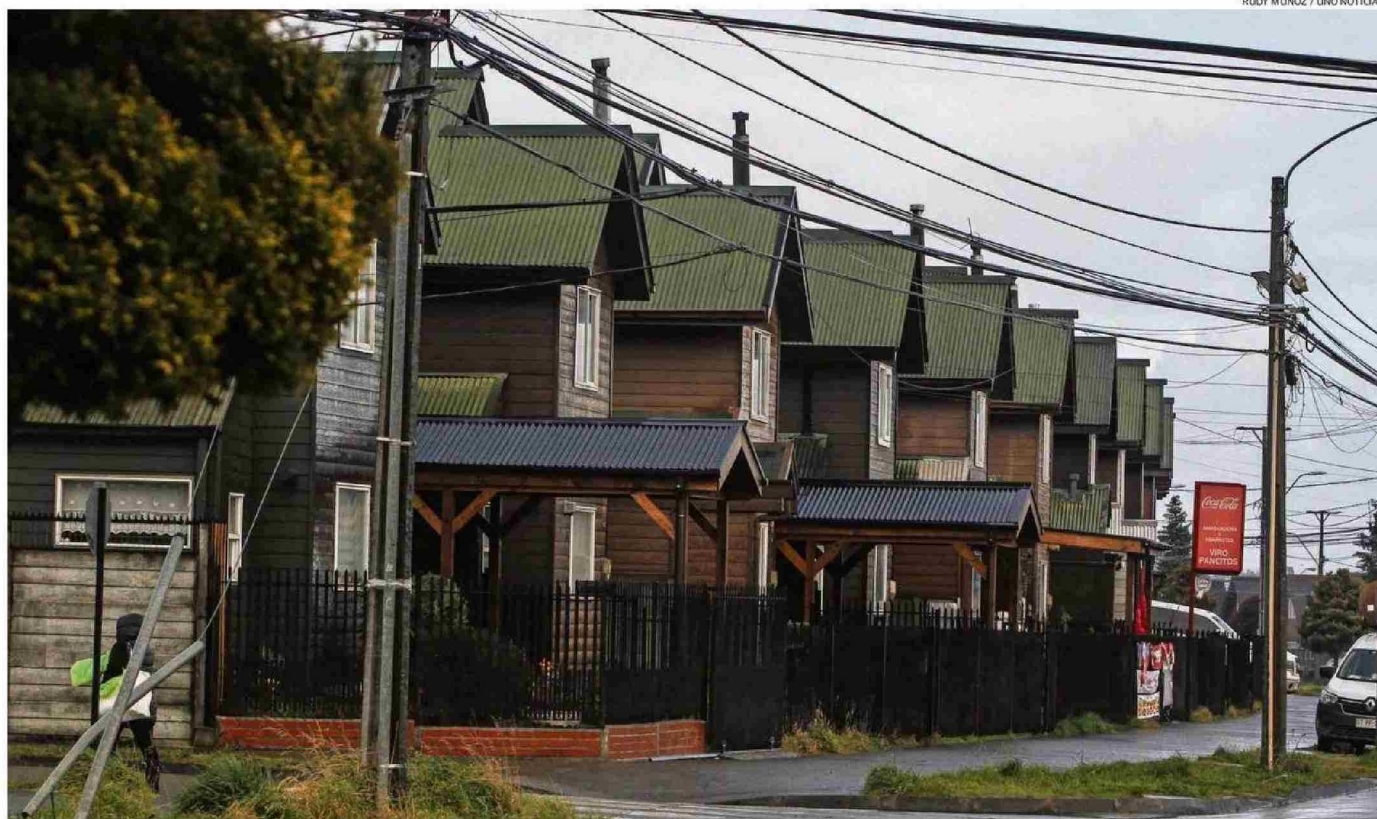


Tema del día



PUERTO MONTT PRESENTÓ EL MAYOR STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS, CON 46 PROYECTOS ACTIVOS Y 2.067 UNIDADES DISPONIBLES, MIENTRAS QUE PUERTO VARAS REGISTRÓ 18 PROYECTOS CON 603 UNIDADES EN INVENTARIO.

