

¿Dónde está el stock disponible de viviendas nuevas?

Durante los últimos siete días el nuevo gobierno ha impulsado una serie de medidas que buscan reactivar el mercado inmobiliario, y reducir el stock de unidades, que el año pasado alcanzaba niveles históricos y que impiden una reactivación de la industria. Hoy hay más de 100 mil unidades disponibles y el 63% está en la Región Metropolitana. En la capital, lideran las comunas de Santiago, La Florida y Ñuñoa.

PAULINA ORTEGA

El ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, en sus primeros días en su cargo, ha anunciado medida tras medida con la intención de activar el crecimiento y la inversión en el país, uno de las principales preocupaciones del recién asumido gobierno de José Antonio Kast. Varias de aquellas medidas apuntan al mercado inmobiliario y la construcción, que atraviesa una crisis desde hace años y emplea a una gran cantidad de trabajadores. La industria valora los anuncios, pero demanda más detalles de ideas que solo han sido esbozadas en forma genérica.

El jefe de la billetera fiscal hace una semana anunció un proyecto de ley que denominó "Reconstrucción Nacional", que contempla medidas de reconstrucción física, económica, institucional, física, de orden y seguridad. En la arista económica hubo una iniciativa que entusiasmó al mercado inmobiliario: la eliminación transitoria del IVA a la vivienda, por un año.

"Hoy hay 100 mil viviendas nuevas que no encuentran com-

prador, lo que convive con un déficit habitacional cuantitativo de 500 mil unidades. A nivel reglamentario se están tomando medidas estructurales para reducir el precio de la vivienda. Sin embargo, se requiere también la venta ágil de las unidades en stock", explicaban desde Hacienda al dar a conocer esta medida.

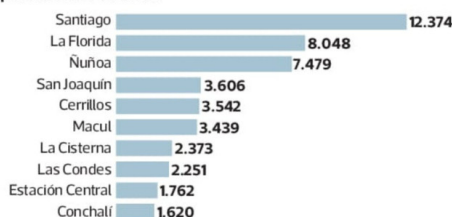
Es que este es uno de los principales problemas de la industria: los bajos niveles de venta de los últimos años -que se recuperaron en algo en 2025 gracias a un subsidio temporal a los créditos hipotecarios- han generado que el stock de viviendas alcance máximos históricos. A su vez, esto a provocado que las constructoras detengan nuevos proyectos: ¿Para qué generar nuevas unidades si las que ya hay no se venden?

Aunque los actores del mercado valoraron la medida como una señal positiva de parte del gobierno entrante, mostraron su preocupación porque el anuncio frenara las ventas, con compradores a la espera de que se apruebe el proyecto de ley.

"Es importante la celeridad en la tramitación del proyecto de ley para evitar posibles efectos de ralentización del mercado",

¿DÓNDE ESTÁ EL STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS?

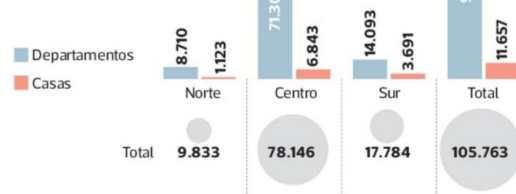
Stock de departamentos en la RM



Stock de casas en la RM



Stock a nivel nacional



FUENTE: Cámara Chilena de la Construcción

LA TERCERA



dijo Alfredo Echavarría, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción. Quiroz anunció que, para evitar aquello, el fin del IVA podrá imputarse a partir del momento en que ingrese el proyecto de ley al Congreso. Eso sí, el ministro no se puso en el escenario de un resultado adverso en el Congreso.

Este jueves además, anunció otras dos medidas para poder evitar la ralentización de las ventas durante la tramitación de la suspensión del IVA. Y para complementar los estímulos a la industria.

Primero, cambios en el DFL2, ampliando el límite de inmuebles con beneficios tributarios, de dos a más de tres unidades, pero disminuyendo el metraje de 140 m² a 90 m², buscando incentivar la actividad de los inversionistas inmobiliarios.

