa 4

Santo Domingo Oeste

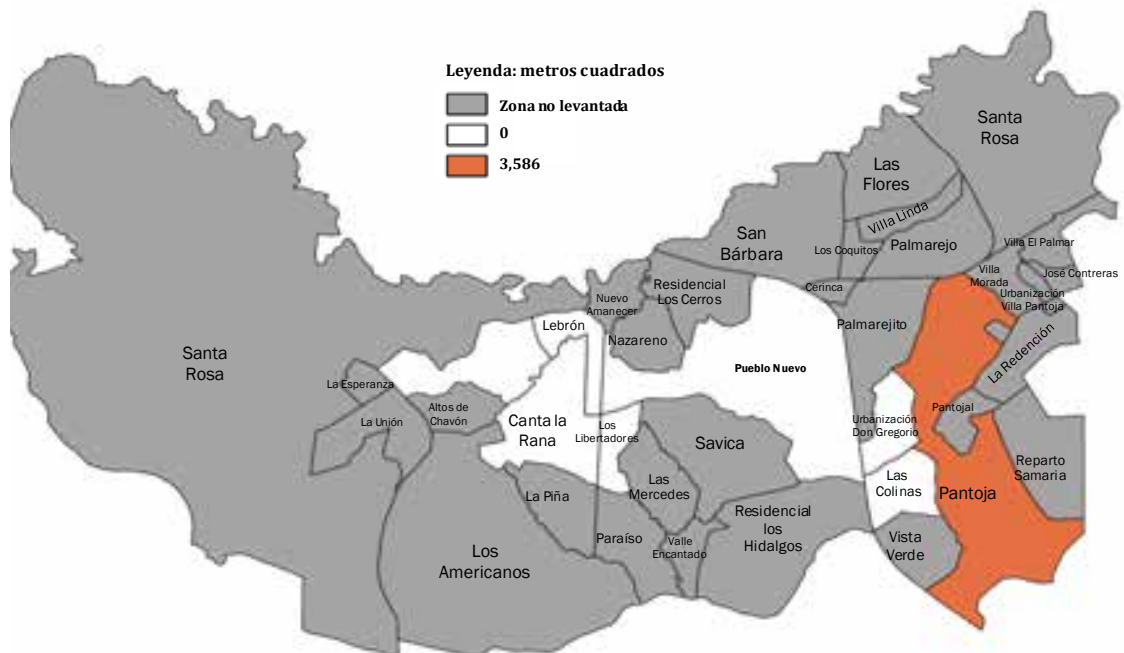
Área de construcción total registrada por barrios o parajes, abril y octubre del 2017



Mapa 5

Los Alcarrizos

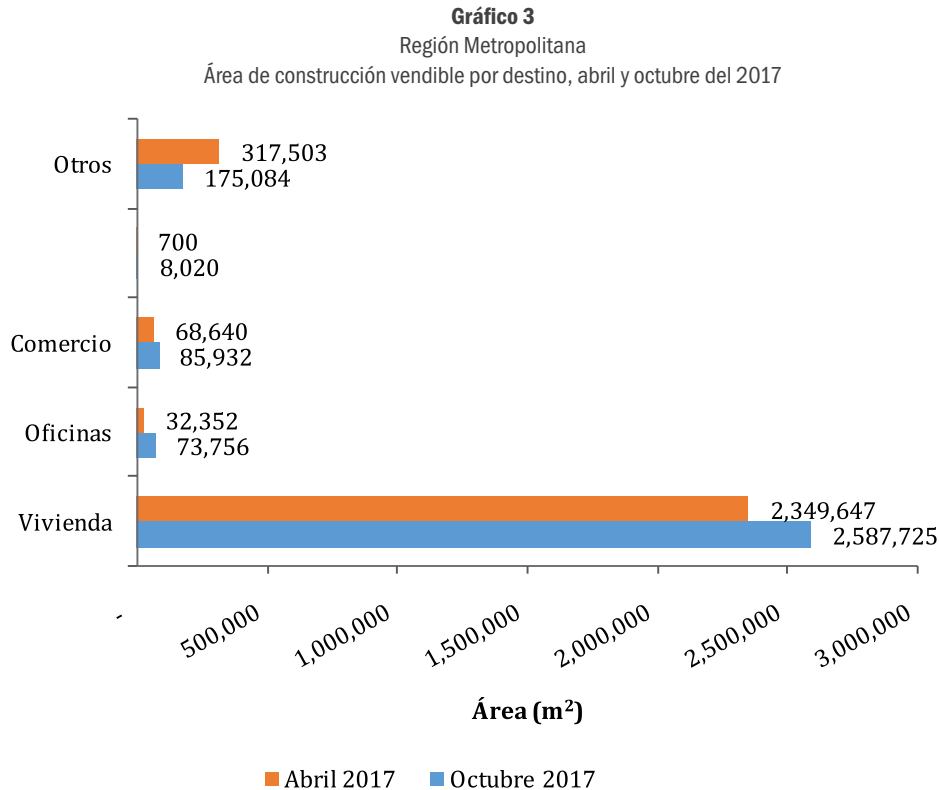
Área de construcción total registrada por barrios o parajes, abril y octubre del 2017



4.1.2. Área de construcción vendible

Sobre el área de construcción total registrada de 3,544,842 m², el 82.7 %, equivale a 2,930,517 m², que corresponde al área de construcción vendible.

En el transcurso del semestre que comprendía el periodo de mayo a octubre del 2017, el área de construcción vendible aumentó un 5.8 %, comportamiento en el que contribuyeron en mayor cuantía las edificaciones con destino vivienda y otros.



Manteniendo el protagonismo, igual que en abril del 2017, las edificaciones con destino vivienda concentran el grueso de esta actividad con el 88.3%. De igual manera, el porcentaje restante se refiere a los demás destinos de edificaciones.

Cuadro 2
Región Metropolitana
Participación porcentual del área de construcción vendible según destino, abril y octubre del 2017

Destino	Abril 2017	Octubre 2017
Vivienda	84.9	88.3
Comercio	2.5	2.5
Oficinas	2.2	2.9
Naves industriales	0.01	0.3
Otros destinos*	10.8	6.0

* Corresponde mayormente a instituciones públicas y religiosas

4.1.2.1. Área de construcción vendible según situación en el mercado

En octubre del 2017, la composición del área de construcción vendible según situación en el mercado, presentó las siguientes características:

- Edificaciones comercializables:
 - El área de construcción vendible de las edificaciones separadas o reservadas constituyó el principal componente del mercado. En este sentido, se encontró que por cada metro cuadrado en venta (oferta total) 1.30 m² ya habían sido transados (área vendida, separada o reservada), resultado similar al obtenido en abril del 2017.
 - El área de construcción vendible en oferta corresponde, en esencia, a la categoría de oferta inmediata, es decir, disponible para la venta al momento de la captura de datos.
 - La participación de la oferta futura es mínima, al punto que, por cada metro que saldría al mercado a partir de noviembre del 2017, 8.10 m² registraron disponibilidad de venta inmediata.
- Considerando uno de los objetivos o interés de este estudio por las edificaciones comercializables en la región Metropolitana, la participación del área no comercializable, se limita a 9.4 por cada 100 m² de área de construcción vendible.
- El metraje de obras cuyo proceso constructivo se encontró paralizado registró una reducción considerable con relación a los resultados anteriores (5.7 % del área de construcción vendible vs. al 12.9 % registrado en abril del 2017), del cual el 24.1 % de las edificaciones registradas como obras paralizadas en abril del 2017 pasaron a estado de obra en abandono.

Cuadro 3

Región Metropolitana

Área de construcción vendible según situación en el mercado, abril y octubre del 2017

Situación en el mercado	Abril 2017		Octubre 2017	
	m ²	%	m ²	%
Oferta inmediata	649,799	23.5	664,837	22.7
Oferta futura	14,270	0.5	82,015	2.8
Oferta total	664,069	24	746,852	25.5
Edificaciones separadas o reservadas	1,473,221	53.2	971,362	33.1
Edificaciones no comercializables	275,394	9.9	274,941	9.4
Obras paralizadas	356,158	12.9	165,695	5.7
Sin información	-	-	771,667	26.3
Total	2,768,842	100.0	2,930,517	100.0

Frente a los resultados obtenidos en abril del 2017, el metraje de área de construcción vendible presenta un incremento de un 5.8 %, resultado mayor en un 1.4 % del presentado desde octubre del 2016 a abril del 2017.

En términos generales, mientras que la participación del área en la oferta total presentó un aumento, las demás clasificaciones perdieron participación dentro del total. A nivel de los diferentes componentes se destacan los siguientes aspectos:

- La expansión del área de construcción vendible en oferta resultó particularmente significativa en el caso del componente correspondiente a las ventas futuras. En este sentido, mientras que, para abril del 2017, de cada 100 m² comercializables 2.2 m² formó parte de la oferta futura, para octubre del 2017 aportó 12.3 m².
- Del área de construcción total registrada en oferta:
 - 67.4 % correspondió a obras identificadas en el estudio anterior (abril del 2017).
 - De manera complementaria, 32.6 % concernieron a obras nuevas o iniciadas.
 - Aplicando este mismo ejercicio de desagregación para el caso del área de construcción total registrada de obras vendidas, separadas o reservadas se tiene que 731,717 m² (75.3 %) correspondieron a obras del estudio anterior, y 239,645 m² (24.7 %) a las obras que iniciaron en el periodo de mayo a octubre del 2017.
 - El incremento en términos relativos del área paralizada permite observar que, de cada 100 m² de edificación en octubre del 2017, se registraron 7.2 m² menos de obras paralizadas que en abril del 2017.

4.1.2.2. Área de construcción vendible según destino y situación en el mercado

Respecto de la situación del área de construcción vendible según destino por situación en el mercado, en abril y octubre del 2017 se registró la siguiente distribución:

En orden de importancia, el área de construcción vendible identificada a octubre del 2017, comprendía edificaciones residenciales (vivienda), otros destinos (edificaciones institucionales, principalmente), comercio, oficinas y naves industriales. Mientras el mayor número de las unidades y área de vivienda y oficina tiene como finalidad su comercialización en el mercado, el área de comercio registra una orientación más relacionada con el uso propio o el alquiler, y las naves industriales y los otros destinos conciernen exclusivamente a un carácter no comercializable.

En el caso de edificaciones residenciales, siendo, el volumen, la vivienda el principal componente, predomina un área de carácter comercializable, y en este renglón, existe una parte que a la fecha del levantamiento de información se encontraba separada o reservada, con una relación de 2.20 m² por cada metro de vivienda en oferta.

Mientras que, en el sector destinado al comercio el área para la venta presenta una relación de 1.25 m² en oferta por cada metro separado o reservado; y del destino oficinas, el área en oferta es de 1.26 m² sobre cada metro separado o reservado.

Con relación a las edificaciones de carácter no comercializable, según el destino y el orden de importancia, la mayor área la compone otros destinos (56 %), categoría que incluye principalmente edificaciones institucionales, comercio (21 %), oficinas (8.3 %), vivienda (11.7 %) y naves industriales (2.9 %).

En cuanto a las obras identificadas sin registro del proceso constructivo, a nivel de destinos de la construcción, la vivienda concentra el grueso de la actividad paralizada (93.68 %); siguen las, oficinas (3.49 %) y por último el comercio (2.82 %).

En un análisis comparativo entre los resultados en abril del 2017 vs. los registrados en octubre del 2017, se resalta que:

- El aumento del área de una vivienda que está en oferta, en términos absolutos, resulta muy por debajo frente a la disminución del área registrada como separada o reservada, siendo la oferta futura la que presenta mayor incremento con relación al mes de abril 2017.
- La cantidad de área de obras paralizada disminuyó en un 53.5 %, pasando de 356,158 m² a 165,695 m², de lo cual se puede plantear que hubo un reinicio del proceso constructivo durante el periodo de mayo 2017 a octubre 2017, y hubo cambios en el estatus de obra paralizada a obra abandonada que representan alrededor de 190,463 m².
- Para el destino oficinas las variaciones más significativas tuvieron lugar a nivel de la oferta (3.6 veces superior en octubre del 2017 vs. abril del mismo año), y en cuanto al área no comercializable (1.7 veces menor).
- La variación en la construcción de naves industriales obedece también a la aparición de nuevas obras en el estudio actual, aunque de carácter no comercializable.
- En el caso de otros destinos, la disminución en el área no comercializable obedece a la finalización y ocupación de obras, y a una disminución simultánea en el área paralizada.

Cuadro 4
Región Metropolitana
Área de construcción vendible (m²) según destino por situación en el mercado, abril y octubre del 2017

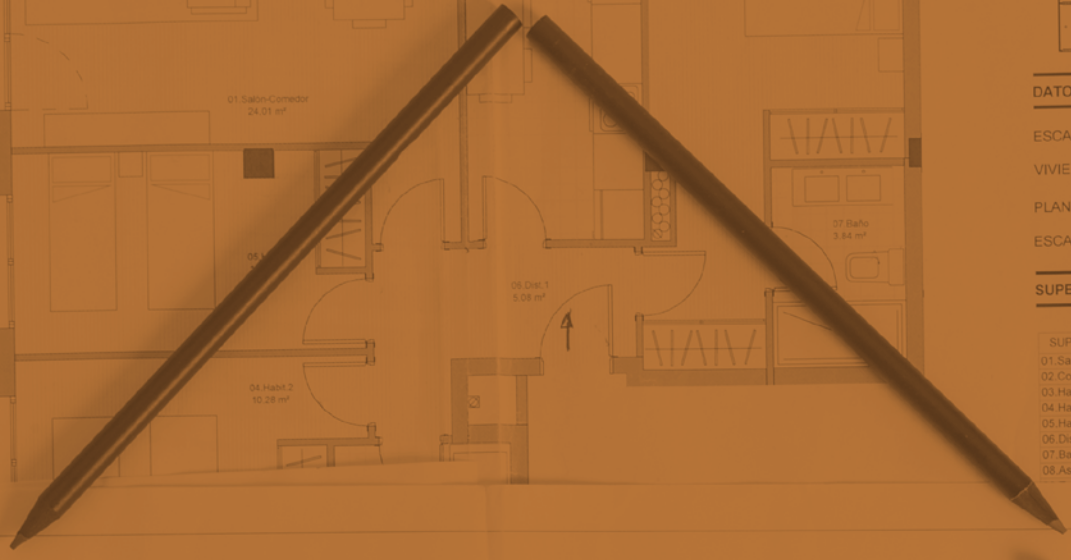
Situación en el mercado	Vivienda		Comercio		Oficinas		N. Industriales		Otros destinos	
	Abr.	Oct.	Abr.	Oct.	Abr.	Oct.	Abr.	Oct.	Abr.	Oct.
Oferta inmediata	646,156	652,870	739	1,469	2,904	10,498	-	-	-	-
Oferta futura	14,270	81,240	-	775	-	-	-	-	-	-
Oferta total	660,426	734,110	739	2,244	2,904	10,498	-	-	-	-
Edificaciones separadas o reservadas	1,456,327	961,248	2,498	1,786	14,396	8,328	-	-	-	-
Obras no comercializables	6,603	32,239	59,003	57,838	13,802	22,800	700	8,020	195,286	154,044
Obras paralizadas	226,291	137,160	6,400	2295	1,250	5200	-	-	122,217	21,040
Sin información	-	722,968	-	21769	-	26930	-	-	-	-
Total	2,349,647	2,587,725	68,640	85,932	32,352	73,756	700	8,020	317,503	175,084

