



MARCO GUTIÉRREZ V.

El valor de todas las viviendas en Chile, incluyendo sus construcciones y terrenos, se duplicó en los últimos siete años, y hoy la suma total de las propiedades habitacionales representa 172,3% del Producto Interno Bruto (PIB).

Así lo revela el indicador Valor de Mercado de la Vivienda (VMV), que elabora el Banco Central a partir de registros administrativos inominados del Servicio de Impuestos Internos (SII) y que busca descomponer la valorización de las propiedades residenciales del país, incluyendo el suelo y la edificación.

De acuerdo con los datos publicados ayer por el Banco Central, al cierre de 2024 existían 5,82 millones de propiedades habitacionales en el país, cuyo valor ascendía en total a \$537 billones (miles de millones), unos US\$ 547 mil millones al tipo de cambio promedio de diciembre pasado. En 2017 existían 5,03 millones de propiedades cuya valorización era de \$262 billones.

**Motivos del alza**

Sobre las causas del fuerte aumento del valor de las viviendas en los últimos años, Nicolás León, gerente de Estudios y Políti-

**MERCADO DE PROPIEDADES HABITACIONALES EN CHILE TOTALIZA \$537 BILLONES**

**Valor de las viviendas se duplica en siete años: RM cede espacio ante el centro sur**

Alzas en el costo del suelo y materiales de construcción, nuevas normativas técnicas y cambios tributarios explican el incremento.

También incidirían los avalúos fiscales.

cas Públicas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), comentó que “se explica por factores de oferta como valor del suelo, de los materiales, nuevas normativas técnicas y tributarias —como el IVA— que enca-

cionen que realiza el Banco Central. Añadió que “la discusión vigente en torno a los avalúos del Servicio de Impuestos Internos ha levantado observaciones contundentes en relación con la metodología seguida por ese servicio. Desde el punto de vista transaccional de viviendas, el mercado constata una significativa baja en los valores reales de las viviendas, mientras que los avalúos siguen una trayectoria inversa”.

**LA VALORIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS REPRESENTA EL 172,3% DEL PIB, QUE ESTÁ POR DEBAJO DE PAÍSES MÁS DESARROLLADOS, COMO ESPAÑA, FRANCIA Y AUSTRALIA.**

recen la construcción. Estos efectos se traspasan indirectamente a las propiedades usadas, dado que estos dos mercados son sustitutos para las familias que buscan dónde habitar, llevando a que la creciente demanda por vivienda impulse a que estas también suban persistentemente de precio”.

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, sostuvo que los mayores valores son estima-

das, mientras que los avalúos siguen una trayectoria inversa”.

**RM versus regiones**

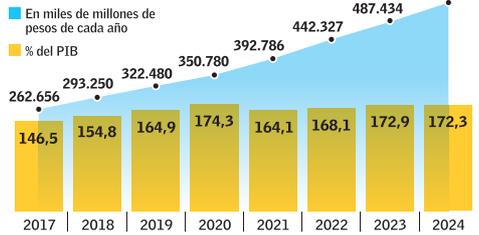
Al analizar los datos de valorización por zona geográfica y su participación a nivel nacional, se advierte que la Región Metropolitana ha retrocedido levemente ante el avance de otras regiones del centro y sur del país. En 2017, la RM explicaba 55,9%

del valor de las propiedades habitacionales a nivel país, y en 2024 esa cifra bajó a 53,6%. En tanto, las zonas centro y sur pasaron de representar el 19,7% y 15,5% —respectivamente— al 21,1% y 17,4%, en igual lapso. En tanto, las propiedades del norte retrocedieron un punto porcentual en su valor en los últimos siete años del análisis, situándose en 7,9%.

Al respecto, León señaló que “si bien existen cambios, estos son marginales y podrían ser circunstanciales. Sin embargo, se observó durante la pandemia, por motivo del teletrabajo, un desplazamiento de hogares hacia algunas ciudades del sur, donde destaca el caso de Puerto Varas. Eso pudo inducir presión sobre la demanda de viviendas y aumentar su precio y participación relativa”.

Por otra parte, las construcciones representan casi el 60% del valor de las viviendas y el resto corresponde al precio de la tierra. Gleisner indicó que en los desarrollos inmobiliarios del último decenio, el valor del suelo tiene una incidencia —en promedio— de 15% a 20%. León señaló que la tendencia expuesta por el Banco Central “es consistente con nuestras cifras”, pero precisó que en viviendas sociales el terreno explica menos del 40% del monto de la propiedad.

**Valor de las propiedades habitacionales en Chile**



Fuente: Banco Central

EL MERCURIO