Ubican a Puerto Montt como líder en venta de casas nuevas del sur del país

Erwin Schnaidt
erwin.schnaidt@diariollanquihue.cl

Puerto Montt ha pasado a ser la ciudad líder del sur del país en materia de venta de viviendas nuevas, según determinó un reporte de Tinsa by Accumin, a través de su reciente Informe de Coyuntura Inmobiliaria, correspondiente al período febrero-abril de 2025.

El estudio estableció que aunque la capital regional evidenció una leve tendencia a la baja, con 225 unidades vendidas, lo que representa una caída del -10,4% respecto del trimestre anterior, se mantiene como una de las comunas con

mayor volumen de transacciones de la zona sur, especialmente en el segmento de casas, que lo encabeza con una participación de un 38,9%.

Mientras que en el grupo de departamentos su participación es de un 26,1%, situándose en el segundo lugar de las ventas, después de Temuco.

Rocío Cáceres, jefe del Área de Estudios de esa empresa de valoración y consultoría inmobiliaria, dijo que "Puerto Montt se consolida como uno de los polos de crecimiento más relevantes del sur de Chile".

Expuso que "gracias a su posición como centro logístico, portuario y comercial en la Región de Los Lagos, impulsa

INFORME. En el período febrero a abril de 2025, según la consultora Tinsa, tuvo una leve baja, pero sigue siendo la comuna de esta zona del sur que concentra el mayor volumen de transacciones. En el caso de Puerto Varas, reportó un alza de unidades vendidas. Fue la única ciudad con nuevo proyecto de departamentos.

una constante demanda habitacional, tanto por migración interna como por crecimiento urbano", precisó la ejecutiva.

EL CASO DE PUERTO MONTT

En conversación con El Llanquihue, Cáceres afirmó que "comparamos las ventas de toda la zona sur: Temuco, Valdivia, Puerto Montt... Y sabemos que Puerto Montt tiene un ritmo de venta mejor. Tiene unidades en torno a las 3.200 Unidades de Fomento (UF). Si lo comparamos, por ejemplo, con Temuco, que sigue en segundo lugar, tiene unidades sobre las 4.000 UF, en promedio", explicó.

Aún así, admitió que ha ha-

bido una baja de proyectos, "sobre todo en Puerto Montt. Hay un tema que es más delicado, que tiene que ver también con los humedales, lo que ha frenado hartito el ingreso de proyectos nuevos en la zona".

"Eso ha hecho que la oferta disminuya y que lo que también esté quedando en stock, producto de todo el tema del acceso al crédito, estén quedando también las unidades más caras", puntualizó.

De acuerdo al informe de Tinsa, existen en oferta 1.654 unidades de hasta 4.000 UF, pero la venta ha sido de 225.

"En general, lo que más se vende en Puerto Montt, son las unidades más grandes de tres

Fecha: 07-07-2025
Medio: El Llanquihue
Supl.: El Llanquihue
Tipo: Noticia general
Título: Ubican a Puerto Montt como líder en venta de casas nuevas del sur del país

Pág.: 3
Cm2: 591,1

Tiraje: 6.200
Lectoría: 18.600
Favorabilidad: ☐ No Definida

42 unidades fueron vendidas en

el período de análisis en Puerto Varas, lo que según el informe representa un alza interanual de un 27,3%.

225 fueron las ventas en Puerto

Montt, lo que representa una caída de un 10,4% en comparación con el trimestre anterior.

38,9% es la participación de

Puerto Montt en la venta de casas en la zona sur. En departamentos está tras Temuco, con una participación de un 26,1%.

(viene de la página anterior)

dormitorios. En el mercado de departamentos, que son los de dos dormitorios, lo que más se desarrolla es en el sector más céntrico, de repente en el sector de Mirador del Reloncaví, pero son unidades más caras", consideró.

Sobre las proyecciones para Puerto Montt, definió que "por el ticket que hay de unidades en stock, puede que siga liderando las ventas de la zona sur, por lo menos el próximo trimestre".

A corto plazo no descartó variaciones más positivas, "pero de todas maneras no van a ser tan altas. Creo que igual podría estar más o menos las ventas bien similares de aquí a fin de año, en torno a las 500 unidades".

El informe también incluyó a Puerto Varas, donde durante el período de análisis hubo un desempeño positivo en las ventas, con 42 unidades vendidas, lo que equivale a un alza de 27,3% respecto al trimestre anterior. Además, registró la entrada de un reciente proyecto inmobiliario de departamentos, el único nuevo ingreso en toda la zona sur, subraya el documento.