En cuanto a su variación porcentual:

Cuadro 5
Región Metropolitana
Área de construcción vendible (variación %) según destino por situación en el mercado, octubre del 2017

Situación en el mercado	Vivienda	Comercio	Oficinas	Naves industriales	Otros destinos
1. Oferta inmediata	1.0	98.8	261.5	-	-
2. Oferta futura	469.3	-	-	-	-
Oferta total	11.2	203.7	261.5	-	-
3. Edificaciones separadas o reservadas	-34.0	-28.5	-42.2	-	-
4. Obras no comercializables	388.2	-2.0	65.2	1045.7	-21.1
5. Obras paralizadas	-39.4	-64.1	316.0	-	-82.8
6. Sin información	-	-	-	-	-
Total (1-6)	326.0	25.2	128.0	1045.7	-44.9

PLAZA
S6
S7



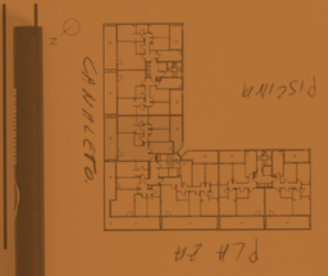
DATOS DE VIVIENDA

ESCALERA	5
VIVIENDA	PB
PLANTA	2º a 6º
ESCALA	1:50

SUPERFICIES DE VIVIENDA

SUPERFICIES UTILES Planta 1ª a 7ª	
01 Salon-Comedor	
02 Cocina	
03 Habit. 1	
04 Habit. 2	
05 Habit. 3	
06 Dst. 1	
07 Baño	
08 Aseo	

GRAN CANAL IV
PÁG. 02 RESEÑA DE UNIÓN SECTOR



V05

DATOS DE VIVIENDA	
ESCALERA	5
VIVIENDA	PA
PLANTA	1º a 7º
ESCALA	1:50

SUPERFICIES DE VIVIENDA

SUPERFICIES UTILES Planta 1ª a 7ª Esc_5_PA	
01 Salon-Comedor	27.62
02 Cocina	10.15
03 Habit. 1	15.52
04 Habit. 2	15.09
05 Habit. 3	15.15
06 Dst. 1	3.74
07 Baño	3.79
08 Aseo	3.67
09 Terraza 1	15.85
10 Terraza 2	14.00
Total	117.12



PLAZA
S6
S7



Resultados según destino

5

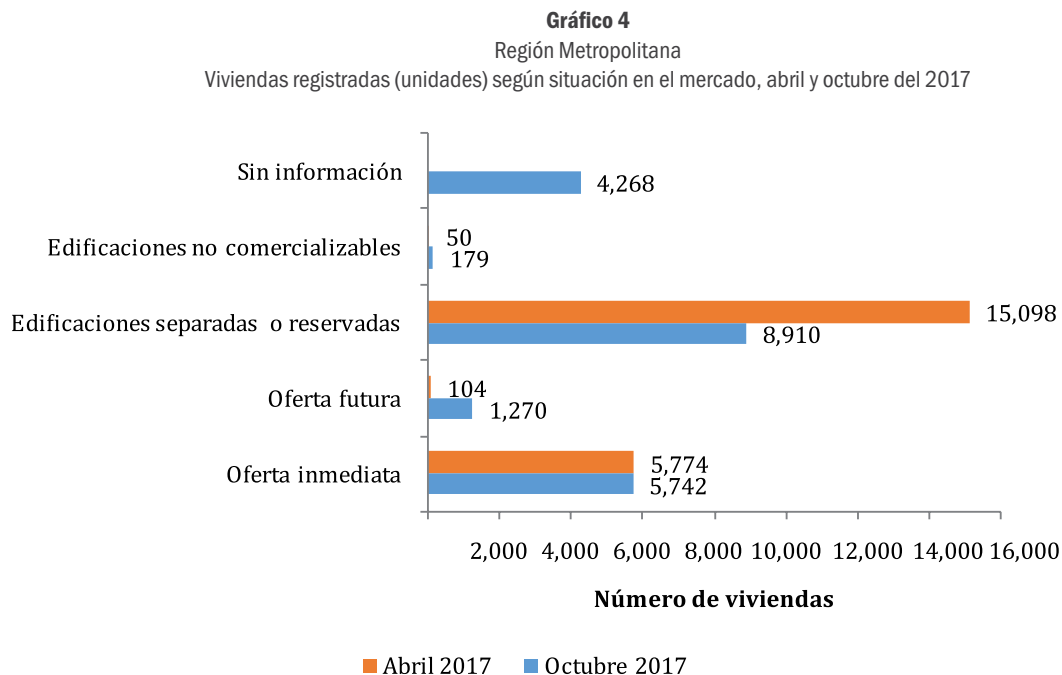
5.1. Vivienda

5.1.1. Situación en el mercado de vivienda

Observando de manera particular la actividad de venta en términos de unidades de vivienda se señala lo siguiente:

- En octubre del 2017, se reportaron 20,369 viviendas, una disminución de un 3.1 % en relación a abril del mismo año; además, el 43.7 % estaban separadas o reservadas.
- Como característica particular, en un conjunto de 16,101 unidades comercializables, tanto en oferta como separadas o reservadas, se señala que la mayor parte se encontró en proceso de construcción, con proporciones de 61.4 % y 79.0 %, respectivamente.
- Un total de 3,813 viviendas fueron comercializadas como proyectos sobre planos (2,602 en oferta y 1,211 separadas o reservadas).

La participación de unidades unifamiliares sobre el total no alcanza el 0.1 %, tanto para el caso de la oferta como de las viviendas separadas o reservadas.



5.1.2. Oferta total de vivienda

El alcance conceptual que plantea el estudio, ha sido consignado en el documento de resultados de octubre del 2017, la oferta total de vivienda hace referencia a las unidades habitacionales que se construyen o comercializan para la venta. Está compuesta por la oferta inmediata, la cual agrega las unidades que, hasta noviembre del 2017, se encontraban disponibles para la venta y, la oferta futura, la cual comprende las viviendas que ingresarán al mercado para venta a partir de noviembre del 2017.

En este contexto, para octubre del 2017 la oferta total de vivienda comprendía 7,012 unidades (99.9 % apartamentos), con una localización, en orden de importancia, en Santo Domingo Este (57.6 %), Santo Domingo de Guzmán (38.0 %), y Santo Domingo Norte (4.4 %). No obstante, el predominio del Santo Domingo de Guzmán se hace evidente -en términos del área- que agregan las unidades en oferta (55.1 %), situación que también es consecuencia del carácter de la vivienda de bajo costo del proyecto habitacional “Ciudad Juan Bosch”, en Santo Domingo Este, lo que confiere una menor participación desde esta perspectiva.

Cuadro 6
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda según tipo por municipio, abril y octubre del 2017

Municipio	Abril 2017						Octubre 2017					
	Apartamentos		Casas		Total		Apartamentos		Casas		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
Santo Domingo de Guzmán	2,593	384,282	12	3,525	2,605	387,807	2,663	403,503	5	1,090	2,668	404,593
Santo Domingo Este	2,969	243,172	2	280	2,971	243,452	4,035	298,805	2	300	4,037	299,105
Santo Domingo Norte y los Alcarrizos	302	29,167			302	29,167	307	30,412	0	0	307	30,412
Total	5,864	656,621	14	3,805	5,878	660,426	7,005	732,720	7	1,390	7,012	734,110

Frente a los resultados obtenidos en abril del 2017, se observa un aumento en el número de unidades registradas en oferta; variación que es más pronunciada en Santo Domingo Este. En términos de participación porcentual, tanto Santo Domingo Este como Santo Domingo de Guzmán registran una ganancia en su aporte a la oferta total, respecto de otras zonas urbanas.

Cuadro 7
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por municipio, abril y octubre del 2017

Municipio	Participación %		Var %
	Abril 2017	Octubre 2017	
Santo Domingo de Guzmán	44.3	38.0	2.4
Santo Domingo Este	50.5	57.6	35.9
Santo Domingo Norte y los Alcarrizos	5.1	4.4	1.7
Total	100	100.0	19.3

Enfocando el análisis del comportamiento de la oferta desde la perspectiva de su localización, en la zona de Santo Domingo de Guzmán se encuentra lo siguiente:

Cuadro 8
Región Metropolitana
Comportamiento de la oferta en los 10 barrios que concentran la mayor proporción, abril y octubre del 2017

Barrios – Grupo de diez que concentra la oferta de vivienda	Abril 2017		Octubre 2017		Cambio posición G10
	Participación porcentual	Posición G10	Participación porcentual	Posición G10	
Bella Vista	7.1	5	5.1	5	=
Ensanche Naco	6.3	7	11.9	2	↑
Gascue	7	6	7.8	7	↓
La Esperilla	4.9	10	12.2	1	↑
La Julia	5.9	9	5.4	10	↓
Los Cacicazgos	6.3	8	5.4	8	=
Paraíso	8.6	3	4.8	9	↓
Piantini	15	1	10.1	4	↓
Quisqueya	7.3	4	11.7	3	↑
Renacimiento	11.2	2	5.5	6	↓
Total	79.8		79.9		

5.1.2.1. Oferta total de vivienda según precio de venta

El análisis de la distribución de la oferta total de vivienda según su precio unitario de venta señala, que, en términos de número de unidades, el 57.4 % se ofrece a precios hasta de tres millones de pesos dominicanos, resultado que se refleja aún por el efecto de las viviendas construidas en el proyecto “Ciudad Juan Bosch”, y el crecimiento de unidades en Santo Domingo Este.

En términos de área, la distribución en la escala de precios señala que de cada 100 m² en oferta 71.6 m² se clasifican en precios entre medio millón y seis millones de pesos dominicanos, 20.2 m² entre esta última suma y doce millones y 7.6 m² por encima de este último valor.

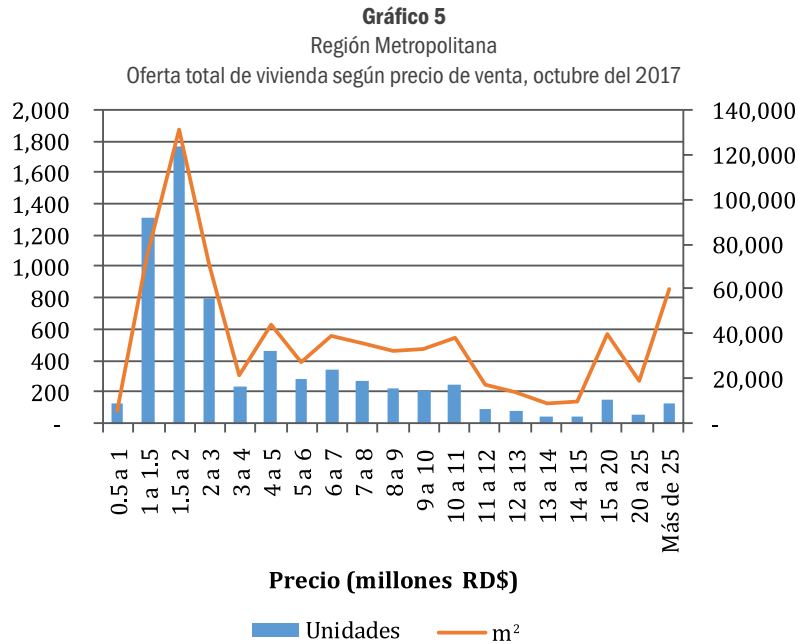
A nivel del tipo de vivienda, mientras las unidades de apartamentos reportan una dinámica similar a la señalada para el total de vivienda, el precio de las casas se concentra de manera particular en los cuatro segmentos de precios que definen valores entre RD\$7,000,000 a RD\$11,000,000, el cual concentra 13.84 % de las unidades.

Cuadro 9
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda según precio de venta, abril y octubre del 2017

Precio (RD\$)	Abril 2017		Octubre 2017	
	Unidades	m2	Unidades	m2
500,001 a 1,000,000	-	-	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	326	18,412	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	1,897	148,189	1,774	131,640
2,000,001 a 3,000,000	833	72,898	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	208	21,072	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	352	34,527	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	446	50,173	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	275	32,617	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	380	53,346	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	186	28,047	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	198	31,486	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	158	26,898	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	135	23,525	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	80	16,441	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	73	13,937	49	9,299
14,000,001 a 15,000,000	15	3,418	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	171	34,798	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	86	24,745	63	18,912
Más de 25,000,000	59	25,898	134	60,121
Sin información	-	-	44	5,696
Total	5,878	660,426	7,012	734,110

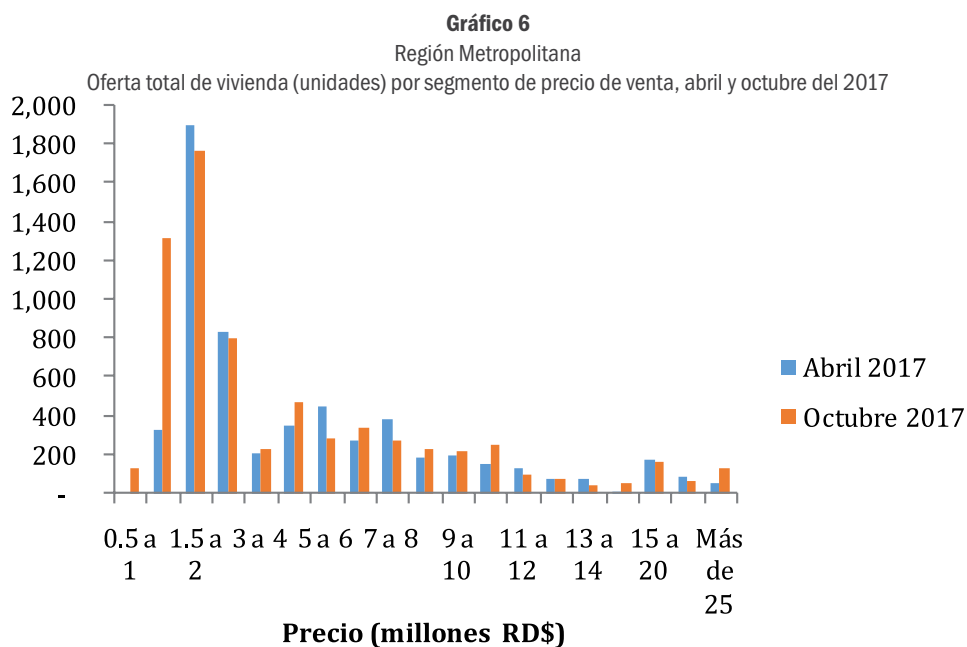
La distribución esperada de concentración en precios bajos de más unidades con menor área unitaria, y en los segmentos de precios altos de menos unidades con mayor área unitaria, se evidencia en el Gráfico 5.

