

¿Por qué en regiones bajan los precios de las viviendas y en Santiago suben? Experto lo explica



El mercado inmobiliario chileno parece estar entrando en una nueva fase. Aunque muchos esperaban una caída generalizada en los precios de las viviendas, los datos publicados por el Banco Central revelan una realidad más compleja y, en algunos casos, contradictoria. Mientras en la mayoría de las regiones del país los precios bajan, en la

Región Metropolitana siguen subiendo. ¿Qué está pasando? Para entender este fenómeno, José Miguel Simian, académico del Centro de Estudios Inmobiliarios de la Escuela de Negocios ESE de la Universidad de los Andes (UANDES), analizó el nuevo Índice de Precios de Vivienda (IPV), actualizado con las cifras del primer trimestre de 2025.

“El IPV muestra una muy leve baja respecto del trimestre anterior (-0,1%) y un aumento de 2,8% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Pero el ajuste de cifras previas que hizo el Banco sugiere que podríamos estar viendo un cambio de tendencia”, señaló.

De todas formas, el comportamiento es desigual según la

zona del país. En el norte, centro y sur, los precios cayeron en términos trimestrales. Sin embargo, en la Región Metropolitana se registró un alza anual de 3,5%. A nivel nacional, los precios de las viviendas nuevas también bajaron levemente.

“No es sencillo encontrar un relato único para explicar esta dinámica”, afirmó Simian y agregó que, “en regiones parece haber una respuesta de precios frente a un mercado de ventas muy estancado. Pero en la RM, donde también hay baja actividad y sobreoferta, los precios no bajan. Eso nos obliga a mirar más en detalle”.

¿Por qué ocurre?

El académico identificó dos posibles razones: primero, la presencia de descuentos que no quedan reflejados en las escrituras que son la base del índice, construido con datos del SII y el Conservador de Bienes Raíces y segundo,

una concentración de ventas en viviendas bajo las 4.000 UF, donde los precios no han bajado, posiblemente por tratarse de unidades con subsidio. En tanto, las unidades de mayor valor estarían siendo absorbidas por inversionistas.

A esto se suma la fuerte caída en el volumen de ventas. El índice de compraventas del SII muestra una baja del 17% en comparación con el mismo trimestre del año pasado, y un desplome del 40% en el caso de departamentos nuevos.

“Estamos viendo un mercado que se está reajustando, pero de forma muy heterogénea. Lo que está pasando en Santiago no se replica en regiones, y eso nos da pistas de hacia dónde podría evolucionar el sector inmobiliario durante el resto del año”, concluyó Simian.