



Ambas comunas explicaron el 44% del menor inventario registrado en el último año:

# Santiago Centro y Las Condes lideran la reducción del stock de viviendas en la RM

MARCO GUTIÉRREZ V.

Una notoria reducción del stock de viviendas nuevas en oferta se registra en el último año en la Región Metropolitana. Esta baja está apoyada por una demanda de casas y departamentos impulsada por el subsidio a la tasa hipotecaria —que comenzó a operar a mediados de 2025— y también por una reducción de los proyectos en venta. Esta situación lleva al sector inmobiliario a admitir señales de recuperación incipientes.

Si se compara el inventario de viviendas en la RM al cuarto trimestre de 2025 con igual lapso de 2024, se observa una caída de 5.569 unidades —o bien de 10,7%—, situándose en 46.722 casas y departamentos.

Al analizar las disminuciones en las diferentes áreas geográficas de la capital, destaca que las comunas de la zona centro y oriente encabezan las caídas del stock. En esos grupos, las reducciones están encabezadas por Santiago Centro y Las Condes, medidas en ambos casos en volumen de viviendas.

Así, al cierre de 2025, Santiago Centro registró un inventario de 7.084 unidades, un descenso en 1.643 unidades respecto de los 12 meses previos. En tanto, en Las Condes, las propiedades nuevas en oferta retrocedieron 821 unidades en igual lapso, hasta las 1.434 unidades actuales, de acuerdo a cifras solicitadas a

El empuje a la demanda generado por el subsidio a la tasa hipotecaria, la menor cantidad de proyectos en venta y también el desarrollo del mercado de renta residencial, han ayudado a disminuir el inventario de casas y departamentos en oferta.

Tinsa by Accumin, que junto a la Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño de la Universidad San Sebastián (USS) realizaron un estudio sobre el mercado inmobiliario de la RM.

En conjunto, Santiago y Las Condes explicaron el 44% de la caída del stock en el último año.

## Factores globales

“Lo que estamos viendo es que el subsidio a la tasa efectivamente ha ayudado a reducir el stock para entrega inmediata, en tanto las ventas en este segmento, potenciadas por ese estímulo, son mayores a la incorporación mensual de nuevas unidades terminadas.

Esto da cuenta del impacto de la medida y de la necesidad de evaluar oportunamente una posible extensión, ya que solo cuando el stock baje a niveles normales, veremos un repunte de la inversión en nuevos proyectos, no antes”, comentó Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).

Carlos Aguirre, académico de Arquitectura de la USS, también destacó el impacto del subsidio a la tasa, junto con la reducción de las tasas de interés hipotecarias.

| Comuna              | Unidades en oferta al 4T de 2025 | Variación anual en unidades |
|---------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Centro              | 14.660                           | -3678                       |
| Santiago            | 7.084                            | -1643                       |
| San Joaquín         | 1.138                            | -566                        |
| La Cisterna         | 1.822                            | -455                        |
| Estación Central    | 1.369                            | -274                        |
| Quinta Normal       | 467                              | -219                        |
| Conchalí            | 831                              | -177                        |
| San Miguel          | 678                              | -147                        |
| Independencia       | 1.083                            | -106                        |
| La Granja           | 27                               | -77                         |
| Pedro Aguirre Cerda | 8                                | -29                         |
| Recoleta            | 153                              | 15                          |
| Oriente             | 13.720                           | -1942                       |
| Las Condes          | 1.434                            | -821                        |
| Macul               | 1.547                            | -560                        |
| Peñalolén           | 428                              | -526                        |
| Nuñoa               | 5.543                            | -244                        |
| Vitacura            | 1.070                            | -86                         |
| Lo Barnechea        | 699                              | -33                         |
| La Reina            | 151                              | -5                          |
| Colina              | 1.470                            | 67                          |
| Providencia         | 1.378                            | 266                         |

Fuente: Tinsa by Accumin y Universidad San Sebastián

## La baja del stock de viviendas por comunas en la Región Metropolitana

| Comuna        | Unidades en oferta al 4T de 2025 | Variación anual en unidades |
|---------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Periferia     | 18.342                           | 51                          |
| Padre Hurtado | 712                              | -565                        |
| Cerrillos     | 1.614                            | -456                        |
| Renca         | 621                              | -258                        |
| Buín          | 624                              | -182                        |
| Huechuraba    | 986                              | -179                        |
| Maipú         | 571                              | -159                        |
| Melipilla     | 75                               | -80                         |
| Pudahuel      | 147                              | -64                         |
| San Bernardo  | 713                              | -58                         |
| Peñaflor      | 303                              | -54                         |
| Isla de Maipo | 3                                | -21                         |
| Puente Alto   | 913                              | 169                         |
| La Pintana    | 42                               | 259                         |
| Quilicura     | 1.166                            | 417                         |
| Lampa         | 1.462                            | 473                         |
| La Florida    | 8.004                            | 809                         |

ce algunos años.

## Situación en comunas

García comentó que la caída del stock en la comuna de Santiago está ligada al crecimiento del mercado de edificios de departamentos para arriendo. “El mercado de multifamily se ha vuelto más interesante y activo en los últimos años. Por lo tanto, los desarrolladores han optado por construir para arrendar, más que para vender”, relató.

Respecto de Las Condes, en el sector comentaron que la disminución del stock ocurre pese a que en esa comuna casi no existe oferta bajo las 4.000 UF, que es el límite de precio en el cual opera el subsidio a la tasa. Otras bajas relevantes de inventario se observaron en San Joaquín, Macul y Peñalolén (ver infografía).

En las comunas de la periferia —según la clasificación del estudio— el stock se mantuvo estable en el último año, aunque en Padre Hurtado, Cerrillos y Renca se observaron caídas relevantes.

En otras zonas como La Florida, el stock aumentó debido a que se han generado algunos proyectos para personas que están buscando una casa en lugar de un departamento.

El proyecto del Gobierno de eliminar el IVA a la venta de viviendas nuevas por 12 meses podría impactar en una baja de precios de 4% a 8%, estimó Aguirre. García señaló que si la disminución es 4%, ese efecto se enfrenta a una inflación de igual porcentaje prevista para este año por el Banco Central.

al cierre de 2025, mientras que en 2023 bordeaban los 1.200.

Fabián García, director general de Tinsa by Accumin, comentó que el actual nivel de stock (46.722 unidades) más que preocupar por su volumen, inquieta porque coexiste con un nivel de ventas que hoy es la mitad o un tercio de las cifras de ha-

Al 24 de abril, la banca había recibido 76.688 solicitudes de subsidio de crédito hipotecario, de las cuales 44.005 se encontraban aprobadas y 26.135 en proceso de evaluación. Del total aprobado, 24.050 ya habían sido cursadas.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo es partidario de au-

mentar los 50 mil beneficiarios del subsidio, que están contemplados en el proyecto, a 100 mil.

Según el estudio, cerca del 50% de la venta de viviendas actualmente corresponde a obras en un estado de entrega inmediata. Hace dos años era el 30%.

A la vez, la cantidad de proyectos a la venta sumaban 1.082