Observando a manera de ejemplo dos segmentos de precios en los extremos de la escala considerada, mientras el segundo segmento de precios más bajos, entre RD\$1,000,001 a RD\$1,500,000 comprendía el 18.8 % de las unidades y el 10.3 % del área en oferta, en el penúltimo segmento más alto entre RD\$20,000,001 a RD\$25,000,000, se localiza el 0.9 % de las unidades y el 2.6 % del área total.



Así mismo, como se observará en un apartado posterior correspondiente a la caracterización de la oferta total de vivienda:

- Viviendas con un precio máximo de RD\$1,500,000 tienen un área unitaria máxima de 79 m².
- Viviendas con un precio máximo de RD\$9,000,000 tienen un área unitaria máxima de 300 m².
- Viviendas con un precio mínimo de RD\$25,000,000 tienen un área unitaria máxima de 1,835 m².



Comparando la participación porcentual de cada segmento de precio en la escala definida para los cortes abril y octubre del 2017, se observa un comportamiento de pérdida o ganancia de participación, en orden de importancia, de la siguiente manera:

Cuadro 10
Región Metropolitana
Segmentos de precios, que en octubre del 2017 ganaron o perdieron participación

Perdieron participación	Puntos %	Ganaron participación	Puntos %
1,500,001 a 2,000,000	-7.0	500,001 a 1,000,000	1.9
2,000,001 a 3,000,000	-2.7	1,000,001 a 1,500,000	13.3
3,000,001 a 4,000,000	-0.2	4,000,001 a 5,000,000	0.8
5,000,001 a 6,000,000	-3.6	6,000,001 a 7,000,000	0.3
7,000,001 a 8,000,000	-2.6	8,000,001 a 9,000,000	0.1
9,000,001 a 10,000,000	-0.3	10,000,001 a 11,000,000	0.9
11,000,001 a 12,000,000	-0.9	14,000,001 a 15,000,000	0.5
12,000,001 a 13,000,000	-0.2	Más de 25,000,000	0.9
13,000,001 a 14,000,000	-0.5		
15,000,001 a 20,000,000	-0.6		
20,000,001 a 25,000,000	-0.6		

Frente a abril del 2017, en octubre del 2017 se resalta un comportamiento positivo en precios bajos de 500,001 a 1,000,000 y 1,000,001 a 1,500,000, y negativo en precios medios de 5 hasta 8 millones, en términos de un mayor o menor peso relativo dentro de la oferta total.

5.1.2.2. Oferta total de vivienda según precio de venta por metro cuadrado

Considerando las 7,012 unidades que conforman la oferta total de vivienda, 55.6 % tiene un precio por metro cuadrado entre 15,001 y 30,000 resultado sobre el que influye el comportamiento de las unidades en oferta localizadas en Santo Domingo Este y Ciudad Juan Bosch y también, aunque en menor medida, las de Santo Domingo Norte.

En el caso de la oferta residencial en el Santo Domingo de Guzmán, la relación entre el precio de venta y el área de las unidades de vivienda deriva en niveles de precio por metro cuadrado más alto respecto de lo observado a nivel general; poco más de dos de cada diez unidades se reportan un precio por metro cuadrado igual o superior a RD\$60,000.

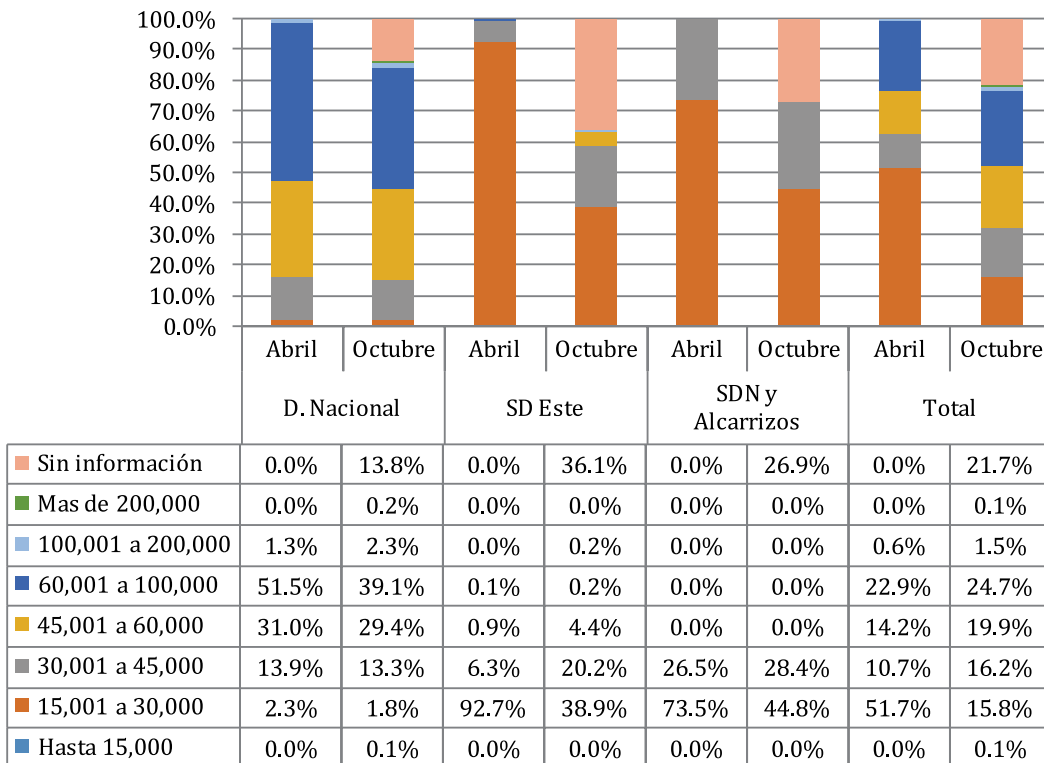
La diferencia en el comportamiento observado para la variable precio por metro cuadrado, entre las zonas urbanas o municipios de estudio, se deriva principalmente del correspondiente al nivel de precio de venta. Lo anterior se evidencia analizando los resultados promedio para las variables precio de venta, área y precio por metro cuadrado, según los cuales el primero de éstos (precio de venta) en Santo Domingo de Guzmán, supera en casi dos veces el correspondiente a Santo Domingo Este y Santo Domingo Norte.

Cuadro 11
Región Metropolitana
Precios y área promedio de vivienda, según municipio, octubre del 2017

Promedio	Santo Domingo de Guzmán	Santo Domingo Este	Santo Domingo Norte y los Alcarrizos	Ciudad Juan Bosch	Total
Precio de venta (RD\$)	10,602,117	4,495,390	3,098,444	1,570,393	8,361,159
Área m ²	169	165	131	71	157
Precio (RD\$) por m ²	61,199	34,822	27,241	22,294	51,468

Frente a los resultados obtenidos en abril del 2017, en octubre de ese mismo año el precio de venta por metro cuadrado de la oferta en Santo Domingo de Guzmán presentó una tendencia hacia segmentos de valores más altos, y en Santo Domingo Norte hacia segmentos de valor más bajos. En el caso del Santo Domingo de Guzmán, los segmentos desde RD\$60,001 hasta los RD\$100,000 abarcaron el 39.1 %. En Santo Domingo Norte el segmento desde RD\$30,001 a RD\$45,000 ganó participación de aproximadamente un 13.9 puntos y disminuyó significativamente en el segmento de precios entre RD\$15,001 a RD\$30,000 aproximadamente 30 puntos porcentuales.

Gráfico 7
Región Metropolitana
Distribución porcentual de la oferta total de vivienda según precio de venta por metro cuadrado, total y por municipio, abril y octubre del 2017



5.1.2.3. Oferta total de vivienda según estado de avance del proceso constructivo

Según el estado de avance, la mayor proporción de la oferta de viviendas para octubre del 2017 se encuentra en proceso de construcción. De cada cien unidades en oferta 61.4 registraron estar en proceso de construcción, 37.1 se ofrecían sobre planos, y 1.5 se encontrar terminadas. Como particularidad a resaltar se señala que la mayoría de las viviendas en construcción se localizaron en el Santo Domingo de Guzmán (54.4 %), así como también las terminadas (84.0 %), Santo Domingo Este concentra la mayor parte de las unidades en oferta sobre planos (84.0 %, en su gran mayoría en “Ciudad Juan Bosch”, le corresponde un 75.0 %).

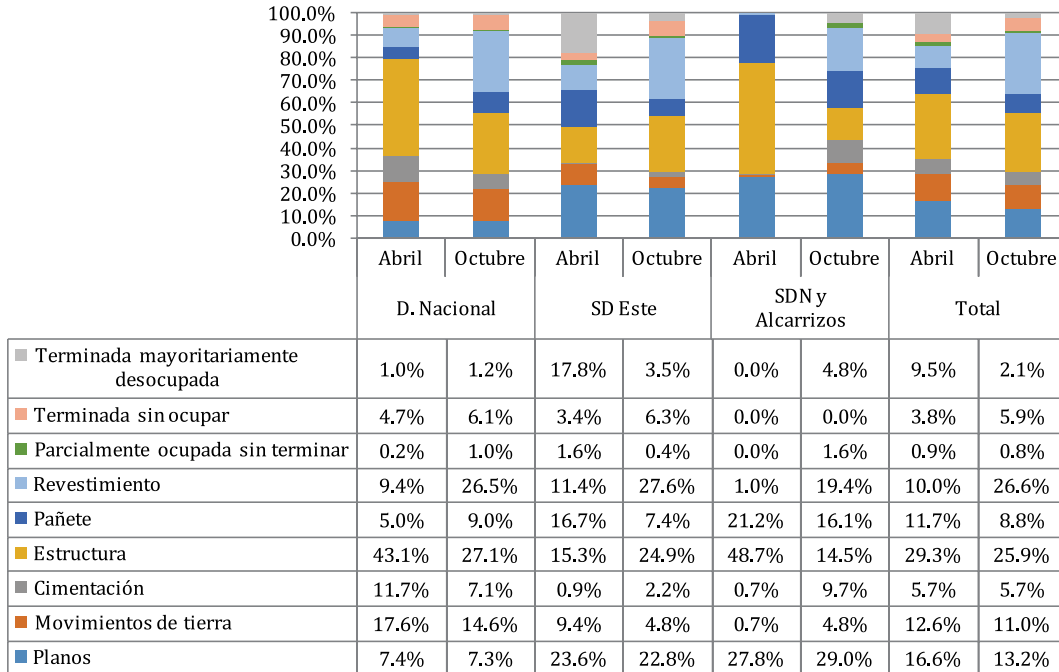
Cuadro 12
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda según el estado de avance de los proyectos, octubre del 2017

Estado de avance	Unidades	%	m ²	%
Venta sobre planos	2,602	37.1	202,537	27.6
En construcción	4,304	61.4	514,158	70.0
Terminadas	106	1.5	17,415	2.4
Total	7,012	100.0	734,110	100.0

Las unidades de vivienda que se registran en proceso constructivo están concentradas, principalmente, en la fase de estructura o revestimiento (37.9 % y 30.0 %, respectivamente), de manera que para el primer semestre del año 2018 se prevé un ingreso importante de unidades terminadas.

Por zonas o municipios de estudio, en Santo Domingo de Guzmán y Santo Domingo Este la oferta en revestimiento y estructura reportan una participación significativa, así como en Santo Domingo Norte.

Gráfico 8
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda (participación %) según estado de avance del proyecto, abril y octubre del 2017



5.1.2.4. Oferta total de vivienda según número de pisos

En términos generales, para la oferta total de viviendas registrada en octubre del 2017 en las áreas urbana de Santo Domingo de Guzmán, Santo Domingo Este y Santo Domingo Norte, la altura promedio de las edificaciones residenciales es, en este orden, de: tres a cuatro pisos; de, siete a doce; de, trece a veinte; de, cinco a seis; más de veinte y de uno a dos.

Gráfico 9
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda según número de pisos de la edificación, octubre del 2017



De acuerdo con las características propias de la oferta total de vivienda descritas previamente, esta distribución resulta consecuente con el tipo de vivienda predominante (multifamiliar), y el peso relativo significativo que representa aún el proyecto habitacional de “Ciudad Juan Bosch”, cuya composición generalizada concierne a bloques de apartamentos con cuatro pisos. De acuerdo a los resultados obtenidos, en general, el perfil aproximado de esta ciudad, un conjunto de cien unidades de vivienda en oferta sería el que representa el esquema adjunto en el que se evidencia la presencia fuerte de edificaciones de hasta cuatro pisos, con más de la mitad de las unidades en oferta.

Analizando con mayor detalle la variable número de pisos a nivel de localización de las edificaciones y el precio de venta de las viviendas se destaca lo siguiente:

- Una relación directa de precios más altos a mayor altura de la edificación. En este sentido, más de la mitad de las unidades de vivienda en edificaciones tendrían el siguiente precio:
 - De tres a cuatro pisos a partir de un precio de RD\$500,001
 - De cinco a seis pisos a partir de RD\$1,000,001
 - De siete a doce pisos a partir de RD\$1,500,001
 - De trece a veinte pisos a partir de RD\$5,000,001
 - Más de veinte pisos, más de RD\$25,000,000

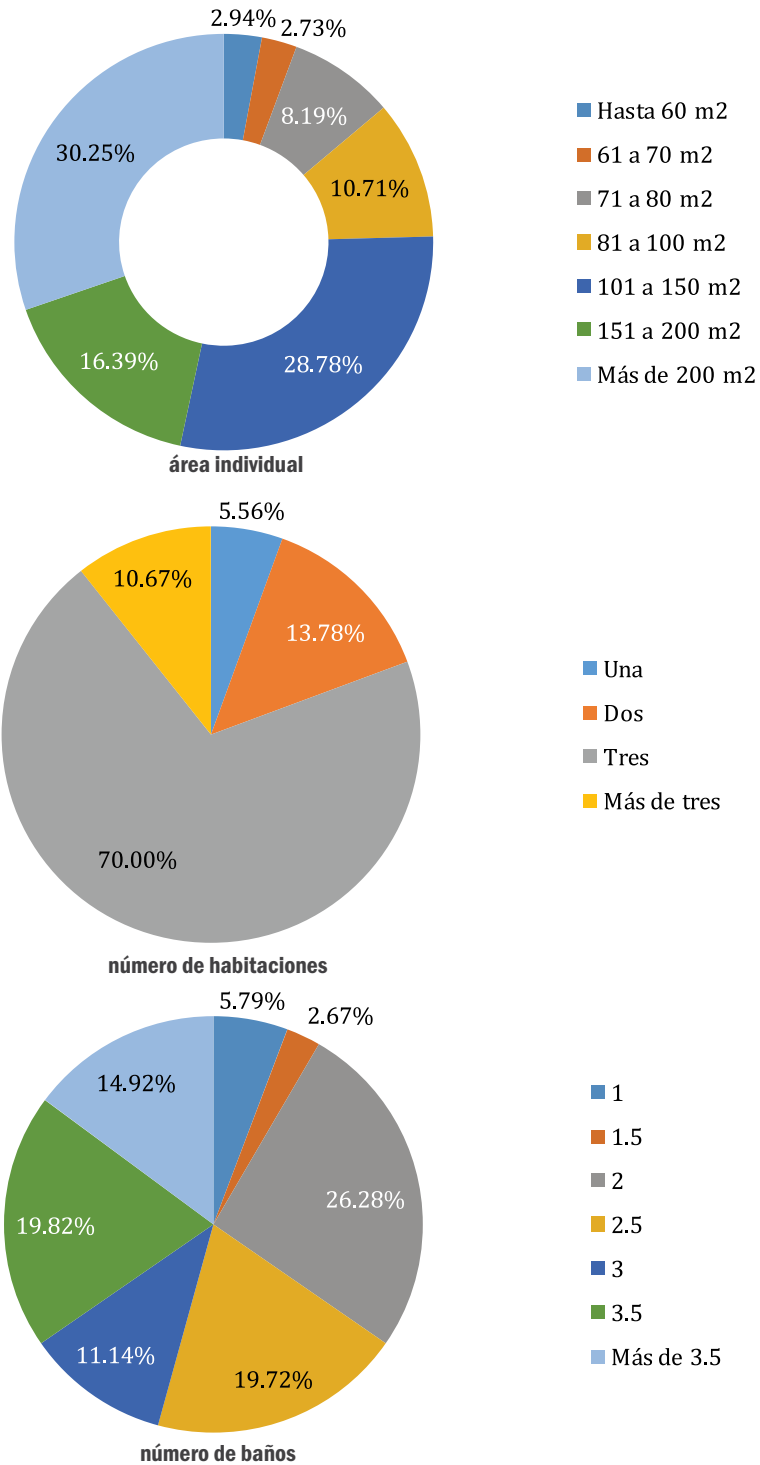
- En Santo Domingo de Guzmán el 42.4 % de las viviendas en oferta se encuentran en edificaciones de siete a doce pisos; en Santo Domingo Este y Santo Domingo Norte el 82.7 % y 93.6 % de las unidades en oferta, respectivamente, en edificaciones de tres a cuatro pisos.

