

Solicitudes para hacer loteos caen a su menor nivel en la última década y bajan precios de pequeños terrenos

■ En contraste, tras el endurecimiento de los criterios para autorizar subdivisiones, los valores de los predios con agua y aptitud productiva se mantuvieron firmes.

POR MARTÍN BAEZA

El boom de las parcelaciones rurales no solo se dio por terminado, sino que las intenciones para desarrollar loteos cayeron a su menor nivel de la última década.

Al cierre de 2025, el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) registró 8.650 solicitudes para subdividir predios rurales, un 61% más bajo que el *peak* de 2022, cuando ingresaron 22.378 solicitudes a esta institución. Asimismo, significa una caída interanual de un 19,5%, anotando el tercer año consecutivo de disminuciones en la estadística.

Cabe recordar que esta medición no contempla a la Región Metropolitana, puesto que en esta zona el trámite de subdivisión no depende del Servicio.

Para hacer memoria: en medio de una exacerbada proliferación de loteos, concentrada en la zona centro-sur del país, y aludiendo a los daños ambientales y los riesgos para las zonas con fines agrícolas, en julio de 2022, el ministro de Agricultura, Esteban Valenzuela, instruyó al SAG endurecer los criterios para autorizar las subdivisiones.

Las circulares fueron objeto de judicialización y distintos gremios de parceleros llevaron a Valenzuela a la justicia. Sin embargo, la autoridad salió airosa.

Impacto en precios

De acuerdo al gerente del área



61%

CAYERON LAS SOLICITUDES
RESPECTO AL PEAK DE 2022.

Agrícola de GPS Property, Osvaldo Errázuriz, el freno se ha dado sobre todo “en los esquemas más especulativos”. El mercado, sostuvo el analista, entendió que la subdivisión “automática” dejó de existir y que hay “un riesgo de rechazo, fiscalización posterior o

de que derechamente el negocio no se pueda materializar que es real (...) El mercado se volvió más cauteloso”.

El gerente general Tattersall Campos, Hans Holzhauer, coincide con lo anterior y hace el punto de que las transacciones cayeron en todos los tramos, pero con mayor fuerza en los terrenos menores a una hectárea y entre una a cinco hectáreas, que concentran los loteos rurales.

En el detalle, en esta firma vieron que los predios de una hectárea o menos de superficie pasaron de 9.800 transacciones semestrales en 2021, a poco más de 2.100 en 2025, una baja cercana al 80%.

El impacto en los valores del suelo también ha existido. Holzhauer planteó que esto ha ocurrido sobre todo en los paños de superficies más bajas. “La fuerte caída en el volumen de transacciones implica

menor liquidez y mayor tiempo de venta, lo que presiona precios a la baja o los mantiene estancados en términos reales en predios pequeños. En superficies medianas y grandes, los precios se sostienen mejor y dependen cada vez más de la capacidad productiva efectiva del campo”, señaló.

Errázuriz, de GPS Property, hizo un análisis de similar. “En los lotes pequeños y en los proyectos de subdivisión ‘de papel’ se ve claramente un ajuste a la baja o, derechamente, precios estancados. Ahí la prima especulativa se desinfló”, observó.

Contrastó la situación anterior con los campos consolidados, con agua y aptitud productiva real, donde –según dijo– los precios se han mantenido firmes y, en algunos casos, incluso han subido.

“La restricción de oferta fue limpiando el mercado y eso hoy valoriza mejor los activos bien estructurados”, dijo.