

PAULINA ORTEGA, OLIVIA HERNÁNDEZ D.

La venta de viviendas se ha visto profundamente afectada en los últimos años. Durante el año pasado no se logró ver un repunte en el segmento de viviendas nuevas, de acuerdo a las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción. Sin embargo, desde Mercado Libre Inmuebles, conocido también como Portal Inmobiliario, observaron algunas señales de recuperación en las viviendas usadas.

En particular, desde la firma plantean que esto se observa, por ejemplo, en los avisos que duran menos días publicados y en un mayor interés de los compradores en la Región Metropolitana. “Estamos viendo un mercado con mayor movimiento, lo que indica que los compradores están retomando decisiones que habían postergado en meses anteriores. Esto podría empezar a marcar un cambio de ciclo para el sector inmobiliario”, comentó Gianfranco Aste, gerente comercial de Mercado Libre Inmuebles.

Portal Inmobiliario destaca que en el cuarto trimestre de 2024, en promedio, los departamentos se mantuvieron activos (en venta) por alrededor de 137 días, una reducción de 17 días versus el cuarto trimestre de 2023, cuando el promedio fue de 154 días. Por su parte, en el total de 2024 el promedio que una publicación de venta de departamento permaneció activa fue de 149 días, 22 menos que en 2023.

La misma tendencia siguió la venta de casas usadas, la que en el cuarto trimestre de 2024 promedió 147 días, 16 días menos que en el último cuarto del año anterior, cuando la media fue de 163 días. En los 12 meses del año recién pasado, el promedio de permanencia de publicación de casas para la venta fue de 161 días, 13 menos que en 2023, cuando fue de casi 174 días.

“Uno de los principales factores que explica esta tendencia es la mayor disposición de los compradores a ingresar al mercado ante la estabilización de las tasas de interés y la flexibilidad de algunos oferentes para cerrar negocios”, señalan desde Mercado Libre Inmuebles.

Pese a ello, la oferta de viviendas disponibles para la venta en la Región Metropolitana aún no logra bajar. En lo que respecta a departamentos, se observó un alza anual de 8,7% del stock, pasando de 65.173 unidades a 70.824 al cierre del año pasado.

En el ítem de casas, la oferta totalizó 54.515 unidades, lo que es 12,4% más de lo que se tenía al final del 2023, cuando se contabilizaron 48.515 unidades disponibles para la venta.

Según los datos de la plataforma, Santiago Centro, Las Condes y Ñuñoa son las tres comunas que acumulan mayor stock de departamentos, con 15.223, 11.376 y 7.626 unidades, cada una. Sólo en Las Condes se registró una disminución del stock entre en tercer y en el cuarto trimestre, pero la diferencia es mínima.

En casas las comunas con mayor stock fueron Colina, con 7.285; Las Condes, con 5.262, y Lo Barnechea, con 5.194. Nuevamente Las

Portal Inmobiliario: precios de departamentos usados llegan a su menor nivel en más de 4 años

Según los datos de la plataforma, Santiago Centro, Las Condes y Ñuñoa son las tres comunas que acumularon mayor stock de departamentos en venta en 2024. En casas, fueron las comunas de Colina, Las Condes y Lo Barnechea.



Condes tuvo una ligera reducción.

Ante el aumento de la oferta disponible, se ha visto un descenso sostenido de los valores de las propiedades en venta en la plataforma. Particularmente en departamentos “se registra un promedio cercano a 74,7 UF/m² durante el 4T 2024. Este nivel es el más bajo observado en más de cuatro años. Cabe destacar que los departamentos alcanzaron su punto máximo alrededor del 2T 2022, con cerca de 78,8 UF/m², y desde entonces han mostrado una tendencia de ligera baja hasta situarse en los valores actuales”, dice el gerente comercial de Mercado Libre Inmueble.

Las casas, en tanto, alcanzaron su precio promedio más bajo desde el primer trimestre del 2021, con 65,4 UF por metro cuadra-

do. Esto es una disminución de 2,2% anual.

Al excluir las comunas de Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes, Providencia, Ñuñoa, La Reina y Colina, se observa que los precios de las casas siguen una leve tendencia al alza en el resto de las comunas de la RM, con una alza del 0,9% anual, hasta las 46,3 UF, desde las 45,8 UF del último cuarto de 2023.

Sin dichas comunas, los precios de los departamentos siguen mostrando una tendencia a la baja, pero con un valor promedio de 55,8 UF/m².

ARRIENDOS

Otro eje que recoge el informe tiene relación con la oferta de propiedades destinadas para arriendo en la RM. Al cierre de 2024 la ofer-

ta de departamentos alcanzó las 53.936 publicaciones activas, esto representa un 82,9% del total. Así, este tipo de oferta marcó una “tendencia estable” durante el último año y se distanció significativamente de la cantidad de casas publicadas con el mismo fin.

En línea con lo anterior, la oferta de casas llegó a las 11.191 publicaciones, alcanzando el 17,1% del total. El informe destaca que “la tendencia de publicaciones activas se ha mantenido leve al alza durante el último año”. Como resultado, y en comparación al mismo ejercicio de 2023, se registró un aumento de 8,8% en este tipo de ofertas.

A raíz de los datos recogidos, el informe indica las zonas del Gran Santiago donde se concentró la mayor cantidad de la oferta. En departamentos, Santiago Centro lidera con un 26,7% del total acumulado; le siguen Las Condes, Ñuñoa y Estación Central, todas con números significativamente menores. En tanto, el mercado de casas es encabezado por Colina, con 2.391 unidades, que representa un 21,4% del total. Continúan en el listado Lo Barnechea, Las Condes y Puente Alto, pero solo la primera de estas supera las mil publicaciones.

En cuanto a los precios de las viviendas en arriendo, “existe una leve tendencia al alza en comparación con el 2023. Además, el precio de casas promedio triplica al de departamentos”, resume el informe. De esta manera, en promedio el precio de publicación de departamentos en arriendo alcanzó los \$532 mil en 2024. Mientras que el valor de la oferta de casas promedió \$1,66 millones.

“El incremento en los precios de arriendo está fuertemente vinculado con una mayor demanda por parte de los arrendatarios. Nuestro informe señala que la categoría de departamentos en arriendo fue la más visitada y contactada durante el 4T 2024, concentrando más del 50% de las preferencias de los usuarios. Esta presión de demanda contribuye a que los valores de publicación en el mercado de arriendo tiendan al alza”, según el ejecutivo.

“Además, la creciente rentabilidad bruta – que alcanzó 4,60% en casas y 4,43% en departamentos – demuestra que el mercado de arrendamientos se ha mantenido dinámico y atractivo para los propietarios”, añadió. ●