

En los últimos diez años, el promedio en la capital subió más de 20 UF

# Comuna por comuna: cuánto subió el precio del metro cuadrado de los departamentos nuevos en Santiago

En Vitacura, la zona más cara, el valor promedio al cierre de 2024 alcanzó 120,8 UF el metro cuadrado, según el análisis de la firma NielsenIQ- GfK.

BANYELIZ MUÑOZ

La consultora NielsenIQ-GfK Intelligence, firma global de análisis de mercado, determinó cuánto subió el precio del metro cuadrado de los departamentos nuevos en Santiago, empujado principalmente por el alza del costo de la construcción. El análisis incluyó los valores de las unidades disponibles en los últimos diez años en etapas de entrega inmediata, en construcción (verde) y aún no construidos (blanco).

En 2015, por ejemplo, el metro cuadrado en la capital promediaba 62,2 UF (\$1.592.320 con el precio de la UF de ese año), mientras que en 2024 el valor se ubicó en las 83,9 UF (unos \$3.255.242 con la UF de hoy): son más de 20 UF de diferencia.

Daniel Kiverstein, presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), enumera los factores que determinaron el crecimiento del precio y comienza con el costo del suelo.

“Se trata de un recurso que se volvió escaso y altamente demandado”, apunta.

En muchos sectores las autoridades comunales limitaron alturas y las densidades para planificar el crecimiento de los barrios.

Así lo ejemplifica: “En un mismo terreno se puede construir menos. Es decir, donde podías hacer equis cantidad de departamentos en equis cantidad de pisos, ahora puedes hacer menos. Por ende, el precio del suelo pesa más”.

Otro factor que influyó en el precio fue la inflación, sobre todo en el 2022, cuando escaló a 12,8%, una de las más altas de los últimos años.

“El exceso de liquidez que se generó tras los retiros de las AFP junto con la escasez de materiales que provocó la pandemia desencadenaron que los costos de la construcción se elevaran, golpeando también al valor de las propiedades”, precisa.

Por otro lado, los cambios normativos impulsados en el Congreso también golpearon los precios de las viviendas.

“Se han aprobado más de 20 leyes en los últimos años que mejoran y otras que encarecen la vivienda; entre ellas, la norma térmica, la eléctrica, la Ley de Ductos. Todas ellas generan una mejor vivienda, pero cada vez más cara”, plan-

Cuánto subió el precio del metro cuadrado de los departamentos nuevos en la última década (valor en UF)

Comuna	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vitacura	87,1	90,9	92,2	101,1	106,8	109,1	115,7	117,7	119,5	120,8
Las Condes	82,6	86,7	88,3	92,7	98,3	102,8	107,4	109,3	110,3	111,1
Providencia	81,9	84,7	86,1	89,3	96,1	99,2	101,8	103,8	104,0	105,0
Lo Barnechea	82,4	82,8	85,8	90,9	93,8	95,0	96,2	99,0	99,2	100,5
Nuñoa	65,0	68,9	72,4	77,0	81,6	83,0	86,4	87,1	88,2	88,6
La Reina	65,7	69,8	74,2	79,2	79,0	81,3	83,4	84,0	84,5	86,6
Santiago	52,8	55,3	57,1	61,6	69,2	74,2	78,3	81,4	82,5	82,2
Colina	68,3	59,1	65,7	66,2	66,0	62,8	68,9	79,6	76,3	75,3
Conchalí	31,0	35,0	41,7	50,1	54,8	58,0	63,1	66,7	74,3	74,9
La Florida	43,9	45,8	48,9	52,9	56,8	60,2	65,5	69,9	71,9	72,6
Huechuraba	44,2	46,8	47,8	50,2	53,9	59,3	67,1	67,8	71,2	72,4
Macul	46,6	47,2	49,3	55,1	61,6	64,4	69,3	72,1	72,7	72,2
Peñalolén	55,0	56,3	59,6	59,4	63,2	62,8	64,3	65,9	68,6	71,9
Recoleta	44,9	48,6	52,0	54,3	55,0	56,7	64,4	68,6	69,5	71,3
Quinta Normal	39,8	40,7	42,2	42,9	49,1	59,8	64,5	69,7	68,8	70,6
San Miguel	45,3	49,3	51,0	54,2	57,7	59,9	64,0	69,3	71,2	70,3
San Joaquín	46,4	47,8	48,6	54,3	60,0	61,6	66,8	69,3	69,6	70,1
Cerrillos	32,8	33,1	35,3	39,6	42,8	52,3	58,2	65,1	66,4	68,2
Pudahuel	34,2	38,2	40,3	43,0	45,5	51,1	55,9	61,6	70,3	67,7
Independencia	44,4	47,6	49,4	52,2	57,1	60,4	64,8	66,4	67,6	67,6
La Cisterna	37,9	41,4	44,2	48,1	54,5	56,8	60,6	64,1	64,2	64,3
Maipú	41,2	41,9	46,7	48,3	53,2	55,6	58,1	61,1	61,6	63,8
Estación Central	45,3	46,8	48,2	50,5	54,3	56,8	61,6	63,7	65,3	63,7
San Bernardo	36,4	32,9	40,2	42,6	46,8	49,3	54,7	57,2	58,4	58,0
Quilicura	28,6	24,8	17,5	40,0	47,5	48,0	53,4	55,9	55,2	52,3
Puente Alto	33,9	34,2	36,6	38,9	43,0	46,1	47,5	52,8	53,2	52,0
Renca				45,0	42,3	47,4	50,5	50,8	51,1	52,0
Buín	33,3	34,5	34,7	37,1	40,0	41,2	43,9	50,0	50,8	51,2
Padre Hurtado						37,1	44,7	45,9	47,3	45,8
<b>Total general</b>	<b>62,2</b>	<b>65,2</b>	<b>67,4</b>	<b>70,1</b>	<b>75,5</b>	<b>78,0</b>	<b>82,0</b>	<b>83,1</b>	<b>83,7</b>	<b>83,9</b>