Y adicionalmente, anunció la medida tan esperada por la construcción: la ampliación y extensión del subsidio a la tasa, el principal motor de las ventas de viviendas desde la segunda mitad del 2025. Sin embargo, el gobierno no entregó los lineamientos de las medidas.

"Definitivamente, estas medidas pueden ayudar a mitigar una potencial ralentización de las ventas. Por una parte, la extensión del DFL2 a tres o más viviendas es una buena noticia para los compradores e inversionistas. Hay que recordar que en determinados proyectos se da que entre un 50 y 90% de las ventas son a inversionistas. Por otra parte, el subsidio a la tasa ha demostrado ser una medida exitosa y de bajo costo fiscal, que tiene impacto directo en la capacidad de los compradores para acceder al crédito", afirmó el CEO de Echeverría Izquierdo, Sebastián Echeverría.

105 mil unidades

Al cierre del 2025, la CChC contabilizó un total de 105.763 viviendas en el stock nacional. Recién en el cuarto trimestre se logró observar una caída del stock, tras alcanzar un peak en el tercer trimestre de 109.353 unidades, incluso con el efecto del subsidio a la tasa, que ya había reactivado las ventas. Fue una caída de 4% versus el trimestre anterior y de 0,2% en relación al cierre del 2024.

De esas casi 106 mil viviendas, 94.106 corresponden a departamentos y 11.657 a casas.

¿Dónde encontrar esta gran oferta de unidades listas para entrega inmediata?

De acuerdo a los datos del gre-

mio de la construcción, la mayor parte del stock se concentra, lógicamente, en la zona centro del país, con 78.146 unidades, equivalentes al 74% del total. En tanto, en la zona sur se concentra un 17%, y en la zona norte, un nivel considerablemente menor, con apenas un 9%.

De los 94 mil departamentos, 76% se encuentra en el centro, un 15% en el sur y otro 9% en el norte. De las casi 12 mil casas, 59% está en el centro, 32% en el sur y un 10% en el norte. En la Región Metropolitana específicamente, se concentran 66.409 viviendas, equivalentes a más de la mitad del stock nacional (63%).

Los registros de la CChC muestran que el 64% (60.473) de los departamentos del stock nacional se encuentra en la Región Metropolitana, donde las comunas más relevantes en la distribución son Santiago, La Florida y Ñuñoa, que concentran 12.374, 8.048 y 7.479 unidades cada una, respectivamente.

El resto de las comunas no tienen más de 5 mil unidades cada una. El top 5 lo completa San Joaquín (3.606) y Cerrillos (3.542). Macul aparece en sexto lugar, con 3.439 departamentos de stock. Le sigue La Cisterna (2.373), Las Condes (2.251), Estación Central (1.762) y Conchalí (1.620).

Las comunas con menor concentración de departamentos son La Reina con 76 unidades, Peñalolén con 420, y Renca con 577.

En la capital se encuentra el 51% de las casas en venta a nivel nacional, es decir, 5.936 unidades. El stock de viviendas nuevas se concentra en el eje Lampa y Quilicura, que suma 1.207; seguido por la comuna de Colina, con 1.114 y Buin con 1.042.

A estas le siguen Puente Alto, San Bernardo y Padre Hurtado con 708, 432, y 419 unidades, respectivamente. Más atrás se encuentran Peñalolén y La Florida que suman 323 casas, Peñaflor y Talagante, con 263.

Las Condes, Lo Barnechea, Vitacura y Providencia suman un total de 231 unidades. Maipú y Pudahuel contabilizan 176 casas en conjunto. Huechuraba es la que concentra menos stock, con apenas 21 unidades nuevas.

De acuerdo a las estimaciones de Echeverría Izquierdo, con las medida de la suspensión del IVA, "en el caso de la Región Metropolitana, las comunas más beneficiadas serían las grandes comunes de sectores de ingreso medio, como Santiago, La Florida, Las Condes y Ñuñoa, en departamentos, y Maipú, Colina y San Bernardo en casas".