En su análisis, Cáceres consideró que se trata de un mercado distinto. "Es como más segunda vivienda, y también funciona un poco como ciudad-dormitorio para la gente que trabaja en Puerto Montt. Pero en general, es una comuna de un ticket alto más alto versus Puerto Montt".

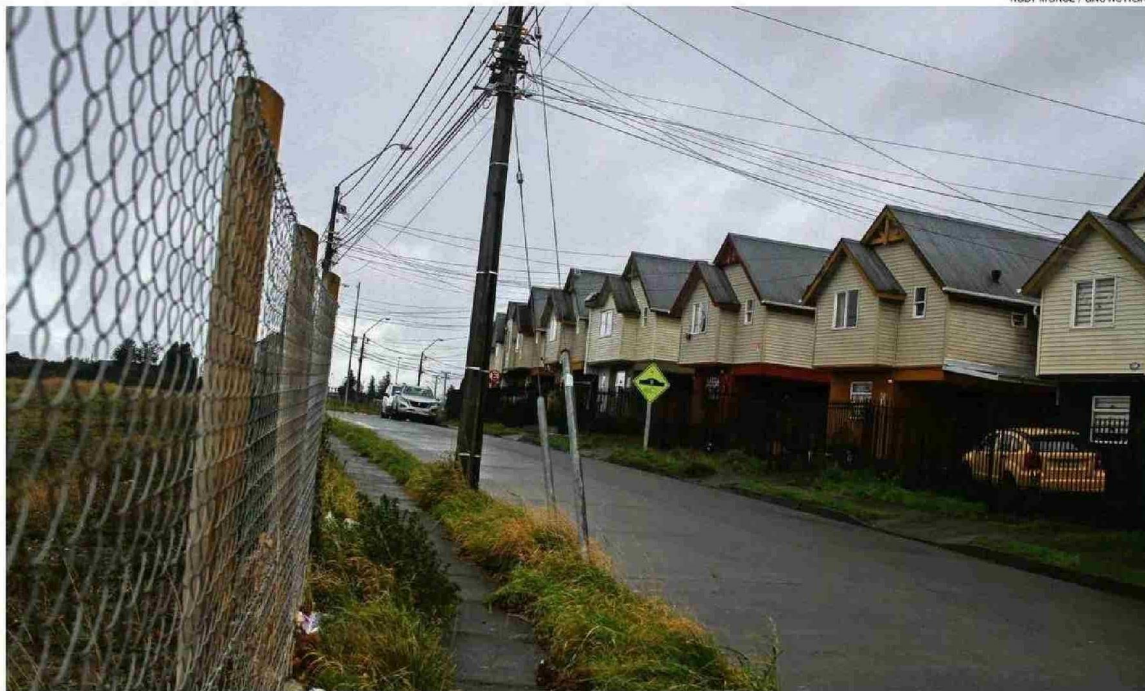
Al admitir que hay un avance más lento en las ventas, reiteró que "es otro mercado, es otro público; entonces, siempre si tiene una venta mucho menor".

Reveló que hay 17 unidades vendidas de tres dormitorios y 21 de dos dormitorios. "Es un mercado mucho más acotado, donde la gente sabe que va a buscar ese tipo de propiedad", puntualizó.

ALTO STOCK

Consultado Claudio Sepúlveda, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, sede Puerto Montt, expuso que "la venta de viviendas siempre es una buena noticia para las nuevas familias propietarias, como para la economía del país".

No obstante, subrayó que el stock de viviendas a nivel regional y nacional "aún es altísi-



LA OFERTA BAJO LAS 4.000 UF EN PUERTO VARAS, ALCANZA LAS 250 UNIDADES, MIENTRAS QUE EN EL CASO DE PUERTO MONTT EXISTEN 1.654 UNIDADES BAJO ESTE VALOR.

mo", condición que deriva en efectos negativos, ya que "no comienzan nuevos proyectos, no se generan nuevos empleos, no se reactiva la economía local y, lo más importante, no le damos a las personas la posibilidad de tener su casa propia", especificó.

LEVE MEJORÍA

Vivian Pinilla, gerente de Inmobisur, ratificó que Puerto Montt y Puerto Varas tienen comportamientos distintos.