Fuente: NielsenIQ- GfK.

tea.

Hay un cuarto factor: el IVA que deben pagar las viviendas nuevas vigente desde 2016.

Por último, el exceso de burocracia a la hora de aprobar los permisos de construcción.

“Es un tema altamente conocido. Los tiempos se alargan, lo que agrega riesgos y costos a los proyectos”, observa.

Javier Varleta, geomarketing manager Chile de NielsenIQ- GfK, comparte ese análisis y suma que las unidades en entrega inmediata hoy se pueden encontrar con muy buenos descuentos, no así las unidades nuevas (verde y blanco), que vienen con tickets más altos.

“Producto del menor dinamismo del mercado, las inmobiliarias están haciendo descuentos y eso hace que estos proyectos sean muy atractivos. De hecho, no es malo lo que se vende. Y eso tiene que ver con que los descuentos y las facilidades para comprar (algunas ofrecen pie en cuotas y otros incentivos) son muy seductoras”, revela.

## Los mercados top

Vitacura es por lejos la comuna con el valor del metro cuadrado más alto de la capital y cerró 2024 con un promedio de 120,8 UF (\$4.686.928). En Las Condes el valor es de 111,1 UF en promedio (\$4.310.576).

“Se trata de departamentos de alto estándar, con terminaciones bastante buenas y de grandes superficies (sobre 200 metros en algunas zonas). Y eso hace que el precio se dispare fuertemente. Además, el valor del suelo en estas comunas es muy alto y eso tiene una alta incidencia”, plantea Varleta.

El economista Santiago Truffa, académico de la Escuela de Negocios de la Universidad de los Andes, señala que la ubicación es lo que más importa.

“Las comunas que tienen mejor infraestructura vial (autopistas y accesos), más seguridad, más parques y diversas amenidades (acceso a mall y distintos servicios) tienen un valor más alto”, aporta.

En esa línea, identifica una fuerte pre-

sencia del fenómeno de la gentrificación.

“La gente se va autoseleccionando en grupos de personas que se parecen a ellos. Y eso es porque sus hijos van al colegio con gente como ellos, lo mismo que la iglesia o a cualquier club o actividad que realicen. Las personas se van segregando. Lamentablemente en nuestro país se segregan según estrato social. Por lo tanto, los de ingresos altos quieren vivir cerca de gente de ingresos altos”, detalla.

Por otro lado, estas comunas han crecido mucho menos respecto al resto del país en términos de oferta de metros cuadrados, mientras que la demanda va al alza.

**Javier, en los números se ve una baja respecto del periodo anterior en el caso de Pudahuel.**

“Esto es porque el mercado de departamentos en esa comuna es muy pequeño, por lo que la muestra también lo es. Por ejemplo, en un año puede haber un edificio con precios más altos y eso incide en el promedio”.