

PRECIO PROMEDIO DE SITIOS EN PUCHUNCAVÍ, ZAPALLAR Y PAPUDO SUBE MÁS DE 55% EN CINCO AÑOS

En esta zona están algunas de las playas más exclusivas de Chile. Y la consultora especializada en mercado habitacional BMI Servicios Inmobiliarios realizó un análisis sobre la disponibilidad y precios de sitios, considerando específicamente Papudo, Zapallar y Puchuncaví.

Según el estudio, a junio de 2025 el valor promedio de los sitios en la zona costera alcanzó las 9.827 UF, con precios que varían entre las 3.150 UF y 27.100 UF. Esta cifra confirma una tendencia sostenida al alza desde octubre de 2020, cuando el promedio era de 6.324 UF, lo que representa un incremento de 55% en cinco años.

En cuanto a la oferta disponible, el estudio considera un total de 674 unidades de sitios, de las cuales el 35,3% (238 unidades) permanece en stock.

El precio promedio de cierre de los sitios en la zona en estudio es de 5,34 UF/m², con una velocidad de venta promedio histórica de 0,82 unidades mensuales por proyecto. La velocidad de venta el último año fue de 0,12 unidades mensuales.

"Lo que observamos es una ralentización importante en la velocidad de venta de sitios en la zona, lo que respon-

de a un contexto más desafiante en términos de financiamiento y decisiones de inversión de las familias", explica Sergio Novoa, gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios. "Sin embargo, sigue existiendo un volumen interesante de stock disponible, con precios que muestran heterogeneidad según ubicación y atributos, lo que puede abrir oportunidades para quienes proyectan una segunda vivienda o inversión de mediano plazo en sectores consolidados del litoral central", agregó.

En lo que respecta a las casas ubicadas en la zona costera, el estudio identificó un total de 58 unidades en oferta, de las cuales cerca de un tercio (31,03 %) se encuentra actualmente disponible. El precio promedio de cierre de estas propiedades bordea las 107 UF por metro cuadrado, con valores que oscilan entre las 15.200 UF y las 49.100 UF, con un promedio de venta de 21.909 UF.

A diferencia del comportamiento de los sitios, el segmento de casas -según Novoa- ha mostrado una leve

reactivación en su velocidad de venta: si bien el promedio histórico es de 0,11 unidades mensuales por proyecto, en el último semestre esta cifra subió a 0,20 unidades, acortando el horizonte de venta a unos 34 meses para agotar el stock actual.

"Si bien se trata de un mercado de bajo volumen, el segmento de casas en la zona costera muestra señales de mayor dinamismo en comparación con los sitios. El alza en la velocidad de venta durante el último semestre puede estar asociada a una demanda más definida, interesada en propiedades listas para habitar o destinadas a inversión con foco turístico, especialmente en zonas consolidadas del litoral central", sostuvo el ejecutivo.