Asimismo, opinó que la ciudad lacustre "sigue siendo muy atractiva para vivir y buscar un cambio de vida o hacer una inversión en segunda vivienda, con una fuerte presencia de comprador proveniente de Santiago"; mientras que la capital regional se mantiene como un polo productivo "donde se producen traslados laborales principalmente".

Respecto a las cifras del informe, que ofrece una comparación con el trimestre anterior, remarcó que Puerto Varas decrece "por un baja generalizada en el mercado de venta inmobiliaria, que de a poco ha ido repuntando"; mientras que en Puerto Montt "se ve muy influenciado siempre por la escrituración de viviendas con

subsidio que, por ser volúmenes importantes, va moviendo la aguja en distintos periodos".

ESTACIONALIDAD

Carlos Aguirre, investigador de la Escuela de Arquitectura de la Universidad San Sebastián, sede de la Patagonia (Puerto Montt), valoró que en Puerto Varas haya aumentado la cantidad de viviendas en venta, "sobre todo en este primer semestre, lo cual muestra también una estacionalidad que resulta interesante si logramos que esto se mantenga a largo plazo, o en el segundo período".

Desde su punto de vista, en Puerto Varas "se produce un aumento importante de los meses para agotar stock. Eso implica que tenemos más viviendas en oferta", aunque aclaró que lo mismo ocurre en las operaciones nacionales.

LO QUE VIENE

En cuanto a la proyección del mercado, la jefa de Estudios de Tinsa valoró el Subsidio al Dividendo, que busca reducir las tasas de interés de créditos hipotecarios para la compra de viviendas nuevas de hasta 4.000 UF, así como el anuncio de BancoEstado, que redujo a un 3,4% la tasa de interés para



"Puerto Montt se consolida como uno de los polos de crecimiento más relevantes del sur de Chile"

Rocío Cáceres,
jefa del Área de Estudios
de Tinsa by Accumin.

créditos hipotecarios.

"Dentro de todo, va a ser positivo, de todas maneras. Pero, creo que no va a ser un impulso tan grande. De todas maneras, va a reactivar un poquito más a fin de año, hacia el primer semestre del próximo año, debería reactivar mucho más el mercado inmobiliario, sobre todo hasta las 4.000 UF", aventuró Cáceres.

En tanto que Pinilla dijo que su percepción es que "el mercado ha tenido en general una leve mejoría, con más clientes buscando comprar y optando a crédito hipotecario. Con la nueva ley de subsidio a



"El mercado ha tenido en general una leve mejoría, con más clientes buscando comprar y optando a crédito hipotecario"

Vivian Pinilla,
gerente de Inmobisur.

la tasa, sin duda se verá reflejada en una mayor opción al momento de pedir crédito hipotecario", planteó.

Mientras que el líder de la CChC de Puerto Montt recordó que el Gobierno y ese gremio a nivel nacional desarrollaron el subsidio al crédito hipotecario, mediante la entrega de 50 mil de esos apoyos públicos para personas naturales. Y resaltó que entre Puerto Montt y Puerto Varas "hay más de 1.800 unidades bajo este valor, por lo que este subsidio puede ayudar a miles de familias a tener la casa propia".

Sepúlveda consideró que

esta ley aliviará la carga financiera de quienes hoy enfrentan altas tasas de interés, "haciendo que la adquisición de una vivienda sea más accesible y sostenible en el tiempo". Detalló que ello implica un ahorro de un 10% a un 20% en el financiamiento. "Esto no sólo mejora la calidad de vida de las familias, sino que estimula la demanda en un sector clave para la economía nacional", resaltó.

En tanto que Aguirre sentenció que se está en un proceso de ajuste de proyectos nuevos, respecto a la oferta de venta. "Estos sobrestocks se están empezando a resolver. Y también tenemos la aparición importante de los proyectos con subsidio con integración social, como el DS-19. Si bien logramos entender cómo este mercado está andando, resulta interesante establecer si estos cambios van a ser relevantes a largo plazo, se van a mantener a largo plazo, o lo vamos a mantener siendo solamente un tema estacional", reiteró.

Hizo notar que estos datos "todavía no evidencian el efecto del subsidio a la tasa hipotecaria, que creo que al corto plazo apuntará directamente a aumentar la venta de viviendas terminadas".