

Leve repunte inmobiliario en el Gran Valparaíso pese a menor ingreso de proyectos



Las ventas de viviendas nuevas crecieron 0,7% en el segundo semestre de 2025, impulsadas por los departamentos, mientras la oferta sigue ajustándose y las familias se desplazan hacia comunas interiores en busca de mejores precios.

El mercado inmobiliario del Gran Valparaíso cerró el segundo semestre de 2025 con un leve repunte en la venta de viviendas nuevas, en un contexto aún marcado por restricciones en la oferta y una menor incorporación de proyectos. Según el último Informe de Coyuntura Inmobiliaria (Incoin) elaborado por Tinsa by Accumin, entre julio y diciembre se comercializaron 1.390 unidades, lo que representa 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 período estuvo concentrado principalmente en el segmento de departamentos, que explicó el 84,6% de las ventas totales, con 1.176 unidades comercializadas. Las casas, en tanto, representaron el 15,4% restante, con 214 unidades vendidas, confirmando la tendencia hacia la densificación habitacional en las principales comunas del área metropolitana.

A nivel comunal, Viña del Mar lideró la venta de departamentos, concentrando el 28,5% del total del segmento, equivalente a 335 unidades, aunque registró una baja de 6,4% frente al primer semestre de 2025. En segundo lugar se ubicó Quillota, con una participación de 19,4% y 228 unidades vendidas. En el mercado de casas, Villa

Alemana destacó con claridad al concentrar el 63,6% de las ventas, con 136 unidades, y un crecimiento semestral de 9,7%, consolidándose como el principal polo de este tipo de vivienda en la zona. Estas cifras reflejan un desplazamiento sostenido de las familias desde el borde costero hacia comunas interiores, motivado por precios más bajos, mayor superficie y mejores condiciones de financiamiento.

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 precio promedio de venta alcanzó las UF 7.341 por unidad, con una superficie media 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 entre 44,9 y 46,9 UF por metro cuadrado.

El análisis por tramos 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. Le siguió el tramo entre UF 3.000 y UF 4.000, que representó el 22,6% de las ventas, con 314 unidades. Estos resultados evidencian un mercado condicionado por el acceso al crédito, donde el leve repunte coincide con subsidios a la tasa hipotecaria y una moderada mejora en las condiciones financieras.

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

Este ajuste estuvo directamente vinculado a la menor incorporación de nuevos desarrollos. Durante el segundo semestre de 2025 ingresaron solo nueve proyectos inmobiliarios en el Gran Valparaíso, lo que implicó una caída de 25% frente al semestre

previo. De ellos, siete correspondieron a departamentos y dos a casas, concentrándose principalmente en Viña del Mar, seguida por Quillota y Quilpué.

En términos de comercialización, el ritmo de ventas por proyecto alcanzó un promedio de 1,4 unidades mensuales, un aumento de 19,9% respecto del primer semestre de 2025 y de 26,1% en comparación con igual período del año anterior. En departamentos, la velocidad de venta llegó a 1,5 unidades mensuales, mientras que en casas se ubicó en 0,6 unidades.

Este mayor dinamismo permitió reducir los plazos de liquidación del stock. En promedio, el mercado del Gran Valparaíso registró 20,3 meses para agotar la oferta disponible, un 4,3% menos que en el semestre anterior. Quillota destacó como la comuna más ágil, con 8,4 meses, mientras que Viña del Mar presentó el mayor plazo, con 24,6 meses.

De cara a 2026, el informe proyecta un escenario de recuperación gradual. Actualmente, el 37,4% de la oferta disponible se concentra en el rango de precios de mayor demanda, entre UF 2.000 y UF 3.000, lo que, sumado a una evolución más favorable de las tasas hipotecarias y a un entorno económico más estable, podría sostener una mejora paulatina en las ventas durante el próximo año.