En cuanto a las características de distribución se encuentran que el 70 % de las unidades cuenta con tres habitaciones, así mismo, el 30.25 % de las unidades tienen un área mayor a los 200 metros cuadrados y un 28.78 % correspondían a unidades entre 101 y 150 metros cuadrados. En cuanto a los baños disponibles se destaca que el 46 % de las unidades tiene entre 2 y 2.5 baños.

Gráfico 10

Región Metropolitana

Oferta total de vivienda (participación %) según área individual, número de baños y número de habitaciones, octubre del 2017



En términos generales, la oferta total de vivienda en Santo Domingo de Guzmán incluye en su precio de venta por los menos un estacionamiento.

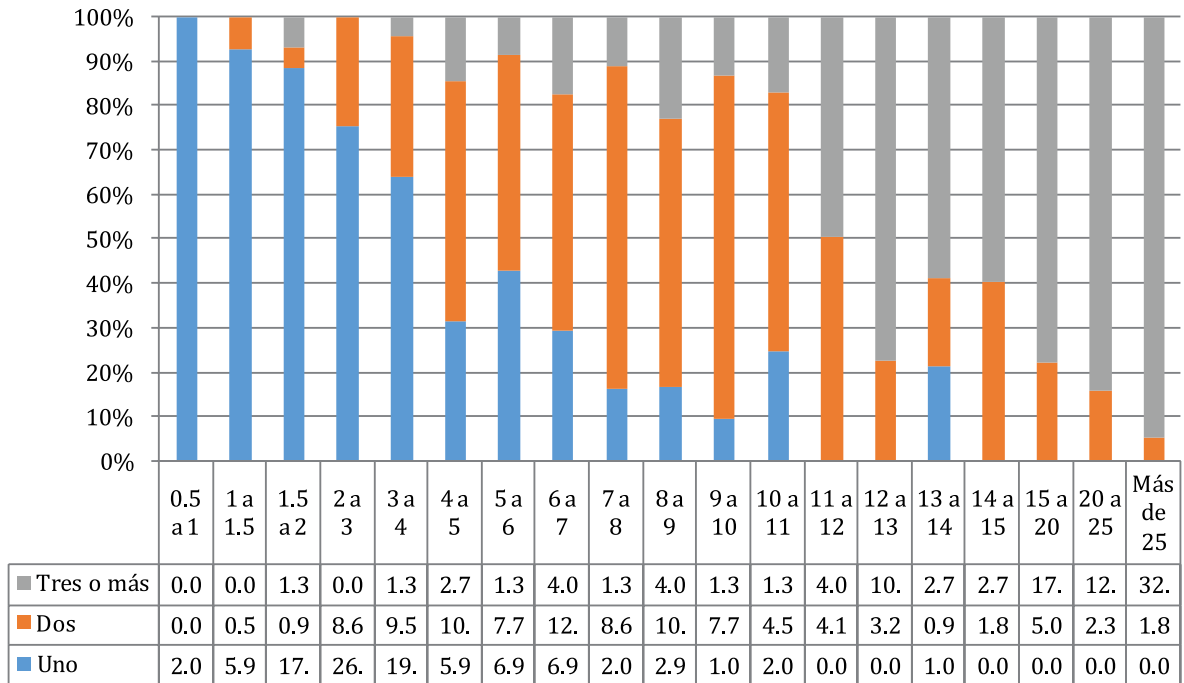
- Oferta total de vivienda 7,012
- Viviendas que incluyen el estacionamiento en el precio (99.2 %) 6,959
- Un estacionamiento 61.9 %
- Dos estacionamientos 32.0 %
- Tres o más estacionamientos 5.4 %

Guardando una relación directa, las unidades en oferta cuyo precio de venta comprendía tres o más estacionamientos, conciernen especialmente a segmentos de precios altos, dos estacionamientos en segmentos de precio medio y un estacionamiento en los precios más bajos de la escala considerada.

Gráfico 11

Región Metropolitana

Oferta total de vivienda, número de estacionamiento incluido en el precio de venta por rango de precio en millones de RD\$, octubre del 2017



5.1.2.5. Oferta total de vivienda según sistema constructivo y tipo de losa

Desde la perspectiva general de la oferta total de vivienda, la mayor proporción de las unidades se producen bajo dos tipos de sistemas constructivos (60.5% entre los dos): mampostería confinada-pórticos (pórtico con panderetas de *blocks*, o, estructura de pórticos con muros divisorios de mampostería que no cargan) y estructura de pórticos con panderetas de *blocks* y paneles de *foam* (polietileno expandido).

Analizando esta característica técnica de la oferta, a nivel de las diferentes zonas urbanas de estudio, estos dos sistemas se observan como predominante en la oferta localizada en Santo Domingo de Guzmán; Santo Domingo Este es el segundo con mayor presencia que el primero, siendo estas dos zonas, las que concentran el grueso de la oferta de la ciudad.

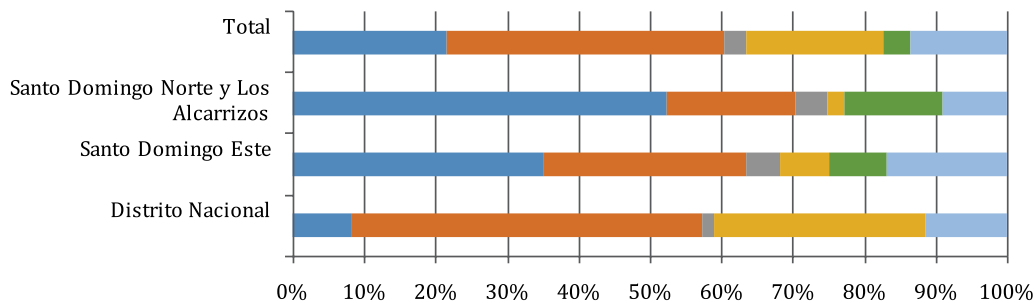
De manera consecuente con la escala de proyectos residenciales de la “Ciudad Juan Bosch”, y otros residenciales considerables, cuyo aporte a la oferta de Santo Domingo Este es significativo, el vaciado monolítico de paredes y techo en concreto (formaletas) resulta ser el más utilizado; debido a que influye en la construcción rápida e industrializada de estructuras que reporta ventajas en términos de un buen comportamiento anti sísmico, economía en mano de obra, eficiencia en el proceso constructivo general (que compense el costo de las formaletas), poco desperdicio de materiales, entre otras, frente a una rigidez en el diseño que implica una planificación con más detalle en la distribución de espacios, instalaciones, etc.

En el caso de Santo Domingo de Guzmán, cuya oferta total de vivienda no apunta a una producción de unidades en serie, la construcción de las unidades se dan principalmente bajo el sistema de mampostería confinada – pórticos, que permite mayor libertad en la distribución de espacios internos de la edificación, en tanto los muros no soportan peso; además, de propiedades como un buen aislamiento térmico y acústico.

Gráfico 12

Región Metropolitana

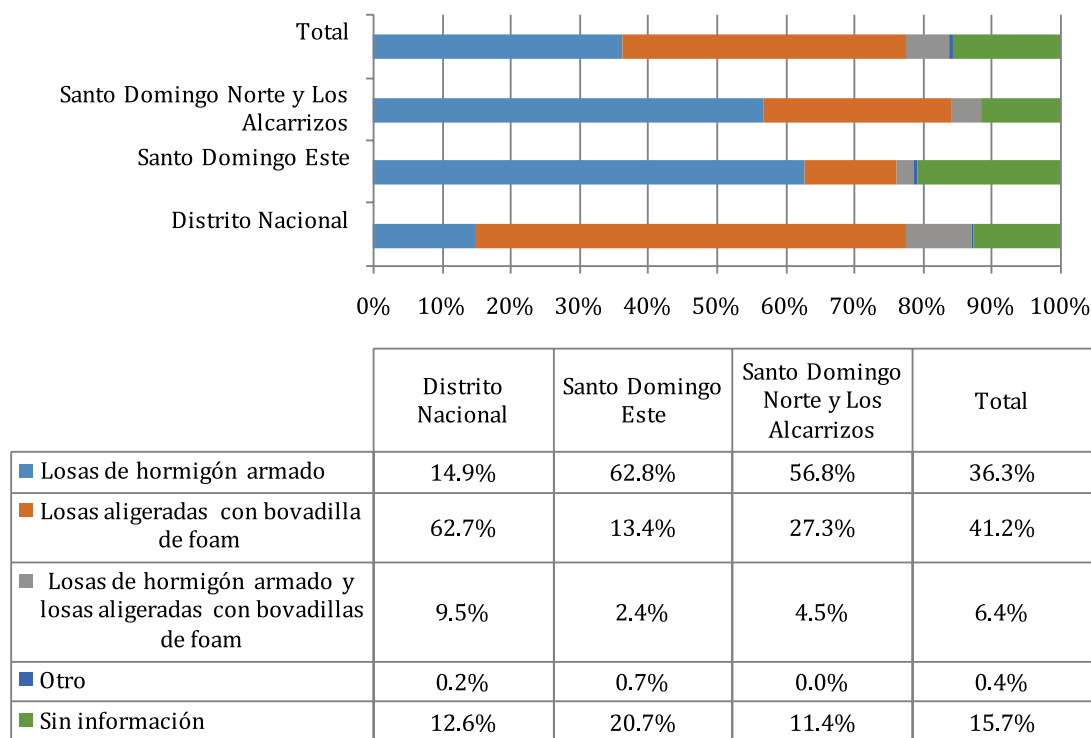
Oferta total de vivienda (participación %) según sistema constructivo, octubre del 2017



	Distrito Nacional	Santo Domingo Este	Santo Domingo Norte y Los Alcarrazos	Total
■ Mampostería estructural (muros de bloque / losas hormigón armado)	8.2%	35.2%	52.3%	21.5%
■ Mampostería estructural aporcionada con panderetas de bloques o con muros divisorios	49.0%	28.3%	18.2%	39.0%
■ Vaciado monolítico con panderetas	1.7%	4.8%	4.5%	3.1%
■ Estructura de pórticos con panderetas	29.6%	6.9%	2.3%	19.0%
■ Otros	0.0%	7.9%	13.6%	3.9%
■ Sin información	11.4%	16.9%	9.1%	13.4%

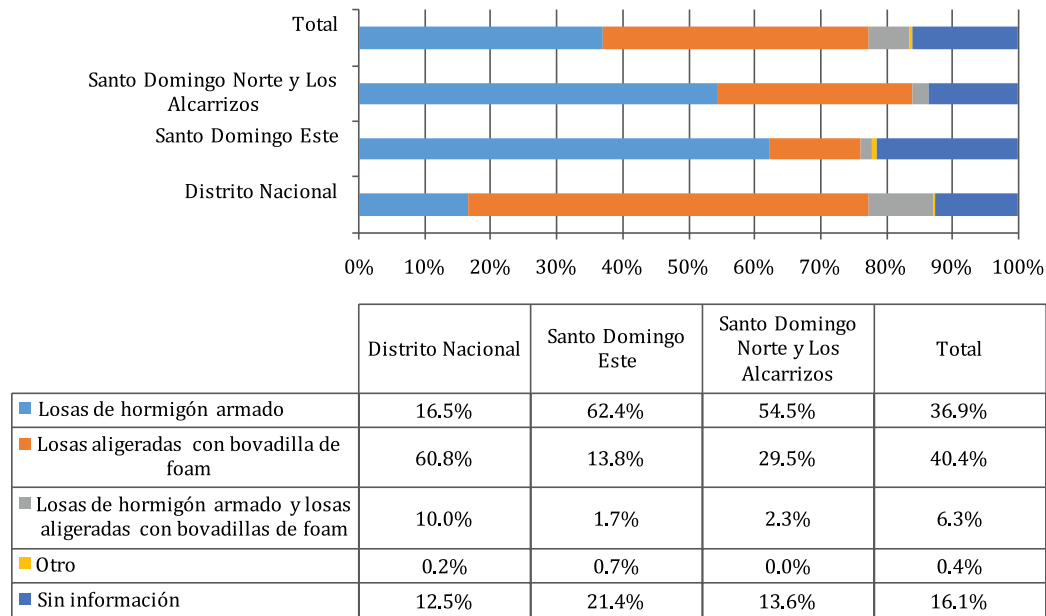
Por su parte, en cuanto al tipo de losa de entrecimiento, la oferta total de vivienda se distribuye en proporciones similares entre las opciones: losas de concreto macizo y losas aligeradas con bovedillas de *foam*. A nivel particular de las zonas urbanas de estudio, y de manera correspondiente con el sistema constructivo predominante en las mismas, mientras en Santo Domingo Este el 62.8 % de las viviendas en oferta se construyen con losas de concreto macizo, en Santo Domingo de Guzmán una proporción similar de las unidades se edifican con losas aligeradas con bovedillas de *foam*.

Gráfico 13
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda (participación %) según losa de entrecimiento, total y por municipio, octubre del 2017



En Santo Domingo de Guzmán predomina el uso de losa de techo de concreto armado aligeradas con bovedillas de *foam* (60.8 %), a diferencia de Santo Domingo Este y Santo Domingo Norte donde predomina el uso de losa de techo macizas (62.4 % y 54.5 %, respectivamente).

