LITORALPRESS

Fecha: 01-06-2026
Medio: El Austral de Osorno
Supl. : El Austral de Osorno
Tipo: Economía
Título: Economía: el mercado inmobiliario de Puerto Varas entra en una fase de recesión

Pág. : 7
Cm2: 585,1
VPE: $ 509.033

Tiraje: 4.500
Lectoría: 13.500
Favorabilidad: No Definida

Economía: el mercado inmobiliario de Puerto Varas entra en una fase de recesión

REGIÓN DE LOS LAGOS. *Estudio de la U. San Sebastián y Tinsa da cuenta de que la capital regional está en etapa de sobreoferta de inmuebles y que los indicadores del acceso a la vivienda son "severamente inalcanzables".*

Erwin Schnaidt
erwin.schnaidt@diariollanquihue.cl

Un estudio de la Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño de la Universidad San Sebastián (USS) y la consultora Tinsa by Accumin declaró que el mercado inmobiliario de Puerto Varas está en fase de recesión. El informe situó a Puerto Montt en una etapa de sobreoferta, fase previa a la contracción.

Los datos corresponden al segundo semestre de 2025 e indican que el acceso a la vivienda es "severamente inalcanzable" para la mayoría de los núcleos familiares del territorio. Esta situación derivó en que la comuna lacustre registre una recesión consolidada por la paralización de nuevas obras, y que la capital regional mantenga una condición de sobreoferta con riesgo de sumarse al proceso de contracción general de la actividad.

El académico de Arquitectura de la USS y editor del informe, Carlos Aguirre, expuso que los datos "confirman que Puerto Varas y Puerto Montt están a niveles diferentes de un ciclo inmobiliario". El investigador atribuyó el fenómeno al precio de la vivienda respecto a los ingresos de las personas.

"Eso no es una novedad, de hecho es un problema importante si uno lo revisa. Recientemente hubo reclamos en España, en Madrid por lo mismo, la próxima semana van a haber en Barcelona. En Santiago tenemos números por el mismo orden de asequibilidad", dijo.

Aguirre planteó que se necesita "una postura con muchos participantes (privados, Estado, universidades) para intentar solucionar este problema que a nivel mundial está apuntando a prácticamente todos los habitantes".

BRECHA SALARIAL

El indicador Price Income Ratio (PIR) calcula la cantidad de años de ingreso íntegro que una familia debe destinar para saldar el valor total de un inmueble. Este índice mostró la brecha entre los salarios y los precios de venta de las inmobiliarias.

El umbral internacional determinado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) establece como límite crítico una puntuación de 5,0 puntos. El documento de la USS y Tinsa consigna que Puerto Montt registra una mediana de PIR de 9,43 puntos, mientras que en Puerto Varas el indicador alcanzó los 18,10 puntos.

Esas cifras sitúan a ambas comunas dentro de la categoría técnica de mercados residenciales "severamente inalcanzables", superando de forma masiva los registros históricos y las métricas de la Región Metropolitana.

Las simulaciones basadas en los parámetros de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) indicaron que el esfuerzo financiero familiar requerido es inviable para los tramos de ingreso medio.

La mediana de la carga financiera para cubrir un dividendo hipotecario regular alcanza un 43% del presupuesto disponible de los hogares de la zona sur.

El sistema bancario nacional aconseja formalmente que dicho compromiso mensual no exceda el 25% de las remuneraciones líquidas percibidas por el deudor.

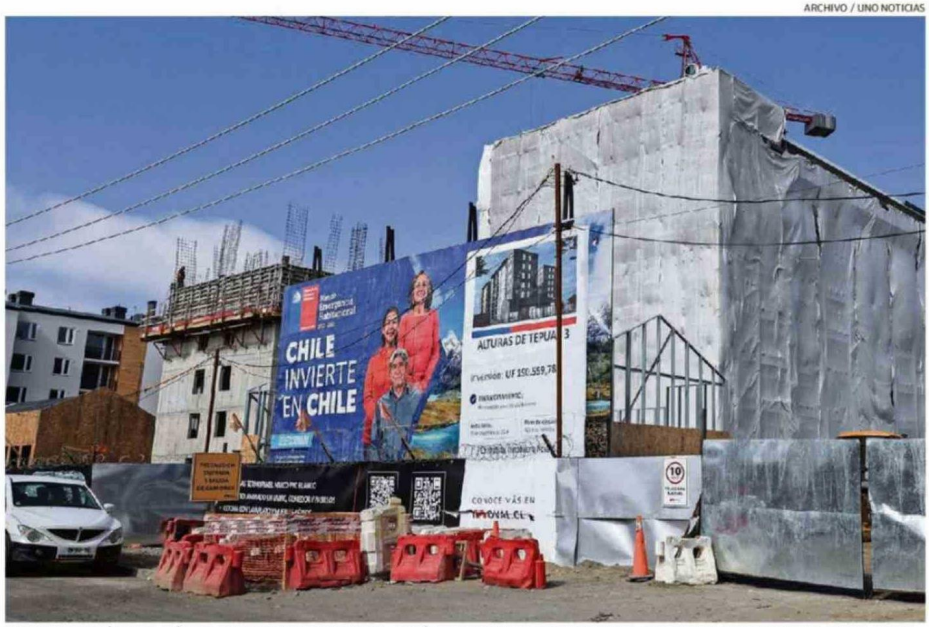
STOCK HABITACIONAL

Las métricas presentadas por Aguirre indican que el tiempo estimado para agotar el stock residencial acumulado en la zona sur promedia los 20,5 meses. La cifra excede el margen técnico de equilibrio sectorial, que se sitúa entre los 6 y los 12 meses de inventario comercial.

