



DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2025

Viviendas nuevas bajo 4.000 UF concentran el 42% de las ventas en Chillán

Registró 232 unidades vendidas, con un crecimiento de 2,2% respecto del trimestre anterior y de 3,1% en doce meses.

LA DISCUSIÓN
 diario@ladiscusion.cl
 FOTOS: LA DISCUSIÓN

El mercado de viviendas nuevas en Chillán fue analizado en el Reporte Inmobiliario de Tinsa by Accumin correspondiente al periodo noviembre 2025 y enero 2026. De acuerdo al estudio, se comercializaron 232 unidades, lo que representa un alza de 2,2% respecto del trimestre anterior, ubicándose la capital regional junto a Puerto Montt, Temuco y Valdivia entre los mercados regionales que registraron un crecimiento trimestral.

Uno de los principales motores de esta dinámica es el segmento de viviendas bajo las 4.000 UF en entrega inmediata, que concentra el 42% de las ventas, en su mayoría con potencial acceso a subsidios. Dentro de este grupo, el 65% corresponde a departamentos, consolidando un cambio en las preferencias hacia soluciones habitacionales más eficientes y bien ubicadas.

“Chillán ha logrado sostener una demanda activa en un escenario desafiante, donde el subsidio al dividiendo ha sido clave para reactivar decisiones de compra, especialmente en este segmento, al mejorar la accesibilidad al crédito hipotecario y dinamizar la absorción de stock disponible”, explicó Paola Figueroa, directora de Inteligencia de Mercado de Tinsa by Accumin.

En cuanto a tipologías, la demanda se concentra en unidades de dos dormitorios (52%) y tres dormitorios (44,4%), lo que evidencia un perfil de comprador principalmente familiar. A nivel territorial, la actividad se focaliza en zonas céntricas de la comuna, con buena conectividad y cercanía a servicios, comercio y



Demanda se concentra en unidades de dos dormitorios (52%) y tres dormitorios (44,4%), lo que evidencia un perfil de comprador principalmente familiar.



Ver Video

establecimientos educacionales.

“Hoy vemos un comprador más racional, que prioriza ubicación, conectividad y acceso a beneficios como subsidios. En ese contexto, Chillán está respondiendo bien a esas necesidades, con una oferta que se ajusta a las nuevas condiciones del mercado”, agrega Figueroa.

En términos de oferta, el stock disponible creció un 14% durante el periodo, impulsado por el ingreso de tres nuevos proyectos que incorporaron 415 unidades. De este total, un 84% corresponde a viviendas acogidas al subsidio DS19, reforzando el peso de este tipo de desarrollos en la configuración del mercado local.

La oferta disponible sujeta al subsidio al dividiendo es de 169 unidades, donde el 72% de la oferta corresponde a departamentos en tipologías de 2Dy3D, concentrándose principalmente en zonas centrales de la ciudad.

“Lo que estamos viendo en Chillán es una combinación interesante entre una oferta acotada, pero bien enfocada, y una demanda que sigue activa gracias a los incentivos disponibles. Esto permite proyectar una evolución más estable en comparación con otros mercados de la zona”, indica Figueroa.

Evolución y proyección

Desde su consolidación como capital de la Región de Ñuble, Chillán ha impulsado la instalación de instituciones públicas y el desarrollo de infraestructura clave, como la próxima puesta en marcha del Hospital Regional de Ñuble. Estos factores, según el análisis del estudio, han favorecido la llegada de mano de obra calificada, elevando la demanda por vivienda y promoviendo mejoras en servicios, seguridad, conectividad ferroviaria y el arribo de nuevas industrias, posicionando a la ciudad como un polo atractivo de desarrollo.

“Chillán ha ido consolidando una base de crecimiento sostenido, donde la inversión pública y la llegada de nuevos actores productivos están generando condiciones favorables para el desarrollo urbano”, detalló Figueroa.

Desde la perspectiva de los permisos de edificación, existen cerca de 2.000 unidades distribuidas en 11 proyectos que podrían incorporarse gradualmente al mercado. Su materialización estará sujeta a las condiciones económicas de 2026, en un contexto donde la industria mantiene una entrada cautelosa y ajustada a la evolución del entorno.

Zona céntrica

La oferta disponible sujeta al subsidio al dividiendo es de 169 unidades, donde el 72% de la oferta corresponde a departamentos en tipologías de 2D y 3D, concentrándose principalmente en zonas centrales de la ciudad.