

Precios de departamentos usados suben en el primer semestre luego de cuatro años a la baja en la RM

El último reporte de Portal Inmobiliario de Mercado Libre muestra que se quebró la tendencia bajista en los precios de venta tanto de departamentos como de casas en la Región Metropolitana. En tanto, los valores de arriendo siguen al alza.

PAULINA ORTEGA

El último reporte del mercado de viviendas usadas de Portal Inmobiliario (o Mercado Libre Inmuebles) mostró un quiebre en la tendencia bajista de los precios de venta, tanto de departamentos como de casas dentro de la Región Metropolitana (RM).

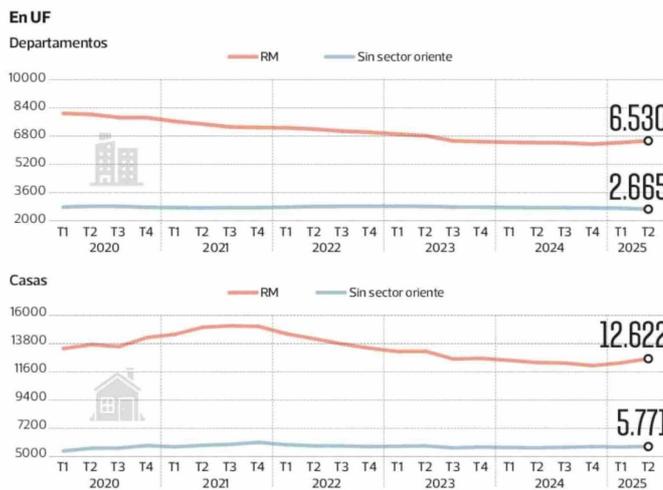
Al revisar la evolución de los precios de departamentos, se observa que desde 2020 estos evidenciaron una tendencia descendente, hasta fines del año pasado. Así, en la primera mitad de 2020, el precio promedio de este tipo de propiedades bordeó las 8.054 UF, llegando a un mínimo en los últimos 6 meses de 2024, cuando rondó las 6.379 UF, una baja de 21% en 4 años.

Ahora, durante el primer semestre de 2025, el valor promedio de venta de departamentos alcanzó las 6.482 UF, lo que constituye un alza de 1,6% versus el promedio de la segunda mitad de 2024, y de 0,6% en 12 meses.

“Si bien aún es temprano para confirmar si esta tendencia se mantendrá en el tiempo, ya observamos un mayor dinamismo: los usuarios que contactan propiedades usadas en venta aumentaron 13% interanual y los contactos a proyectos nuevos subieron 21%. Este impulso responde a múltiples factores que inciden en el mercado inmobiliario, entre ellos una inflación más estable durante 2025 y un mayor crecimiento de la economía, con un Imacec de 3,1% en junio”, explicó al respecto Gianfranco Aste, gerente comercial de Mercado Libre Inmuebles.

En todo caso, si se excluyen las comunas del sector oriente (Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes, Providencia, Ñuñoa, La Reina y Colina), los precios de los departamentos se mantienen a la baja desde el segundo semestre de 2022, con un valor promedio de 2.692 UF en enero-junio. Ello es un retroceso de 1,6% versus la segunda parte de 2024, y una caída de 2,2% contra igual lapso del año pasado.

PRECIOS DE VIVIENDAS EN LA RM



FUENTE: Portal Inmobiliario



Como es habitual, las comunas del sector oriente son las que mantienen los mayores valores: en Vitacura, Lo Barnechea y Las Condes el precio por metro cuadrado ronda las 100 UF con 103, 99,4 y 95,4, respectivamente. Le siguen Providencia (89,3), La Reina (81,3), Ñuñoa (82,4) y Colina (66,1).

En tanto Lampa, Buin y La Cisterna son las tres comunas con los valores por metro cuadrado más bajos, cerrando el primer semestre de 2025 en 47,6, 51,5, y 51,8 UF por metro cuadrado, cada una. Le siguen Estación Central con 51,9 UF por metro cuadrado y Recoleta con 52.

¿CUÁNTO CUESTA UNA CASA?

En lo que respecta al mercado de casas

usadas, el reporte de Portal Inmobiliario da cuenta de que en el primer semestre el precio promedio de venta fue de 12.456 UF, un aumento de 2,2% versus el semestre anterior, cuando llegó a 12.183 UF. Y al compararlo con el primer semestre de 2024, el incremento fue de 0,3%.

Para este tipo de viviendas la tendencia a la baja comenzó en el primer semestre de 2022, luego de que sus valores alcanzaran un peak en los últimos seis meses de 2021, con un promedio de 15.169 UF. Hasta fines del año pasado acumularon una caída de casi 20%.

Al excluir las comunas del sector oriente, el precio de las casas dentro de la Región Metropolitana ascendió en promedio a

5.756 UF, lo que se ha mantenido relativamente estable desde fines de 2022, sin pasar de las 5.800 UF, ni bajar de las 5.600 UF.

En este segmento nuevamente Vitacura, Las Condes y Lo Barnechea son las comunas con los mayores valores, con precios de 104,4, 92,8, 88,8 UF por metro cuadrado. Le siguen La Reina (80,9), Providencia (80,5), Ñuñoa (70,1) y Colina (66,5).

Por el lado contrario, las comunas más baratas para comprar casas en la Región Metropolitana son Paine, con un valor promedio de 40,6 UF por metro cuadrado, Melipilla con 30,9 UF y San José de Maipo con 40,6 UF.

ARRIENDOS

Los precios de arriendos de viviendas, en cambio, se han venido incrementando desde hace ya varios meses. En el caso de departamentos, vienen subiendo desde principios de 2023.

En el primer semestre el valor promedio llegó a \$529 mil, superior en un 2% al segundo semestre de 2024 y en un 2,5% en 12 meses.

Al excluir el sector oriente, el precio promedio de arriendo de departamentos llegó a \$373 mil, lo que es un incremento de 4,4% versus el semestre anterior, y de 7,1% respecto del mismo periodo de 2024. Y viene subiendo desde el segundo trimestre de 2020, cuando se ubicó en \$231 mil.

En materia de casas, el precio promedio de arriendo en la Región Metropolitana fue de \$1,72 millones, lo que es 4,2% superior al semestre anterior y 7,5% más que en la primera mitad del año pasado. Así, se marca una tendencia al alza desde al menos 2020, cuando arrendar una casa costaba en promedio \$1,15 millones.

Excluyendo las comunas del sector oriente, el arriendo de casas rondó los \$894 mil en el primer semestre, su punto más alto en al menos 5 años. En 2020, los valores promedio de arriendo llegaban a \$480 mil. ●