

Algunas muy consolidadas ya no darían más plusvalía

Análisis estadístico advierte cuáles comunas dejaron de ser buenas para invertir en departamentos



Con información de 24 meses y más de 235 mil operaciones en el país, dos ingenieros usaron IA para analizar el mercado inmobiliario.

Felipe O’Ryan

La plataforma Data Inmobiliaria realizó un profundo análisis estadístico a partir de 235 mil transacciones en el mercado inmobiliario chileno -tomadas del SII, la Tesorería, el Conservador de Bienes Raíces y otros portales inmobiliarios-, identificando las comunas donde los precios más han caído en los últimos 12 y 24 meses, donde han subido y dónde estos cambios podrían ser estructurales. El mercado ha estado cambiando y algunas comunas que antes eran oportunidades hoy son riesgos. La información es valiosa para quienes estén pensando invertir en propiedades y estén buscando plusvalía.

La primera afirmación del estudio es que el mercado de los departamentos está en corrección real y sostenida. A nivel nacional, el precio por m² cayó 8,5%, de 43,5 UF a 39,8 UF en los últimos doce meses, acelerándose respecto del año anterior (cuando la caída ya fue de -4%). En el mer-

cado de las casas, en cambio, los precios se mantienen estables: la mediana nacional subió 1,8%, hasta 22,6 UF por m². En 24 meses la tendencia es similar: los departamentos cayeron 12,1% y las casas subieron 1,3%.

Al ser los departamentos una de las principales inversiones inmobiliarias en el país, vale la pena entrar en detalle de qué comunas han caído más. De 88 comunas, 55% registran caídas en la mediana en 12 meses, explican el CEO de Data Inmobiliaria, Joaquín Espíndola, y su CTO, Matías Cánepa.

Mercado de departamentos en contracción

En la Región Metropolitana, algunas comunas consolidadas en el mercado de las inversiones inmobiliarias han bajado de precio o están estancadas: Quinta Normal cayó 19,5% en 12 meses y La Florida, un 9,5%. Maipú bajó 7,7%, Santiago Centro 6,8%, Estación Central 7,2%, Ñuñoa 7,1% y Recoleta un 5,5%. Otras en regiones también cayeron: Talcahuano, en Biobío (-24,8%); Alto Hospicio, en Tarapacá (-16,4%); San Fernando, en O’Higgins (-19,7%); Puerto Montt, en Los Lagos (-16,4%); y San Pedro de la Paz, en Biobío (-5,5%).

A 24 meses (al 14 de abril de 2026), Santiago cayó 3,4% y Quinta Normal un

1,3%. El estudio destaca entonces que en estos casos parte importante de la caída es reciente.

“No es un ajuste puntual. Es una tendencia que lleva al menos dos años y que se ha intensificado en el último período. Además, se observa en simultáneo con caídas de volumen (departamentos vendidos) en la mayoría de comunas afectadas, lo que refuerza la lectura de un mercado en contracción genuina”, dice el estudio. Ahí se destacan los depts. en comunas con caída mayor en el largo plazo: Estación Central bajó 7,5% el valor de su m² en 24 meses, y La Florida, 5,1%, y acelerándose. En La Florida, la caída del volumen de transacciones es de 21%.

Cabe destacar que para distinguir las bajas reales de las que se explican por un cambio en la tendencia del tipo de departamentos vendidos (por ejemplo, si ahora se venden unidades más chicas), el estudio aplicó una regresión que controla por superficie, antigüedad y calidad de construcción, más una técnica de descomposición que separa el efecto de “precio puro” del efecto “composición”.

Así, por tamaño del departamento, la caída es también uniforme: de menos de 40 m² bajaron 6%; de 40 a 60 m², 8,2% -este es el tramo más afectado-; de 61 a 90 m², 5,1%; de 91 a 140 m², 5,1%; y de más de 140 m², 6,7%.

Las comunas riesgosas y las que son oportunidades

Con todos estos datos y correcciones econométricas, Data Inmobiliaria califica cuáles comunas representan oportunidades de inversión y cuáles un riesgo.

En “Alto Riesgo” están Talcahuano y Alto Hospicio, por caídas cercanas al 20% en sus valores de m², con volúmenes desplomándose y sin datos que muestren estabilización. En “Riesgo Moderado” están Quinta Normal, Puerto Montt, San Fernando y La Florida, con caídas un poco menores, siendo mercados grandes pero con correcciones claras y persistentes.

En “Riesgo leve” están San Pedro de la Paz, Concepción, Iquique, Temuco, Maipú y Santiago Centro, con caídas de 5% a 10%, en comunas de alto volumen, con correcciones graduales pero reales.

En la vereda opuesta, son posibles oportunidades Las Condes, que en 12 meses ha subido 1,2%, con un volumen sano de transacciones: 710. Está también Providencia, con 2,1% y 509 transacciones; La Serena, con 0,1% y 298 transacciones -prácticamente sin variación-; Viña del Mar, con un ajuste marginal de -0,6% y 697 operaciones en el período, además de Antofagasta (0,3%) y 387 transacciones. “Es un mercado estable vinculado a la minería”, dice el estudio de esta última comuna.

Sobre casas, Data Inmobiliaria dice que no hay riesgo de precio sistémico. “Las pocas caídas localizadas ocurren en comunas rurales o semirurales con muy pocas transacciones”, dicen.

8,5%

cayó el precio por m² de los departamentos a nivel nacional en los últimos doce meses.

21%

cayó el volumen de transacciones en La Florida.

8,2%

bajaron los precios de los departamentos de 40 a 60 m², el tramo más afectado.