

Informe de NielsenIQ Chile arroja que 40 proyectos inmobiliarios se pusieron en venta

# Mercado habitacional da señales de vida: nuevos proyectos alcanzan récord en tres años

FRANCISCA ORELLANA

Luego de varias temporadas sin datos positivos, el ingreso de nuevas viviendas a la venta se está empezando a levantar: se incorporaron 40 nuevos proyectos inmobiliarios el cuarto trimestre de 2025, la cifra más alta registrada desde 2022 y que revela cómo se viene el panorama para este año.

Según el informe Mercado Habitacional del Gran Santiago al cuarto trimestre de 2025 de NielsenIQ Chile detalla que se lanzaron 12 proyectos de casas, donde la particularidad es que Colina vuelve nuevamente a tener obras nuevas después de varios años sin desarrollos.

"Es la cifra más alta de los últimos cuatro años. Es bueno ya que aparece nueva oferta en el sector de Piedra Roja y Colina Norte. Es una oferta con precios más bajos, pero a más largo plazo", explica Javier Varleta, Geomarketing Manager en NielsenIQ Chile.

En departamentos, se contabilizaron 28 proyectos nuevos, fundamentalmente en la comuna de Santiago, con seis, seguida de Providencia con cinco, y San Miguel, Estación Central, La Florida y Las Condes, con dos nuevas iniciativas cada uno.

"El crecimiento se debe principalmente a que estos proyectos tienen permiso de edificación que están próximos a vencer, ha habido buenas ventas en los últimos trimestres en algunas comunas producto del subsidio a la tasa de los créditos hipotecarios, y algunas inmobiliarias que deben partir proyectos porque ha habido una disminución de la oferta", explica, destacando que se está mirando el futuro con optimismo.

"Principalmente se espera que las tasas puedan bajar, se habla de que podría extenderse el subsidio a la tasa de los créditos hipotecarios y hay más confianza con el nuevo gobierno", detalla Varleta.

Es una tendencia, dice, que debería mantenerse este 2026: "Creemos que esas cifras se mantendrán para el año siempre y cuando sigan o mejoran las ventas. Todavía es muy luego para pensar en una recuperación del sector, pero si creemos que están las condiciones para una recuperación".

Rodrigo Krebs, gerente de Marketing de Enlace Inmobiliario, indica que el mayor movimiento en el desarrollo de nuevos proyectos no es casualidad: "Después de varios años en modo supervivencia, el mercado empieza a salir del ajuste. La baja de tasas y el subsidio al dividendo mejoraron las condiciones de financiamiento y eso permitió que parte del stock más difícil comenzara a moverse. Cuando las inmobiliarias logran desatascar inventario, recuperan el flujo y la confianza para volver a

## ¿Dónde se ubican los nuevos proyectos que iniciaron su venta?

| Comuna               | Cantidad de proyectos |
|----------------------|-----------------------|
| <b>Casas</b>         |                       |
| Colina               | 5                     |
| La Reina             | 1                     |
| Lampa                | 1                     |
| Lo Barnechea         | 1                     |
| Maipú                | 1                     |
| Peñalolén            | 1                     |
| Puente Alto          | 1                     |
| San Bernardo         | 1                     |
| <b>Departamentos</b> |                       |
| Santiago             | 6                     |
| Providencia          | 5                     |
| San Miguel           | 2                     |
| Estación Central     | 2                     |
| La Florida           | 2                     |
| Las Condes           | 2                     |
| Huechuraba           | 1                     |
| Independencia        | 1                     |
| Peñalolén            | 1                     |
| Cerrillos            | 1                     |
| La Cisterna          | 1                     |
| Maipú                | 1                     |
| Vitacura             | 1                     |
| Nuñoa                | 1                     |
| Macul                | 1                     |

Fuente: Informe Mercado Habitacional Gran Santiago al cuarto trimestre de 2025, de NielsenIQ

desarrollar. No es euforia, pero sí es una señal clara de reactivación más estructural que puntual".

Si bien hay varios motivos que explican esta reactivación, la baja en la tasa de interés de los créditos hipotecarios está siendo una de las más importantes, enfatiza.

"Es probablemente el factor más determinante. Hoy la principal barrera para acceder a una vivienda es el financiamiento. Cuando la tasa baja, el dividendo mensual disminuye y más personas califican para crédito hipotecario. Ese cambio en la capacidad de compra modifica las expectativas de demanda. Y cuando el mercado anticipa más demanda, se justifica iniciar nuevos proyectos. Hay una relación directa entre tasa y desarrollo inmobiliario, la baja de tasas no solo ayuda a comprar: está

"Creemos que están las condiciones para una recuperación", dicen desde la consultora.



Colina, Lampa y Puente Alto concentra la oferta de casas nuevas en la R.M.

empujando a las inmobiliarias a volver a desarrollar", plantea Krebs.

De hecho, el informe de NielsenIQ Chile arrojó que las ventas de viviendas nuevas subieron 34,4% en 2025 respecto del mismo período de 2024: se comercializaron 5.251 departamentos y 4.048 casas. En oferta disponible, hay 37.930 unidades, lo que representa una baja de 9,1% en comparación con el cuarto trimestre de 2024.

## Para todos los precios

Un aspecto importante de este crecimiento es que se da de forma transversal tanto en proyectos más económicos como de alto valor.

"Hemos visto una reactivación producto del subsidio a la tasa de los créditos hipotecarios. Son comunas que tienen valores bajo las 4.000 UF, mientras que comunas sobre las 5.000 UF, se debe a las mejores expectativas para los próximos años", destaca Varleta.

Krebs añade que la reactivación no está concentrada en un solo segmento. Colina muestra que vuelve con fuerza el producto casa que estuvo muy frenado, mientras que Providencia refleja que el segmento de mayor valor también empieza a activarse. Eso sugiere que la recuperación comienza a ser más transversal", detalla.

Acota que varios de estos proyectos estaban congelados desde antes o durante la pandemia y "hoy se reactivan porque las condiciones financieras y las expectativas son más favorables. Es decir, el mercado está volviendo a proyectar futuro, y empieza a cambiar las decisiones de inversión".

## ¿Por qué cae el precio de las casas?

Actualmente, existe una oferta de 4.048 casas nuevas en el Gran Santiago, la gran mayoría en Colina, Lampa y Puente Alto. Si bien la venta creció un 10,9%, al venderse 621 unidades el cuarto trimestre de 2025, lo cierto es que los precios han ido la baja debido a la mayor oferta existente.

Según el informe, el valor de las casas se situó en 77,3 UF/m<sup>2</sup> al cierre del período, una baja respecto al primer trimestre de 2025 que rondaba los 78,4 UF/m<sup>2</sup>, pero lejos de lo registrado al primer trimestre de 2023 cuando estaba en los 79,5 UF el metro cuadrado.

"Durante el año 2025 se ha visto una baja importante en los precios sobre todo en las unidades terminadas, lo que ha ayudado a mejorar las ventas de casas", dice Javier Varleta, Geomarketing Manager en NielsenIQ Chile.