Gráfico 14
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda (participación %) según losa de techo, total y por municipio, octubre del 2017



5.1.2.6. Naturaleza del constructor de las viviendas en oferta

El 50.6 % de la oferta total de vivienda son parte de proyectos desarrollados por constructores privados, mientras que el 48.3 % (equivalente a 3,390 unidades) se producen bajo la figura de asociación pública-privada, la cual tiene lugar de manera exclusiva en el proyecto Ciudad Juan Bosch, el porcentaje restante no se tuvo respuesta de la naturaleza del constructor.

Frente a los resultados obtenidos en abril del 2017, la participación de constructores clasificados bajo esta última figura señalada, se ha visto aumentada en tanto pasaron de constituir el responsable de la producción del 34.1 % de las unidades en oferta al 48.3 %.

5.1.2.7. Oferta total de vivienda según periodos de iniciación y de terminación estimada de las obras

Para la oferta total de vivienda registrada a octubre del 2017, la proporción más alta de las unidades inició su proceso constructivo antes del primer estudio realizado en el marco del presente estudio (octubre de 2016). En segunda instancia, el 14 % de la oferta se clasificaría como actividad iniciada en la medida en que estos proyectos emprendieron su proceso en el período del estudio.

Una proporción importante de las unidades no reportó información relativa a la fecha de iniciación de la obra (36.7 %). En este caso, dentro de las razones para el no sumi-

nistro de la información solicitada se puede considerar el estado de avance de la obra, esto es, en proyectos terminados (76.6 % de las unidades sin información) en los que el informante no recuerda con precisión la fecha, o comercializadas terminadas (12.9 %) en los que no se tiene certeza al respecto.

Cuadro 13
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda según fecha de iniciación de la obra, octubre 2017

Periodo de iniciación	Unidades	%
Antes Dic. 2015	1135	1.6
Ene. - Jun 2016	824	29.1
Jul. - Dic. 2016	799	13.3
Ene. - Abr. 2017	703	15.4
May. - Oct. 2017	980	33.8
Sin información	2571	6.8
Total	7012	100

En cuanto a la fecha de terminación de obra de las unidades en oferta se tiene que poco más de la tercera parte de las viviendas (29.1 %) culminará su proceso constructivo en el periodo noviembre 2017 – abril 2018.

De las unidades en proyectos que no reportaron información para esta variable, 11.9 % se encuentran en un avance de estructura por lo que se podría prever su culminación próxima. Por último, se identifica una proporción importante que finalizará su proceso constructivo del 2018 en adelante (91.7 %).

Cuadro 14
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda según fecha de finalización de la obra, octubre del 2017

Periodo de finalización	Unidades	%
Antes Oct. 2017	111	0.0
Nov. 2017 - Abr. 2018	2042	0.3
May. - Oct. 2018	936	0.1
Nov. 2018 - Abr. 2019	1080	0.2
Después de Abr. 2019	2369	0.3
Sin información	474	0.1
Total	7012	1.0

5.1.3. Oferta inmediata de vivienda

La oferta inmediata de viviendas ascendió a 5,742 unidades, y a 652,870 m², correspondientes en su mayoría a apartamentos.

Considerando esta categoría de vivienda, en el total (99.9 % de la oferta total de viviendas), la distribución de esas unidades según precios de venta resulta bastante similar a la observada en la oferta total. Mientras en términos de unidades, el 49.0

% se ofrece a un precio de hasta RD\$3,000,000, según el área, el 46.8 % en oferta clasifica en un nivel de precio máximo de RD\$6,000,000.

Cuadro 15
Región Metropolitana
Oferta inmediata de vivienda según precio de venta, abril y octubre del 2017

Precios (RD\$)	Abril 2017		Octubre 2017	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	-	-	3	135
1,000,001 a 1,500,000	311	17,482	553	31,857
1,500,001 a 2,000,000	1,882	147,109	1,454	108,768
2,000,001 a 3,000,000	833	72,898	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	208	21,072	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	350	34,347	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	446	50,173	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	273	32,357	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	364	50,946	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	186	28,047	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	198	31,486	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	158	26,898	240	35,898
11,000,001 a 12,000,000	135	23,525	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	68	13,741	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	73	13,937	48	9,029
14,000,001 a 15,000,000	15	3,418	48	9,450
15,000,001 a 20,000,000	129	28,078	159	39,958
20,000,001 a 25,000,000	86	24,745	63	18,912
Más de 25,000,000	59	25,898	134	60,121
Sin información	-	-	6	-
Total	5,774	646,156	5,742	652,870

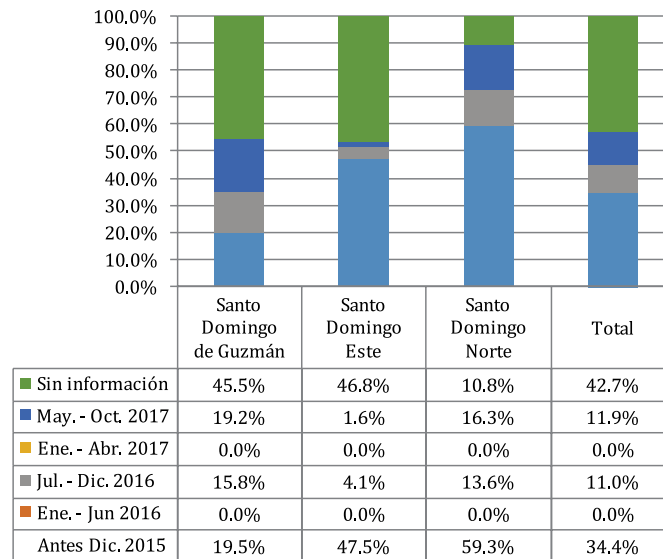
Las unidades de oferta inmediata de vivienda para octubre 2017 (5,742 viviendas), se encontraron en su mayoría en estructura y revestimiento (28.4 % y 22.2 %, respectivamente), y se localizan en un nivel avanzado de su proceso constructivo (siete de cada diez se encuentran, como mínimo, en estructura), en su mayor parte, en la zona de Santo Domingo Este (48.6 %).

La fecha de ingreso al mercado inmobiliario de las viviendas en oferta disponibles para octubre 2017, fue reportada para casi seis de cada diez unidades. La renuencia a suministrar esta información, o el desconocimiento de la misma, se percibe como una actitud propia del mercado de la ciudad en tanto el estudio anterior (abril 2017) para este, el porcentaje de no información aumentó de 20.3 % a 42.7 %.

Gráfico 15

Región Metropolitana

Oferta inmediata de vivienda (participación %) según precio, período de inicio de ventas por municipio, octubre del 2017



5.1.4. Oferta futura de vivienda

Para octubre del 2017, la oferta futura de vivienda, correspondiente a las unidades cuyo ingreso al mercado tendría lugar a partir del mes de noviembre del 2017, presenta las siguientes características generales:

- La distribución, según precio de venta, presenta una concentración, en orden de importancia, en precios de venta altos, bajos y medios: 95.7% desde RD\$500,000 a RD\$2,000,000 de pesos dominicanos, 1.3 % desde RD\$10,000,001 a RD\$20,000,000 y un 3.0 % sin información de precios.
- De un total de 1,270 unidades, en el Santo Domingo de Guzmán se localiza el 2.0 %, todas en proceso constructivo, en Santo Domingo Este el 98.2 %, las cuales se encuentran en venta sobre planos, las unidades restantes se encontraron en Santo Domingo Norte y los Alcarrizos, en proceso constructivo.
- La totalidad de la oferta futura concierne a viviendas tipo apartamentos.
- El 3.3% de los apartamentos inició su proceso constructivo durante el período de estudio. La proporción complementaria se estuvo desarrollando desde antes de abril del 2017.
- Respecto al estudio anterior, la participación de la oferta futura dentro de la oferta total presenta un aumento bastante significativo pasando de un 1.8 % a 10.4 %.

Cuadro 16
Región Metropolitana
Oferta futura de vivienda según precio, octubre del 2017

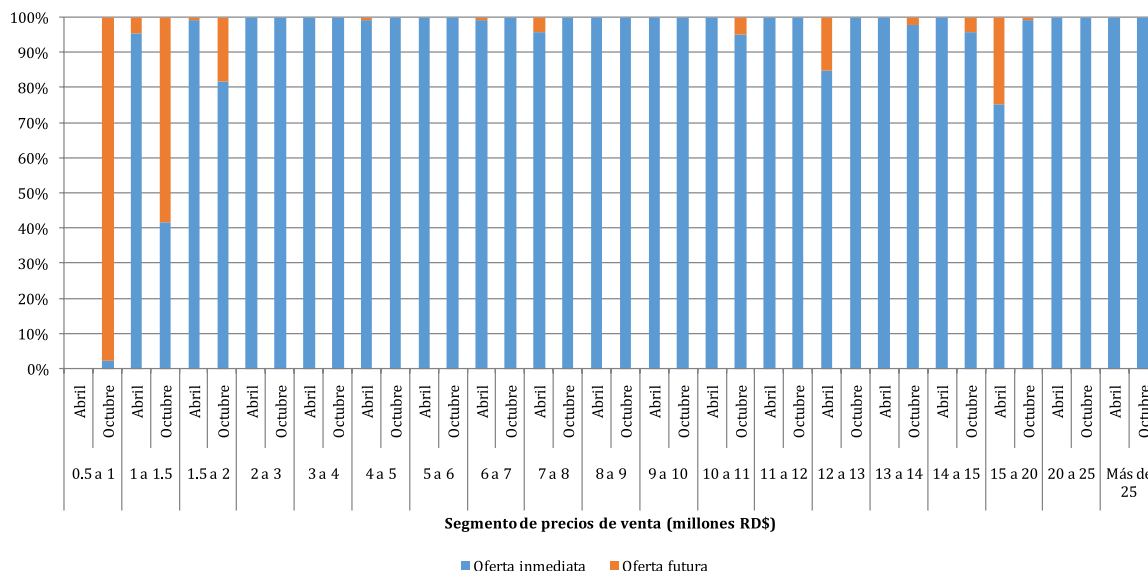
Precios (RD\$)	Abril 2017		Octubre 2017	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	-	-	128	5,760
1,000,001 a 1,500,000	15	930	768	43,552
1,500,001 a 2,000,000	15	1,080	320	22,872
2,000,001 a 3,000,000	-	-	-	-
3,000,001 a 4,000,000	-	-	-	-
4,000,001 a 5,000,000	2	180	-	-
5,000,001 a 6,000,000	-	-	-	-
6,000,001 a 7,000,000	2	260	-	-
7,000,001 a 8,000,000	16	2,400	-	-
8,000,001 a 9,000,000	-	-	-	-
9,000,001 a 10,000,000	-	-	-	-
10,000,001 a 11,000,000	-	-	12	2,280
11,000,001 a 12,000,000	-	-	-	-
12,000,001 a 13,000,000	12	2,700	-	-
13,000,001 a 14,000,000	-	-	1	270
14,000,001 a 15,000,000	-	-	2	540
15,000,001 a 20,000,000	42	6,720	1	270
20,000,001 a 25,000,000	-	-	-	-
Más de 25,000,000	-	-	-	-
Sin información	-	-	38	5,696
Total	104	14,270	1,270	81,240

Las expectativas sobre las condiciones del mercado de vivienda, que refleja la relación entre la oferta futura y la oferta inmediata muestran resultados para octubre del 2017, los cuales indican que, en todos los segmentos de precio, la segunda supera a la primera, igual que en abril del 2017. No obstante, lo anterior, comparativamente frente a abril 2017, en los segmentos de precios de doce a trece la oferta futura perdió participación, mientras que, de quince a veinte millones de pesos dominicanos la oferta futura mantiene su participación.

El estudio registra un decrecimiento desde abril 2017 a octubre 2017 de las unidades de vivienda vendidas o reservadas, estas pasaron de 15,098 a 8,910, por lo tanto se puede esperar un aumento durante el 2018, debido a la gran cantidad en oferta inmediata y futura en relación a abril del 2017.

Gráfico 16

REGIÓN METROPOLITANA: Participación porcentual de la oferta inmediata y futura de vivienda en cada segmento de precio de venta, octubre del 2017



5.1.5. Viviendas separadas o reservadas

Consolidando la dinámica identificada en octubre 2017, un volumen importante de la actividad edificadora residencial orientada hacia la comercialización, concierne a unidades separadas o reservadas (8,910 unidades). Como características generales de este conjunto particular de viviendas se tienen las siguientes:

- El tipo de vivienda corresponde principalmente a la multifamiliar (99.9 % de las unidades).
- La localización de las unidades vendidas o separadas se concentra en Santo Domingo Este (54.6 %), particularmente en el proyecto habitacional Ciudad Juan Bosch (40.4 % sobre el total).
- La mayor proporción de las unidades se clasificaron en segmentos de precios bajos. El 51.7% de las viviendas se distribuyen en los segmentos de precios definidos, con valores desde RD\$500,001 hasta RD\$3,000,000 resultado porcentualmente menor con relación a abril 2017.
- Para octubre del 2017, el 77.9% de las unidades estaban en proceso constructivo, principalmente en la fase de revestimiento (36.7 % del total).
- Para abril del 2017, en todos los segmentos de precio, el número de viviendas vendidas o separadas superaba el número de unidades en oferta, especialmente visible en los segmentos individuales entre RD\$3,000,001 a RD\$6,000,000, donde la relación resultante es de 1.4 viviendas vendidas por unidad en oferta.

Contrastando lo registrado entre mayo y octubre del 2017, con el periodo de noviembre del 2016 hasta abril 2017, también en la mayoría de los segmentos de precios la relación de superioridad señalada previamente, se acentúa de un año a otro.

