EL MERCURIO

Fecha: 19/07/2025 Audiencia: 320.543 Sección: ECONOMIA
Vpe: $5.294.969 Tirada: 126.654 Frecuencia: 0
Vpe pág: $20.570.976 Difusión: 126.654
Vpe portada: $20.570.976 Ocupación: 25,74%

SE COLOCARON 6.857 UNIDADES EN ENERO-JUNIO EN LA RM, SEGÚN COLLIERS

Empeora el mercado de viviendas nuevas: ventas caen a su nivel más bajo de los últimos cinco años

El volumen comercializado en el primer semestre del año solo supera al registrado en la primera mitad del 2020, cuando el sector se contrajo por el inicio de la pandemia.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La demanda en el mercado inmobiliario habitacional no solo no repunta, sino que empeoró en la primera mitad del año. Ello, en medio de las dificultades de las personas para acceder a créditos hipotecarios, las tasas de interés más altas que hace unos años y la debilidad de la economía.

Las cifras muestran el deterioro. En el primer semestre de 2025, las ventas de viviendas nuevas en la Región Metropolitana totalizaron 6.857 unidades, lo que representó una disminución de 8,7% respecto de los seis meses previos y una merma de 1,06% en comparación a la primera mitad de 2024, de acuerdo a datos de Colliers.

A la vez, las unidades comercializadas en enero-junio de este año fueron las más bajas desde igual lapso de 2020, considerando todos los semestres. En esa fecha, el mercado se contrajo producto del inicio de la pandemia por covid-19, que partió en marzo de ese año.

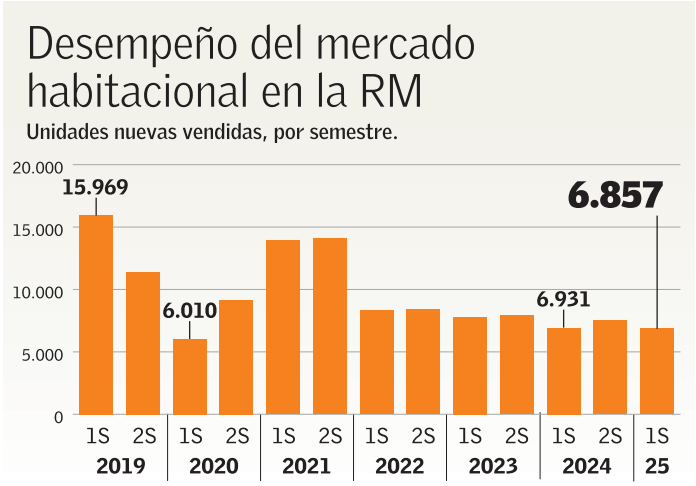
El resultado al sexto mes se produjo luego de que las ventas de casas bajaron 15% respecto de la primera mitad del año pasado, registrando 885 unidades colocadas en la RM. En tanto, el mercado de departamentos anotó una leve alza de 1,4% anual, hasta las 5.972 unidades.

Los motivos

"La magnitud de venta actual se encuentra en torno a un 50% menor a lo observado durante el período prepandemia o del año 2021, donde las tasas de interés todavía se encontraban bajas", comentó Matías Bucci, subgerente del área de Estudios de Colliers.

Añadió que "dentro de los factores que influyen en que la venta no logre repuntar, en primer lugar se encuentra la resistencia que se ha dado en los últimos períodos para disminuir la tasa de interés, lo cual se suma a una situación económica más deteriorada de las familias y las personas, las cuales en general han perdido capacidad de ahorro, con lo cual se dificulta tener el capital para un pie".

El experto sostuvo que la debilidad de la demanda se ve reflejada en los ingresos de permisos de edificación que están en sus niveles más bajos desde que hay registro. De acuerdo con las cifras del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), las viviendas nuevas autorizadas por las direcciones de obras municipales entre enero y abril de 2025 totalizaron 19.567 unidades, una caída de 11,3% anual. Se trató del volumen más bajo desde que hay registro (1991), es decir, hace 34 años, cuando la población en Chile rondaba los 13,5 millones de personas, mientras que hoy la población censada suma cerca de 18,5 millones.



Fuente Colliers

EL MERCURIO

EN EL SECTOR ESPERAN QUE LA DEMANDA REPUNTE EN LOS PRÓXIMOS MESES IMPULSADA POR UNA MAYOR DISPOSICIÓN DE LAS PERSONAS POR ADQUIRIR VIVIENDA TRAS LA IMPLEMENTACIÓN DEL SUBSIDIO A LAS TASAS DE INTERÉS HIPOTECARIAS PARA VIVIENDAS DE HASTA 4.000 UF.

Stock al alza

El *stock* de viviendas disponibles para ser comercializadas alcanzó las 41.938 unidades al cierre del segundo trimestre, cifra 3,5% superior a la de hace un año, según Colliers. El *peak* de inventario registrado por la consultora se produjo en el primer trimestre de 2021, cuando se contabilizaron 52.718 viviendas listas para la venta.

"Posterior al período de pandemia, se observó un aumento significativo del *stock*, el cual empezó con una tendencia a la baja hasta el año 2024. Desde esa fecha, el *stock* ha tenido variaciones trimestrales al alza o a la baja, pero su tendencia ha tendido a la estabilización. Es decir, las ventas actuales se encuentran relativamente alineadas a los nuevos ingresos, los cuales son acotados", comentó Bucci. Pese a ello, afirmó que "se percibe que ha aumentado la oferta de viviendas terminadas o de entrega inmediata respecto a lo que se observaba en períodos anteriores".

En el mercado de departamentos, las comunas de Santiago, Ñuñoa y La Florida concentran la mayor parte del inventario, sumando casi el 46%. En tanto, en casas, el 53% del *stock* está repartido en Lampa, Colina y Puente Alto.

Bucci comentó que tras el anuncio del subsidio a las tasas de interés hipotecarias para viviendas de 4.000 UF, se observa un "mayor interés de las personas en la compra de viviendas para este segmento de precio, con lo cual se espera un repunte en las ventas".