

DF Regiones

El segundo semestre registró un alza de 0,7% frente al periodo anterior. Viña del Mar lidera en comercialización de departamentos y Villa Alemana encabeza la demanda de casas.

POR CAMILA BEJARANO

El mercado inmobiliario del Gran Valparaíso cerró el segundo semestre de 2025 con un leve repunte en las ventas de viviendas nuevas, en medio de un escenario aún marcado por ajustes en la oferta y una baja en el ingreso de proyectos.

De acuerdo con el último Informe de Coyuntura Inmobiliaria (Incoin) elaborado por Tinsa by Accumin, durante el periodo se vendieron 1.390 unidades, lo que implica un aumento de 0,7% respecto del semestre anterior y un alza de 0,4% en comparación con el cierre de 2024.

El dinamismo del mercado estuvo concentrado principalmente en el segmento de departamentos, que representó el 84,6% del total de las ventas, con 1.176 unidades comercializadas. Las casas, en tanto, explicaron el 15,4% restante, con 214 unidades vendidas. Esta distribución reafirma la tendencia hacia la densificación habitacional en las principales comunas.

A nivel comunal, Viña del Mar lideró el mercado de departamentos, concentrando el 28,5% de las ventas del segmento, equivalentes a 335 unidades, aunque con una dismi-



Ventas de viviendas nuevas en Gran Valparaíso crecen levemente a pesar de baja en ingreso de proyectos

nución de 6,4% frente al primer semestre de 2025. Quillota se ubicó en segundo lugar, con una participación de 19,4% y 228 unidades vendidas. En el mercado de casas, Villa Alemana destacó con claridad, concentrando el 63,6% de las ventas, con 136 unidades, y anotando

un crecimiento semestral de 9,7%, consolidándose como el principal polo de este tipo de inmuebles en la zona. Cifras que muestran que las familias siguen saliendo del núcleo costero en busca de precios más bajos, mayor superficie y mejores condiciones de financiamiento.

Menos desarrollos

En materia de precios, Concón volvió a posicionarse como la comuna con los valores promedio más altos del Gran Valparaíso. Durante el segundo semestre, el valor promedio de venta alcanzó las UF 7.341 por unidad, con una

1.390

VIVIENDAS NUEVAS SE VENDIERON EL SEGUNDO SEMESTRE

superficie promedio de 80,6 metros cuadrados útiles y un valor unitario de 90,8 UF por metro cuadrado. En contraste, comunas como Quillota, Quilpué y Villa Alemana registraron valores unitarios promedio que fluctuaron entre 44,9 y 46,9 UF por metro cuadrado.

El análisis por tramo de precios muestra que el segmento entre UF 2.000 y UF 3.000 concentró la mayor parte de la demanda, con el 40,6% de las ventas y 564 unidades comercializadas, aunque con una caída de 12,4% respecto del semestre anterior.

Por el lado de la oferta, el stock total de viviendas nuevas disponibles llegó a 7.256 unidades al cierre del segundo semestre, lo que representó una disminución de 8,5% respecto del semestre anterior y de 10,2% en relación con igual período de 2024. De ese total, 6.689 unidades correspondieron a departamentos distribuidos en 155 proyectos en venta, mientras que las casas sumaron 567 unidades en 35 complejos.

Este ajuste estuvo estrechamente vinculado a la menor incorporación de nuevos desarrollos. Durante el segundo semestre de 2025 ingresaron sólo nueve iniciativas inmobiliarias en el Gran Valparaíso, lo que implicó una caída de 25% frente al semestre previo. De estos, siete correspondieron a proyectos de departamentos y dos a casas. Viña del Mar concentró la mayor cantidad de nuevos ingresos, con cinco proyectos, seguida de Quillota con tres y Quilpué con uno.