Cuadro 17

Región Metropolitana

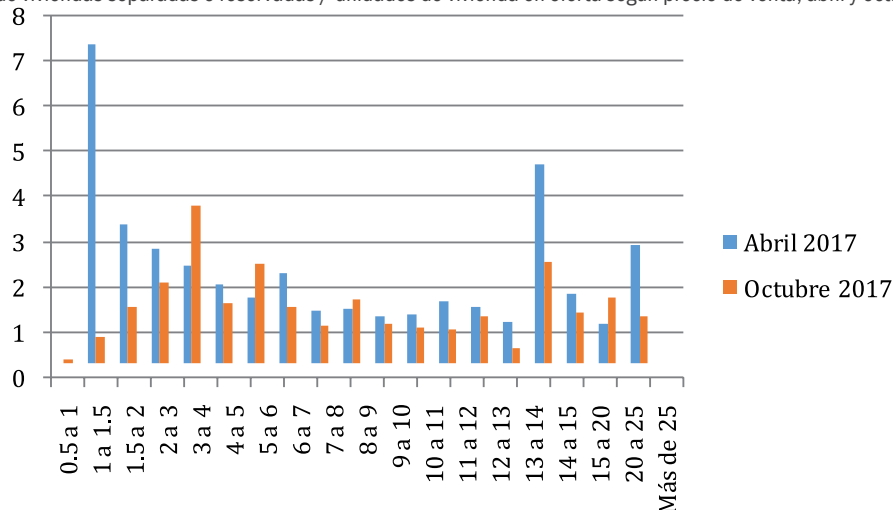
Viviendas separadas o reservadas según precio de venta, abril y octubre del 2017

Precios (RD\$)	Abril 2017		Octubre 2017	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	56	2,920	13	585
1,000,001 a 1,500,000	2,402	137,029	800	48,978
1,500,001 a 2,000,000	6,054	6,054	2,311	178,095
2,000,001 a 3,000,000	2,186	2,186	1,480	125,889
3,000,001 a 4,000,000	464	464	854	80,087
4,000,001 a 5,000,000	642	642	651	62,086
5,000,001 a 6,000,000	682	682	645	64,984
6,000,001 a 7,000,000	570	570	447	51,832
7,000,001 a 8,000,000	464	464	242	32,484
8,000,001 a 9,000,000	235	235	342	49,555
9,000,001 a 10,000,000	215	215	193	29,771
10,000,001 a 11,000,000	177	177	204	34,174
11,000,001 a 12,000,000	194	194	75	12,940
12,000,001 a 13,000,000	104	104	85	17,212
13,000,001 a 14,000,000	70	70	16	3,054
14,000,001 a 15,000,000	69	69	116	23,198
15,000,001 a 20,000,000	274	274	186	45,229
20,000,001 a 25,000,000	79	79	95	27,325
Más de 25,000,000	161	161	146	71,422
Sin información	-	-	9	12,462
Total	15,098	1,456,327	8,910	971,362

Gráfico 17

Región Metropolitana

Oferta total de viviendas separadas o reservadas / unidades de vivienda en oferta según precio de venta, abril y octubre del 2017



5.1.6. Iniciaciones u obras nuevas (housing starts)

En el periodo que corresponde a la primera actualización (abril del 2017) y el segundo ciclo de captura de datos (octubre del 2017), se generó un total de 5,925 unidades de vivienda iniciadas (para un promedio mensual de 987 viviendas), de carácter comercializable; de las cuales, 3,077 se encontraron disponibles en el mercado (representando el 51.9% de la oferta total), y 2,848 separadas o reservadas (48,1% del respectivo total). El indicador de *housing starts* reporta un mayor dinamismo en los segmentos de precios bajos.

Comparando los datos resultantes de octubre del 2017 con los de abril del 2017, se presentó un aumento en el promedio mensual de unidades comercializables de 694 unidades, sin embargo, es importante destacar que las unidades separadas o reservadas en promedio mensual es menor a 2,299 unidades mientras que el promedio mensual de viviendas en oferta aumento a 288 unidades.

Cuadro 18
Región Metropolitana
Iniciaciones u obras nuevas (housing starts), octubre del 2017

Precios RD(\$)	Viviendas iniciadas					
	En oferta		Separadas o reservadas		Comercializables iniciadas	
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
1,000,001 a 1,500,000	229	10.7	51	2.5	280	6.7
1,500,001 a 2,000,000	434	20.3	150	7.4	584	14.0
2,000,001 a 3,000,000	477	22.3	629	31.1	1106	26.6
3,000,001 a 4,000,000	99	4.6	380	18.8	479	11.5
4,000,001 a 5,000,000	193	9.0	168	8.3	361	8.7
5,000,001 a 6,000,000	78	3.6	105	5.2	183	4.4
6,000,001 a 7,000,000	156	7.3	116	5.7	272	6.5
7,000,001 a 8,000,000	98	4.6	89	4.4	187	4.5
8,000,001 a 9,000,000	55	2.6	111	5.5	166	4.0
9,000,001 a 10,000,000	83	3.9	65	3.2	148	3.6
10,000,001 a 11,000,000	44	2.1	33	1.6	77	1.9
11,000,001 a 12,000,000	38	1.8	19	0.9	57	1.4
12,000,001 a 13,000,000	33	1.5	10	0.5	43	1.0
13,000,001 a 14,000,000	12	0.6	6	0.3	18	0.4
14,000,001 a 15,000,000	4	0.2	0	0.0	4	0.1
15,000,001 a 20,000,000	28	1.3	27	1.3	55	1.3
20,000,001 a 25,000,000	10	0.5	22	1.1	32	0.8
Más de 25,000,000	24	1.1	32	1.6	56	1.3
Sin información	44	2.1	9	0.4	53	1.3
Total	2,139	100.0	2,022	100.0	4,161	100.0
Promedio mensual	357		337		694	

5.1.7. Lentitud en ventas de vivienda

Alrededor de dos de cada cien unidades disponibles en el mercado inmobiliario de la ciudad se encuentran terminadas y en venta desde antes de julio del 2017.

Como características principales del conjunto de viviendas afectado por esta condición (77 viviendas), se tiene su clasificación en niveles de precio bajo (14.3 % de las unidades tienen un precio máximo de tres millones de pesos dominicanos), localizándose en el Distrito Nacional la mayor proporción de las mismas (80.5 %).

Cuadro 19
Región Metropolitana
Lentitud de ventas de vivienda, octubre del 2017

Precio RD\$	Oferta inmediata		Oferta inmediata (terminada) en venta hace más de tres meses			
	Unidades	m ²	Unidades	%	m ²	%
500,001 a 1,000,000	3	135	-	-	-	-
1,000,001 a 1,500,000	553	31,857	3	0.5	165	0.4
1,500,001 a 2,000,000	1,454	108,768	5	0.3	400	0.4
2,000,001 a 3,000,000	801	71,060	3	0.4	342	0.5
3,000,001 a 4,000,000	234	21,509	-	-	-	-
4,000,001 a 5,000,000	473	44,698	2	0.4	240	0.5
5,000,001 a 6,000,000	282	27,330	3	1.1	300	1.1
6,000,001 a 7,000,000	346	39,701	10	2.9	1,332	3.4
7,000,001 a 8,000,000	274	36,153	2	0.7	424	1.2
8,000,001 a 9,000,000	230	32,303	7	3.0	826	2.6
9,000,001 a 10,000,000	215	33,645	19	8.8	3,051	9.1
10,000,001 a 11,000,000	240	35,898	9	3.8	1,302	3.6
11,000,001 a 12,000,000	99	17,940	9	9.1	1,685	9.4
12,000,001 a 13,000,000	80	14,403	4	5.0	700	4.9
13,000,001 a 14,000,000	48	9,029	1	2.1	288	3.2
14,000,001 a 15,000,000	48	9,450	-	-	-	-
15,000,001 a 20,000,000	159	39,958	-	-	-	-
20,000,001 a 25,000,000	63	18,912	-	-	-	-
Más de 25,000,000	134	60,121	-	-	-	-
Sin información	6	-	-	-	-	-
Total	5,742	652,870	77	1.3	11,055	1.7

5.1.8. Ventas anuales, promedio mensual de viviendas, por municipio

A partir del porcentaje de comercialización es posible obtener la relación entre el volumen total de unidades ofrecidas en el mercado y las efectivamente vendidas en el período intercensal, es decir, entre mayo y octubre del 2017.

Cuadro 20
Región Metropolitana
Ventas anuales, promedio mensual de viviendas vendidas, por municipio, abril y octubre del 2017

Concepto	Zona urbana			
	Total	Distrito Nacional	S.D. Este	S.D. Norte
1. Unidades en oferta inmediata del periodo actual	5,742	2,652	2,789	301
2. Unidades en oferta inmediata del periodo intercensal	2,097	806	1,125	166
3. Saldo de unidades para la venta (1-2)	3,645	1,846	1,664	135
4. Unidades en oferta futura del periodo actual	1,270	16	1,248	6
5. Unidades en oferta futura del periodo intercensal	42	4	32	6
6. Unidades en oferta que no han salido al mercado (4-5)	1,228	12	1,216	-
7. Oferta total del periodo anterior	7,757	3,297	3,964	496
8. Total unidades vendidas del periodo anterior (7-(6+3))	2,884	1,439	1,084	361
9. Total unidades vendidas de la nueva actividad edificadora	8,910	3,496	4,869	545
10. Unidades en oferta en el periodo (7-6+9)	15,439	6,781	7,617	1,041
11. Unidades vendidas en el periodo (8+9)	11,794	4,935	5,953	906
12. Comercialización (11/10)	76.4	72.8	78.2	87.0
13. Promedio mensual de ventas	1,966	823	992	151

Los resultados obtenidos indican un desempeño favorable en las ventas durante este periodo en particular, en la medida en que del total de unidades ofrecidas, 76.4 de cada cien unidades fueron vendidas, con un promedio mensual de ventas de 1,966 unidades de vivienda.

5.1.9. Relación oferta total vs oferta futura: expectativas del mercado

Una vez se consolide un mayor número de observaciones para este indicador, resulta preciso analizar su evolución respecto a variables como, la oferta de vivienda sobre planos, en la medida en que una dinámica de comercialización importante puede influir en la toma de decisiones respecto al desarrollo del proceso constructivo, y al inicio de su comercialización. En los estudios de abril y octubre del 2017, la oferta sobre planos pasó de un 16.6 % al 37.1 %.

Cuadro 21
Región Metropolitana
Relación oferta total vs oferta futura, abril y octubre del 2017

Concepto	Abril 2017	Octubre 2017
Oferta total	5,878	7,012
Oferta futura	104	1,270
Relación oferta total vs. oferta futura	1.8%	18.1%

5.1.10. Cambio en el indicador de lentitud en ventas

Como se señaló anteriormente, para el conjunto de indicadores el cambio identificado correspondiente a la velocidad en ventas en abril y octubre del 2017, no refleja propiamente una tendencia definida. La consolidación de una serie de datos sobre este indicador podrá relacionarse con factores como, la culminación simultánea de procesos productivos (estacionalidad) en determinadas épocas del año, la dinámica en la realización efectiva y el ritmo de ingreso de unidades nuevas al mercado inmobiliario, entre otros.

Cuadro 22
Región Metropolitana
Cambio en el indicador de lentitud en ventas, abril y octubre del 2017

Concepto	Abril 2017	Octubre 2017
Oferta inmediata	5,774	5,742
Lentitud en ventas	678	77
Cambio en el indicador de lentitud en ventas	11.7%	1.3%

5.1.11. Rotación del inventario

El índice de rotación, calculado como la razón entre las unidades ofrecidas en el periodo actual y el promedio de las unidades vendidas mensualmente, permite determinar en cuántos meses la oferta disponible podría ser vendida si se mantuviera constante la cantidad de unidades ofrecidas y vendidas.

En base a los resultados obtenidos para octubre del 2017, la comercialización de las unidades disponibles para la fecha puede tomar un tiempo de 2.9 meses, tomando las viviendas en oferta localizadas en el Distrito Nacional, las cuales toman un período más extenso (3.2 meses) y las de Santo Domingo Norte uno más corto (2.8 meses).

Cuadro 23
Región Metropolitana
Rotación del inventario, abril y octubre del 2017

Concepto	Zona urbana			
	Total	Distrito Nacional	S.D. Este	S.D. Norte
Oferta inmediata	5,742	2,652	2,789	301
Promedio mensual de ventas	1,966	823	992	151
Rotación del inventario	2.9	3.2	2.8	2.0

5.2. Oficinas

Para el mes de octubre del 2017 la actividad edificadora destinada al uso de oficinas comprendía un área de 73,756 m², de la cual la mayor parte correspondía a edificaciones no comercializables.

Cuadro 24
Región Metropolitana
Área de construcción vendible de oficinas según situación en el mercado, abril y octubre del 2017

Situación en el mercado	Abril 2017		Octubre 2017	
	m ²	%	m ²	%
Oferta inmediata	2,904	9.0	1,469	1.7
Oferta futura	-	-	775	0.9
Oferta total	2,904	9.0	2,244	2.6
Edificaciones separadas o reservadas	14,396	44.5	1,786	2.1
Edificaciones no comercializables	13,802	42.7	57,838	67.3
Obras paralizadas	1,250	3.9	2,295	2.7
Sin información	-	-	21,769	25.3
Total	32,352	100.0	85,932	100.0

Frente a los resultados de abril del 2017, se resaltan las siguientes observaciones:

- Al parecer, en las etapas incipientes de proyectos inmobiliarios empresariales es posible un margen de indefinición respecto al uso final de las áreas (oficina o comercio), y también de su posición final frente al mercado (venta o alquiler). En este sentido, el incremento registrado en las edificaciones no comercializables (para uso propio o alquiler) presenta una disminución en valor porcentual, pero representa la mayor proporción dentro de las obras que contaron con información en detalle, siendo 30.9 m² correspondientes a este destino o uso por cada 100 metros.
- La disminución observada en el área de edificaciones de oficinas separadas o reservadas se atribuye, además de lo anterior, a un aumento en la oferta inmediata con relación al periodo de análisis anterior; así como también a una gran proporción deL área sin información de destino definido.

Con relación al área en oferta, las características de las oficinas destinadas a su comercialización son las siguientes:

- Localización en Santo Domingo de Guzmán, en particular en los barrios Piantini, Los Prados y Quisqueya.
- Precio por metro cuadrado entre RD\$100,001 y RD\$200,000.

- Alrededor del 82.5 % de los metros cuadrados se desarrollan en edificaciones de seis a doce pisos y el 17.5 % restante corresponde a edificaciones de trece a veinte pisos.
- En la oferta total de oficina se encuentran –mayormente- en proceso constructivo en estatus de movimiento de tierra (23.0 %) y estructura (77.0 %).
- El sistema constructivo predominante respecto a la estructura de pórticos con panderetas de *blocks* y paneles de *foam* (70.5% del área), y losas de concreto armado aligeradas con bovedillas de *foam* (59.6% del área); con pisos en cerámica-porcelanato (100.0 %), muros de bloques de hormigón armado –columnas y vigas- (65.1 %), y techo en concreto armado (59.6 %).

5.3. Comercio

La actividad edificadora en Santo Domingo destinada a comercio para octubre del 2017 sumó un total de 85,932 m², con una participación altamente significativa de área no comercializable y en construcción, distribuida en área para alquiler (67.3% con 57,838 m²).

Frente a la actividad edificadora registrada en abril del 2017, la dinámica transcurrida en el período estudio se observa en los siguientes términos:

- La disminución del metraje en oferta se explica en que la mayor cantidad de área registrada se destina para uso propio o alquiler.
- El área separada o reservada, se terminó y ocupó en el período de estudio.

Cuadro 25

Región Metropolitana

Área de construcción vendible de comercio según situación en el mercado, abril y octubre del 2017

Situación en el mercado	Abril 2017		Octubre 2017	
	m ²	%	m ²	%
Oferta inmediata	739	1.1	10,498	14.2
Oferta futura	-	-	-	-
Oferta total	739	1.1	10,498	14.2
Edificaciones separadas o reservadas	2,498	3.6	8,328	11.3
Edificaciones no comercializables	59,003	86.0	22,800	30.9
Obras paralizadas	6,400	9.3	5,200	7.1
Sin información	-	-	26,930	36.5
Total	68,640	100.0	73,756	100.0

En cuanto al área en oferta, sus características generales definen el siguiente perfil:

- Localización en el Santo Domingo de Guzmán, en particular en los barrios El Millón, Bella Vista, Villa Consuelo y Honduras del Oeste.