El volumen de unidades habitacionales ofertadas en la zona alcanza las 8.775 residencias, lo que representa una expansión del 5,4% en comparación al trimestre móvil inmediatamente anterior.

La comuna de Puerto Montt anotó el incremento más pronunciado, con un alza del 12,9% en sus meses de stock disponible, llegando a un promedio de 23,7 meses. "Observamos un mercado que sigue construyendo, a pesar que la demanda ya no se absorbe al mismo ritmo, empujando la macrozona hacia una sobreoferta crítica, con riesgo inminente de recesión técnica", dijo Aguirre.

ARCHIVO / UNO NOTICIAS



SIN SUBSIDIOS PÚBLICOS, MÁS DEL 75% DE LOS HOGARES DE LA REGIÓN QUEDAN SIN LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN DEPARTAMENTO O CASA NUEVA.

Puerto Varas presenta una situación más compleja, con un mercado detenido, con 25,1 meses para agotar stock y sin ingresos de nuevos proyectos. Esta cifra sitúa a la comuna en una fase de recesión consolidada.

La consejera nacional de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y past president del gremio en Puerto Montt, Vivian Pinilla, comentó que "no estamos ante un mercado dinámico, sino ante una recuperación parcial sobre niveles históricamente bajos".

ESCENARIO REGIONAL

Pinilla afirmó que "el deterioro del acceso a la vivienda no puede analizarse sólo desde el PIR. El verdadero problema es la combinación de bajo crecimiento, remuneraciones estancadas y una fuerte alza en los costos de construir ciudad. Esa combinación alejó a miles de familias de la posibilidad real de acceder a una vivienda".

La dirigente afirmó que el stock acumulado y el ritmo de absorción muestran que el mercado sigue desacelerado y que las ventas permanecen bajo niveles históricos durante más de tres años consecutivos.

Pinilla indicó que al aumentar a 23,7 los meses para agotar su stock, "Puerto Montt refleja una demanda debilitada". En Puerto Varas, la cifra subió a 25 meses. "Esta situación impacta la inversión privada, el empleo regional y el dinamismo económico local. Puede existir recuperación parcial en ciertos periodos, pero no se observa normalización estructural de la demanda", estableció.

En la actualidad, el 100% de la oferta residencial nueva disponible en la provincia de Llanquihue supera la recomendación de seguridad financiera del 25%, restringiendo el acceso a familias de ingresos más altos. Al aplicar las franquicias estatales de programas integrados como el DS 19 o DS 01, el indicador PIR en Puerto Montt decrece desde sus tramos críticos hasta una mediana de 6,52 puntos.

SUBSIDIOS ESTATALES

El director general de Tinsa by Accumin, Fabián García, señaló que esta realidad acercó la vivienda a la frontera de viabilidad para la clase media. El segmento más dinámico en ventas se ubica en el mercado de viviendas bajo las 4.000 UF.

"Esto demuestra que la política pública no debe entenderse ya como un 'complemento' social, sino como la condición de posibilidad del mercado; sin ella, el acceso es inexistente para más del 75% de los hogares de la zona", advirtió el arquitecto.

El director general de Tinsa afirmó que el mercado inmobiliario de la zona presenta comportamientos diferenciados. "Lo que hemos podido observar (...) son dos fenómenos distintos, que probablemente deben analizarse de manera separada, que responden a dinámicas urbanas y económicas diferentes", explicó.

El profesional detalló que en el caso de Puerto Montt, el inventario se sustenta en las expectativas por el puente sobre el Canal Chacao. A ello sumó un cambio en la composición socioeconómica, con un desarrollo de proyectos para segmentos de altos ingresos en sectores como Pelluco, lo que genera presiones al alza en los precios promedio.

García observó que la velocidad de venta enfrenta dificultades porque el stock de proyectos con subsidio estatal es reducido.

Puerto Varas orientó su desarrollo a la segunda vivienda para compradores de Santiago. La situación actual muestra una demanda más débil, lo que García atribuye a una "disminución importante en la capacidad excedentaria de las familias para adquirir este tipo de activos" por la inflación sobre los ingresos.

La competencia de sectores de alto estándar en Puerto Montt restó dinamismo a la comuna lacustre.

El informe plantea que "Puerto Varas requiera ampliar su oferta hacia segmentos medios para robustecer nuevamente su mercado inmobiliario y diversificar su base de demanda".

Para García, la puesta en operación del puente Chacao acelerará la absorción del stock hacia finales de 2027 o a comienzos de 2028.

Vivian Pinilla apuntó que "el desafío de fondo es recuperar crecimiento económico, la inversión y la productividad. Sólo así podremos mejorar salarios, bienestar y acceso real a la vivienda".