- Precio por metro cuadrado entre RD\$30,000 y RD\$200,000.
- Proyectos desarrollados en edificaciones de cinco a seis y de tres a cuatro pisos (65.5% y 34.5 %, respectivamente).
- En la oferta total de comercio se encuentran en proceso constructivo en estatus de estructura el 37.6 % y en revestimiento el 62.4 %.
- El sistema constructivo predominante de mampostería confinada-pórticos (79.1 % del área), y losas de concreto armado aligeradas con bovedillas de *foam* (82.2 % del área); con pisos en cerámica-porcelanato (100.0 %), muros de hormigón armado (44.6 %) y techo en concreto armado (82.2 %).



Anexos

Oferta total de vivienda

Todos los cuadros presentados a continuación corresponden a los resultados obtenidos para octubre del 2017.

Cuadro 26
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por tipo según zona urbana

Zona urbana	Apartamentos		Casas		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
Santo Domingo de Guzmán	2,663	403,503	5	1,090	2,668	404,593
Santo Domingo Este	645	70,933	2	300	647	71,233
Santo Domingo Norte y Los Alcarrizos	307	30,412	-	-	307	30,412
Ciudad Juan Bosch	3,390	227,872	.	.	3,390	227,872
Total	7,005	732,720	7	1,390	7,012	734,110

Cuadro 27
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por tipo según precio de venta

Precio de venta	Apartamentos		Casas		Total	
	Unidades	m2	Unidades	m2	Unidades	m2
500,001 a 1,000,000	131	5,895	.	.	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	1,321	75,409	.	.	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	1,774	131,640	.	.	1,774	131,640
2,000,001 a 3,000,000	801	71,060	-	-	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	233	21,389	1	120	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	472	44,518	1	180	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	282	27,330	.	.	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	346	39,701	.	.	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	274	36,153	.	.	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	230	32,303	.	.	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	211	32,845	4	800	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	251	37,888	1	290	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	99	17,940	.	.	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	80	14,403	.	.	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	49	9,299	.	.	49	9,299
14,000,001 a 15,000,000	50	9,990	.	.	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	160	40,228	.	.	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	63	18,912	.	.	63	18,912
Más de 25,000,000	134	60,121	.	.	134	60,121
Sin información	44	5,696	-	-	44	5,696
Total	7,005	732,720	7	1,390	7,012	734,110

Cuadro 28
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por zona según precio de venta

Precio de venta	Santo Domingo de Guzmán		Santo Domingo Este		Santo Domingo Norte y Los Alcarrizos		Ciudad Juan Bosch	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	.	.	.	.	.	.	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	6	360	-	-	.	.	1,315	75,049
1,500,001 a 2,000,000	2	96	96	6,912	32	2,604	1,644	122,028
2,000,001 a 3,000,000	22	1,831	259	23,627	220	20,702	300	24,900
3,000,001 a 4,000,000	111	7,711	104	11,660	19	2,138	.	.
4,000,001 a 5,000,000	388	33,267	61	7,519	24	3,912	.	.
5,000,001 a 6,000,000	257	23,814	25	3,516	.	.	.	.
6,000,001 a 7,000,000	316	34,836	30	4,865	.	.	.	.
7,000,001 a 8,000,000	267	34,547	7	1,606	.	.	.	.
8,000,001 a 9,000,000	204	27,527	26	4,776	.	.	.	.
9,000,001 a 10,000,000	215	33,645	.	.	.	.	.	.
10,000,001 a 11,000,000	252	38,178	-	-	.	.	.	.
11,000,001 a 12,000,000	99	17,940	-	-	.	.	.	.
12,000,001 a 13,000,000	80	14,403	-	-	.	.	.	.
13,000,001 a 14,000,000	43	7,503	6	1,796	.	.	.	.
14,000,001 a 15,000,000	50	9,990	.	.	.	.	.	.
15,000,001 a 20,000,000	159	39,912	1	316	.	.	.	.
20,000,001 a 25,000,000	63	18,912	.	.	.	.	.	.
Más de 25,000,000	134	60,121	.	.	.	.	.	.
Sin información	-	-	32	4,640	12	1,056	.	.
Total	2,668	404,593	647	71,233	307	30,412	3,390	227,872

Cuadro 29
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por precio de venta por metro cuadrado según precio de venta

Precio de venta	15,001 a 30,000		30,001 a 45,000		45,001 a 60,000		60,001 a 100,000		100,001 a 200,000		Más de 200,000		Sin información		Total	
	Unidades	m²	Unidades	m²	Unidades	m²	Unidades	m²	Unidades	m²	Unidades	m²	Unidades	m²	Unidades	m²
500,001 a 1,000,000	131	5,895	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	1,321	75,409	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	1,772	131,544	2	96	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1,774	131,640
2,000,001 a 3,000,000	609	55,849	192	15,211	-	-	.	.	.	.	.	.	.	.	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	24	3,398	121	12,531	57	3,912	31	1,643	1	25	.	.	.	.	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	38	6,019	147	17,513	110	9,501	178	11,665	.	.	.	.	.	.	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	3	604	49	7,036	54	5,939	176	13,751	.	.	.	.	.	.	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	3	639	55	9,103	174	21,072	102	8,379	4	252	8	256	.	.	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	-	-	22	4,201	107	15,329	145	16,623	.	.	.	.	.	.	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	.	.	10	2,159	107	16,855	97	12,009	16	1,280	.	.	.	.	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	.	.	4	1,022	75	13,026	136	19,597	-	-	.	.	.	.	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	.	.	2	543	40	7,616	208	29,819	2	200	.	.	.	.	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	.	.	1	344	35	7,511	63	10,085	.	.	.	.	.	.	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	-	-	-	-	3	686	77	13,717	.	.	.	.	.	.	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	.	.	5	1,510	4	1,154	40	6,635	.	.	.	.	.	.	49	9,299
14,000,001 a 15,000,000	.	.	.	.	9	2,391	41	7,599	.	.	.	.	.	.	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	.	.	1	454	21	7,201	138	32,573	-	-	.	.	.	.	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	.	.	.	.	5	2,248	58	16,664	-	-	.	.	.	.	63	18,912
Más de 25,000,000	.	.	-	-	8	4,820	43	21,166	79	33,695	4	440	.	.	134	60,121
Sin información	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	44	5,696	44	5,696
Total	3,901	279,357	611	71,723	809	119,261	1,533	221,925	102	35,452	12	696	44	5,696	7,012	734,110

Cuadro 30
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por estado de avance del proceso constructivo según precio de venta

Precio de venta	Planos		Movimientos de tierra		Cimentación		Estructura		Pañete	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	128	5,760	-	-	-	-	3	135	-	-
1,000,001 a 1,500,000	941	54,096	-	-	-	-	334	18,721	17	935
1,500,001 a 2,000,000	684	52,016	-	-	20	1,440	313	22,776	205	14,224
2,000,001 a 3,000,000	492	44,639	45	3,803	-	-	154	12,764	22	2,365
3,000,001 a 4,000,000	52	5,350	1	58	20	1,450	53	4,778	37	2,826
4,000,001 a 5,000,000	58	6,437	98	7,331	25	1,962	139	14,253	52	4,647
5,000,001 a 6,000,000	22	1,639	39	3,694	51	3,736	72	8,346	11	1,059
6,000,001 a 7,000,000	29	3,162	103	9,721	39	4,610	105	14,218	10	1,227
7,000,001 a 8,000,000	16	1,727	67	9,096	20	2,222	84	11,152	40	4,977
8,000,001 a 9,000,000	29	3,649	25	3,424	39	4,583	43	6,433	3	453
9,000,001 a 10,000,000	13	1,991	42	6,585	29	4,521	61	9,973	18	2,190
10,000,001 a 11,000,000	74	11,011	50	6,200	33	4,875	8	1,240	22	3,447
11,000,001 a 12,000,000	-	-	25	4,404	1	164	23	4,554	16	2,768
12,000,001 a 13,000,000	-	-	18	3,433	2	420	30	4,667	-	-
13,000,001 a 14,000,000	2	596	27	4,313	1	270	17	3,632	1	200
14,000,001 a 15,000,000	8	1,310	1	248	3	788	18	3,616	-	-
15,000,001 a 20,000,000	12	4,074	20	4,648	3	810	81	19,268	-	-
20,000,001 a 25,000,000	.	.	18	4,720	1	248	24	7,658	-	-
Más de 25,000,000	4	440	9	3,596	4	1,740	70	32,870	1	290
Sin información	38	4,640	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2,602	202,537	588	75,274	291	33,839	1,632	201,054	455	41,608

Continuación, Cuadro 30

Precio de venta	Revestimiento		Parcialmente ocupada sin terminar		Terminada sin ocupar		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	-	-	-	-	-	-	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	26	1,492	-	-	3	165	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	547	40,784	-	-	5	400	1,774	131,640
2,000,001 a 3,000,000	54	5,008	31	2,139	3	342	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	69	6,825	-	-	2	222	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	99	9,828	-	-	2	240	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	84	8,556	-	-	3	300	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	50	5,431	-	-	10	1,332	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	45	6,555	-	-	2	424	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	75	11,742	3	455	13	1,564	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	31	5,054	-	-	21	3,331	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	46	8,515	4	548	15	2,342	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	22	3,764	1	241	11	2,045	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	26	5,183	-	-	4	700	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	-	-	-	-	1	288	49	9,299
14,000,001 a 15,000,000	19	3,715	1	313	-	-	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	39	10,053	5	1,375	-	-	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	20	6,286	-	-	-	-	63	18,912
Más de 25,000,000	35	17,465	-	-	11	3,720	134	60,121
Sin información	6	1,056	-	-	-	-	44	5,696
Total	1,293	157,312	45	5,071	106	17,415	7,012	734,110

Cuadro 31
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por número de pisos de la edificación según precio de venta

Precio de venta	Uno a dos		Tres a cuatro		Cinco a seis		Siete a doce		Trece a veinte		Más de veinte		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	.	.	131	5,895	.	.	.	.	.	.	.	.	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	.	.	1,297	74,059	24	1,350	-	-	.	.	.	.	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	.	.	1,633	121,256	141	10,384	-	-	.	.	.	.	1,774	131,640
2,000,001 a 3,000,000	-	-	738	65,314	63	5,746	-	-	.	.	.	.	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	1	120	135	13,702	25	2,979	73	4,708	.	.	.	.	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	1	180	91	11,889	71	7,889	294	23,962	16	778	.	.	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	.	.	12	1,574	51	6,357	174	15,854	45	3,545	.	.	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	.	.	37	5,803	72	9,297	179	20,328	58	4,273	.	.	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	.	.	12	2,152	74	10,779	160	20,124	26	2,906	2	192	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	.	.	6	1,000	30	4,425	128	19,158	66	7,720	.	.	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	4	800	-	-	6	930	165	26,625	40	5,290	.	.	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	1	290	-	-	6	942	152	24,483	93	12,463	-	-	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	.	.	.	.	4	713	60	11,835	35	5,392	.	.	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	.	.	6	1,200	8	1,680	38	6,674	28	4,849	.	.	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	.	.	.	.	4	818	15	3,933	30	4,548	.	.	49	9,299

Continuación, Cuadro 31

Precio de venta	Uno a dos		Tres a cuatro		Cinco a seis		Siete a doce		Trece a veinte		Más de veinte		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
14,000,001 a 15,000,000	2	492	.	.	1	248	11	2,769	30	5,321	6	1,160	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	.	.	8	2,000	2	599	61	16,241	88	21,128	1	260	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	.	.	.	.	2	766	21	6,706	40	11,440	-	-	63	18,912
Más de 25,000,000	.	.	.	.	.	.	37	13,980	41	20,061	56	26,080	134	60,121
Sin información	-	-	-	-	44	5,696	.	.	.	.	.	.	44	5,696
Total	9	1,882	4,106	305,844	628	71,598	1,568	217,380	636	109,714	65	27,692	7,012	734,110

Cuadro 32

Región Metropolitana

Oferta total de vivienda por tamaño (área unitaria) según precio de venta

Precio de venta	Hasta 60 m ²		61 a 70 m ²		71 a 80 m ²		81 a 100 m ²		101 a 150 m ²		151 a 200 m ²		Más de 200 m ²		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	131	5,895	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	949	51,744	354	22,314	18	1,351	.	.	.	.	.	.	.	.	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	19	1,065	878	60,475	821	64,628	40	3,708	16	1,764	.	.	.	.	1,774	131,640
2,000,001 a 3,000,000	-	-	43	2,951	342	26,652	293	26,315	123	15,142	-	-	.	.	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	31	1,603	36	2,323	26	1,974	60	5,767	72	8,262	9	1,580	.	.	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	39	1,954	81	5,350	86	6,471	96	8,791	144	17,697	27	4,435	-	-	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	52	3,075	9	614	19	1,478	103	9,270	80	9,675	17	2,798	2	420	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	8	256	52	3,397	2	152	29	2,587	210	25,463	42	7,207	3	639	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	.	.	.	.	.	.	10	974	210	26,021	48	7,710	6	1,448	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	.	.	.	.	16	1,280	.	.	131	16,941	73	11,923	10	2,159	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	.	.	.	.	.	.	.	-	93	12,830	118	19,793	4	1,022	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	.	.	.	.	.	.	2	200	134	18,010	106	17,769	10	2,199	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	.	.	.	.	.	.	.	.	17	2,372	51	8,688	31	6,880	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	.	.	.	.	.	.	.	.	8	1,047	56	9,975	16	3,381	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	.	.	.	.	.	.	.	.	23	3,358	8	1,390	18	4,551	49	9,299
14,000,001 a 15,000,000	.	.	.	.	.	.	.	.	7	1,050	29	5,431	14	3,509	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	.	.	.	.	.	.	.	.	-	-	18	3,420	142	36,808	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	63	18,912	63	18,912
Más de 25,000,000	.	.	.	.	.	.	.	.	4	440	1	200	129	59,481	134	60,121
Sin información	.	.	.	.	.	.	.	.	16	1,920	22	3,776	-	-	38	5,696
Total	1,229	65,592	1,453	97,424	1,330	103,986	633	57,612	1,288	161,992	625	106,095	448	141,409	7,006	734,110

Cuadro 33
 Región Metropolitana
 Oferta total de vivienda por cantidad de habitaciones según precio de venta

Precio de venta	Una		Dos		Tres		Más de tres		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	.	.	131	5,895	.	.	.	.	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	6	360	352	19,353	963	55,696	.	.	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	2	96	38	2,852	1,698	125,812	36	2,880	1,774	131,640
2,000,001 a 3,000,000	8	680	81	6,528	696	62,572	16	1,280	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	75	4,551	33	2,947	126	14,011	-	-	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	228	16,496	95	8,910	149	19,172	1	120	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	166	12,932	50	5,201	61	8,294	5	903	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	68	5,114	176	19,734	99	14,283	3	570	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	2	192	123	14,242	148	21,561	1	158	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	23	2,106	87	11,424	110	16,807	10	1,966	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	15	1,770	42	6,093	156	25,182	2	600	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	4	408	89	11,859	159	25,911	-	-	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	-	-	23	3,626	76	14,314	-	-	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	.	.	3	525	77	13,878	-	-	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	.	.	.	.	45	8,099	4	1,200	49	9,299
14,000,001 a 15,000,000	.	.	12	2,010	35	7,224	3	756	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	3	1,167	3	615	131	31,457	23	6,989	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	.	.	3	1,368	57	16,334	3	1,210	63	18,912
Más de 25,000,000	1	290	4	440	62	28,363	67	31,028	134	60,121
Sin información	.	.	.	.	38	4,640	.	.	38	4,640
Total	601	46,162	1,345	123,622	4,886	513,610	174	49,660	7,006	733,054

Cuadro 34
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por cantidad de baños según precio de venta

Precio de venta	Uno		Dos		Tres		Más de tres		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	131	5,895	.	.	.	.	.	.	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	786	42,717	535	32,692	-	-	.	.	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	187	13,313	1,345	99,031	240	19,200	.	.	1,772	131,544
2,000,001 a 3,000,000	19	1,545	530	47,897	194	16,040	.	.	743	65,482
3,000,001 a 4,000,000	49	3,146	68	6,928	24	2,812	4	436	145	13,322
4,000,001 a 5,000,000	25	2,199	77	6,841	20	2,214	10	1,318	132	12,572
5,000,001 a 6,000,000	15	1,562	46	3,834	8	1,166	9	1,489	78	8,051
6,000,001 a 7,000,000	.	.	88	7,734	23	3,041	8	1,288	119	12,063
7,000,001 a 8,000,000	.	.	14	1,717	32	5,038	8	1,500	54	8,255
8,000,001 a 9,000,000	.	.	9	1,304	52	7,323	25	4,320	86	12,947
9,000,001 a 10,000,000	.	.	15	2,259	18	2,861	11	2,235	44	7,355
10,000,001 a 11,000,000	.	.	.	.	48	7,358	20	3,420	68	10,778
11,000,001 a 12,000,000	.	.	.	.	2	360	12	2,420	14	2,780
12,000,001 a 13,000,000	.	.	.	.	14	2,760	4	760	18	3,520
13,000,001 a 14,000,000	.	.	2	430	1	310	9	2,306	12	3,046
14,000,001 a 15,000,000	.	.	7	1,183	2	492	3	746	12	2,421
15,000,001 a 20,000,000	.	.	-	-	3	720	50	13,182	53	13,902
20,000,001 a 25,000,000	.	.	.	.	2	766	14	4,530	16	5,296
Más de 25,000,000	.	.	.	.	22	8,810	73	31,656	95	40,466
Sin información	.	.	32	4,640	.	.	.	.	32	4,640
Total	1,212	70,377	2,768	216,490	705	81,271	260	71,606	4,945	439,744

Cuadro 35

Región Metropolitana

Oferta total de vivienda por estacionamientos incluidos según precio de venta

Precio de venta	Si		No		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	131	5,895	.	.	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	1,321	75,409	.	.	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	1,770	131,380	.	.	1,770	131,380
2,000,001 a 3,000,000	798	70,730	3	330	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	234	21,509	.	.	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	455	43,348	.	.	455	43,348
5,000,001 a 6,000,000	282	27,330	.	.	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	337	38,666	.	.	337	38,666
7,000,001 a 8,000,000	274	36,153	.	.	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	230	32,303	.	.	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	197	30,675	.	.	197	30,675
10,000,001 a 11,000,000	252	38,178	.	.	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	99	17,940	.	.	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	80	14,403	.	.	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	49	9,299	.	.	49	9,299
14,000,001 a 15,000,000	50	9,990	.	.	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	160	40,228	.	.	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	63	18,912	.	.	63	18,912
Más de 25,000,000	115	48,626	.	.	115	48,626
Sin información	8	920	16	2,720	24	3,640
Total	6,905	711,894	19	3,050	6,924	714,944

Cuadro 36
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por estacionamientos incluidos según precio de venta

Precio de venta	Uno		Dos		Tres o más		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	131	5,895	.	.	.	.	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	1,321	75,409	-	-	.	.	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	1,714	126,636	8	904	48	3,840	1,770	131,380
2,000,001 a 3,000,000	504	43,273	294	27,457	.	.	798	70,730
3,000,001 a 4,000,000	131	11,113	100	10,011	2	360	233	21,484
4,000,001 a 5,000,000	219	16,591	253	27,927	1	180	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	157	12,371	125	14,959	-	-	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	66	5,197	265	32,728	6	741	337	38,666
7,000,001 a 8,000,000	16	2,457	254	33,204	4	492	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	30	3,116	200	29,187	-	-	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	13	1,858	193	30,493	9	1,294	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	28	4,984	193	28,802	31	4,392	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	-	-	92	16,358	7	1,582	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	.	.	62	10,883	18	3,520	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	3	734	43	7,681	3	884	49	9,299
14,000,001 a 15,000,000	.	.	31	6,162	19	3,828	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	-	-	88	21,248	72	18,980	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	.	.	19	6,120	44	12,792	63	18,912
Más de 25,000,000	.	.	22	6,410	112	53,711	134	60,121
Sin información	8	920	.	.	.	.	8	920
Total	4,341	310,554	2,242	310,534	376	106,596	6,959	727,684

Cuadro 37
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por sistema constructivo según precio de venta

Precio de venta	Mampostería estructural (muros de bloques / losas de hormigón armado)		Mampostería estructural apuntalada con panderetas de bloques o con muros divisorios		Vaciado monolítico de hormigón armado		Estructura de porticos con panderetas		Otros		Sin información		Total	
	Unidades	m²	Unidades	m²	Unidades	m²	Unidades	m²	Unidades	m²	Unidades	m²	Unidades	m²
500,001 a 1,000,000	.	.	.	-	.	-	.	-	131	5,895	.	-	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	154	9,086	6	360	20	1,100	.	-	1,141	64,863	.	-	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	448	34,572	176	13,180	431	31,152	.	-	719	52,736	.	-	1,774	131,640
2,000,001 a 3,000,000	402	35,202	175	17,187	31	2,139	-	-	181	15,677	12	855	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	78	8,904	85	7,970	5	460	64	3,953	-	-	2	222	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	61	6,286	181	18,657	41	4,588	190	15,167	.	-	.	-	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	13	1,015	98	10,618	12	1,512	147	13,465	.	-	12	720	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	11	1,354	154	18,534	12	1,720	130	15,558	.	-	39	2,535	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	13	2,023	152	20,952	.	-	109	13,178	.	-	.	-	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	24	3,151	112	16,179	.	-	94	12,973	.	-	.	-	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	17	2,806	86	12,851	.	-	112	17,988	.	-	-	-	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	7	1,211	81	12,643	.	-	138	20,924	.	-	26	3,400	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	4	736	28	5,529	.	-	43	7,497	.	-	24	4,178	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	15	2,965	34	6,591	.	-	30	4,710	.	-	1	137	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	.	.	14	3,011	4	818	31	5,470	.	-	.	-	49	9,299
14,000,001 a 15,000,000	.	.	24	4,868	.	-	26	5,122	.	-	.	-	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	.	.	41	10,094	.	-	117	29,426	.	-	2	708	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	.	.	28	8,306	.	-	35	10,606	.	-	.	-	63	18,912
Más de 25,000,000	.	.	48	21,077	.	-	86	39,044	.	-	.	-	134	60,121
Sin información	6	1,056	-	-	.	-	.	-	.	-	38	4,640	44	5,696
Total	1,253	110,367	1,523	208,607	556	43,489	1,352	215,081	2,172	139,171	156	17,395	7,012	734,110

Cuadro 38
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por tipo de losa de entrepiso según precio de venta

Precio de venta	Losas de hormigón armado		Losas aligeradas con bovadillas de foam		Losas de hormigón armado y losas aligeradas con bovadillas de foam		Otros		Sin información		Total	
	Unidades	Área	Unidades	Área	Unidades	Área	Unidades	Área	Unidades	Área	Unidades	Área
500,001 a 1,000,000	131	5,895	.	.	.	.	.	.	.	.	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	1,275	72,817	6	360	20	1,100	20	1,132	.	.	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	1,184	88,768	20	1,440	431	31,152	139	10,280	.	.	1,774	131,640
2,000,001 a 3,000,000	574	50,990	215	19,215	-	-	.	.	12	855	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	135	13,663	79	6,113	18	1,511	.	.	2	222	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	91	10,595	323	28,313	54	5,190	5	600	.	.	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	43	4,982	194	17,363	33	4,265	.	.	12	720	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	41	5,545	222	27,256	44	4,365	.	.	39	2,535	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	10	1,844	227	29,679	37	4,630	.	.	.	.	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	34	5,311	173	23,484	23	3,508	.	.	.	.	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	11	1,878	177	26,958	27	4,809	.	.	-	-	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	15	2,419	199	30,079	12	2,280	.	.	26	3,400	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	.	.	65	11,763	10	1,999	.	.	24	4,178	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	-	-	76	13,738	3	528	.	.	1	137	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	.	.	42	7,787	7	1,512	.	.	.	.	49	9,299
14,000,001 a 15,000,000	23	4,486	21	4,084	6	1,420	.	.	.	.	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	1	260	119	30,344	38	8,916	.	.	2	708	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	-	-	53	16,016	10	2,896	.	.	.	.	63	18,912
Más de 25,000,000	-	-	129	58,137	5	1,984	.	.	.	.	134	60,121
Sin información	6	1,056	.	.	.	.	.	.	38	4,640	44	5,696
Total	3,574	270,509	2,340	352,129	778	82,065	164	12,012	156	17,395	7,012	734,110

Cuadro 39
Región Metropolitana
Oferta total de vivienda por tipo de losa de entripiso según precio de venta

Precio de venta	Losas de hormigón armado		Losas aligeradas con bovadillas de foam		Losas de hormigón armado y losas aligeradas con bovadillas de foam		Otros		Sin Información		Total	
	Unidades	Área	Unidades	Área	Unidades	Área	Unidades	Área	Unidades	Área	Unidades	Área
500,001 a 1,000,000	131	5,895	.	.	.	.	.	.	.	.	131	5,895
1,000,001 a 1,500,000	1,275	72,817	9	525	17	935	20	1,132	.	.	1,321	75,409
1,500,001 a 2,000,000	1,184	88,768	20	1,440	431	31,152	139	10,280	.	.	1,774	131,640
2,000,001 a 3,000,000	574	50,990	215	19,215	-	-	.	.	12	855	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	135	13,663	79	6,113	18	1,511	.	.	2	222	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	124	13,615	298	26,389	46	4,094	5	600	.	.	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	48	5,657	191	17,108	31	3,845	.	.	12	720	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	50	6,580	213	26,221	44	4,365	.	.	39	2,535	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	10	1,844	227	29,679	37	4,630	.	.	.	.	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	34	5,311	173	23,484	23	3,508	.	.	.	.	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	31	5,114	157	23,722	27	4,809	.	.	-	-	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	15	2,419	199	30,079	12	2,280	.	.	26	3,400	252	38,178
11,000,001 a 12,000,000	.	.	65	11,763	10	1,999	.	.	24	4,178	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	-	-	76	13,738	3	528	.	.	1	137	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	.	.	42	7,787	7	1,512	.	.	.	.	49	9,299
14,000,001 a 15,000,000	25	4,978	19	3,592	6	1,420	.	.	.	.	50	9,990
15,000,001 a 20,000,000	12	3,010	136	34,279	10	2,231	.	.	2	708	160	40,228
20,000,001 a 25,000,000	-	-	53	16,016	10	2,896	.	.	.	.	63	18,912
Más de 25,000,000	-	-	130	58,487	4	1,634	.	.	.	.	134	60,121
Sin información	6	1,056	.	.	.	.	.	.	38	4,640	44	5,696
Total	3,654	281,717	2,302	349,637	736	73,349	164	12,012	156	17,395	7,012	734,110

Oferta inmediata de vivienda

Cuadro 40
Región Metropolitana
Oferta inmediata de vivienda por tipo según precio de venta

Precio de venta	Apartamentos		Casas		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	3	135	.	.	3	135
1,000,001 a 1,500,000	553	31,857	.	.	553	31,857
1,500,001 a 2,000,000	1,454	108,768	.	.	1,454	108,768
2,000,001 a 3,000,000	801	71,060	.	.	801	71,060
3,000,001 a 4,000,000	233	21,389	1	120	234	21,509
4,000,001 a 5,000,000	472	44,518	1	180	473	44,698
5,000,001 a 6,000,000	282	27,330	.	.	282	27,330
6,000,001 a 7,000,000	346	39,701	.	.	346	39,701
7,000,001 a 8,000,000	274	36,153	.	.	274	36,153
8,000,001 a 9,000,000	230	32,303	.	.	230	32,303
9,000,001 a 10,000,000	211	32,845	4	800	215	33,645
10,000,001 a 11,000,000	239	35,608	1	290	240	35,898
11,000,001 a 12,000,000	99	17,940	.	.	99	17,940
12,000,001 a 13,000,000	80	14,403	.	.	80	14,403
13,000,001 a 14,000,000	48	9,029	.	.	48	9,029
14,000,001 a 15,000,000	48	9,450	.	.	48	9,450
15,000,001 a 20,000,000	159	39,958	.	.	159	39,958
20,000,001 a 25,000,000	63	18,912	.	.	63	18,912
Más de 25,000,000	134	60,121	.	.	134	60,121
Sin información	6	.	.	.	6	.
Total	5,735	651,480	7	1,390	5,742	652,870

Oferta futura de vivienda

Cuadro 41
Región Metropolitana
Oferta futura de vivienda por tipo según precio de venta

Precio de venta	Apartamentos		Casas		Total	
	Unidades	m ²	Unidades	m ²	Unidades	m ²
500,001 a 1,000,000	128	5,760	.	.	128	5,760
1,000,001 a 1,500,000	768	43,552	.	.	768	43,552
1,500,001 a 2,000,000	320	22,872	.	.	320	22,872
2,000,001 a 3,000,000	-	-	-	-	-	-
3,000,001 a 4,000,000	-	-	-	-	-	-
4,000,001 a 5,000,000	-	-	-	-	-	-
5,000,001 a 6,000,000	-	-	.	.	-	-
6,000,001 a 7,000,000	-	-	.	.	-	-
7,000,001 a 8,000,000	-	-	.	.	-	-
8,000,001 a 9,000,000	-	-	.	.	-	-
9,000,001 a 10,000,000	-	-	-	-	-	-
10,000,001 a 11,000,000	12	2,280	-	-	12	2,280
11,000,001 a 12,000,000	-	-	.	.	-	-
12,000,001 a 13,000,000	-	-	.	.	-	-
13,000,001 a 14,000,000	1	270	.	.	1	270
14,000,001 a 15,000,000	2	540	.	.	2	540
15,000,001 a 20,000,000	1	270	.	.	1	270
20,000,001 a 25,000,000	-	-	.	.	-	-
Más de 25,000,000	-	-	.	.	-	-
Sin información	38	5,696	-	-	38	5,696
Total	1,270	81,240	-	-	1,270	81,240