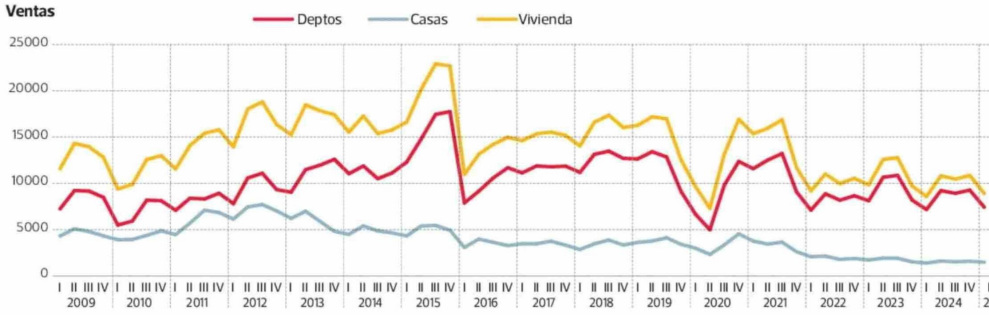


MERCADO DE VIVIENDAS



Ventas de viviendas por zonas

Zona	Categoría	Ventas 1-2025	Var % It 2025 - It 2024
Norte	Viviendas	548	-24%
	Departamentos	374	-26%
	Casas	174	-19%
Centro	Viviendas	6.037	5%
	Departamentos	5.222	4%
	Casas	815	10%
Sur	Viviendas	2.321	11%
	Departamentos	1.826	12%
	Casas	495	10%

FUENTE: Cámara Chilena de la Construcción



CARLOS ALONSO

Este jueves se promulga la ley que crea un subsidio a la tasa hipotecaria para reducir el valor de los dividendos en la compra de viviendas nuevas. La ley establece un subsidio a la tasa de interés hipotecaria de 60 puntos base (pb) para personas naturales, y 50 pb para personas jurídicas. Asimismo, el beneficio se entregará conjuntamente con una garantía estatal, con el objetivo de conseguir una baja de interés aún mayor al monto subsidiado.

Precisamente este es el impulso que espera la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) para reactivar la venta de viviendas nuevas que se mantiene alicaídas mientras el stock de oferta se mantiene en niveles históricamente altos.

Así se desprende del Informe Nacional Inmobiliario del primer trimestre del 2025 de la CChC que señala que "la oferta de viviendas se ha mantenido extraordinariamente alta desde fines de 2023, llegando en la actualidad a 106 mil unidades".

Específicamente, la oferta de departamentos alcanzó un récord histórico de 97.000 unidades disponibles en 2023, número que no ha disminuido significativamente a la fecha. Por otra parte, en lo más reciente se ha registrado un importante ingreso de nuevos proyectos de casas llegando a 11.018 unidades.

El mayor stock de viviendas responde a la lentitud que han tenido las ventas. Si bien en el primer trimestre de 2025 la venta de viviendas en el país fue de 8.900 unidades, lo que representa un aumento de 4% anual, debido a una base de comparación muy débil al inicio de 2024, en comparación con el trimestre anterior, se exhibe una caída de 18%. "La demanda se mantiene en niveles inferiores a los promedios históricos, situación que se repite desde el último trimestre de 2021", resalta el informe de la Cámara Chilena de la Construcción.

Nicolás León, gerente de Estudios y de Políticas Públicas de la CChC, afirma que en estas cifras "se debe considerar que existe un componente estacional relevante para el primer trimestre, donde los meses de enero y febrero son usualmente menos

Ventas de viviendas se desploman en el norte de Chile y crecen a dos dígitos en el sur

De acuerdo al informe del primer trimestre de la Cámara Chilena de la Construcción, la oferta de viviendas se ha mantenido "extraordinariamente alta" desde fines de 2023, llegando en la actualidad a 106 mil unidades.

dinámicos por motivo de las vacaciones". No obstante, admite que "las cifras de relativo estancamiento con respecto al mismo período del año anterior muestran que los componentes macro que explican la demanda de viviendas no han variado demasiado en el último año, entre ellos la tasa de interés, desempleo, expectativas lo que explican el bajo dinamismo observado desde el año 2022".

En el informe se menciona que el aumento marginal de las ventas en este período se explica por incrementos en las ventas de departamentos (3%) y de casas (6%) durante el inicio del año. No obstante, en comparación con el trimestre anterior, las ventas se redujeron en 20% para departamentos y 7% para casas. En ambos casos los niveles de comercialización siguen siendo inferiores a sus respectivos promedios históricos.

En cuanto a los precios de las viviendas vendidas, el informe señala que más de dos tercios (70%) de los departamentos

comercializados en el primer trimestre registraban valores intermedios que van desde 2.000 UF hasta 4.000 UF. En comparación con el año anterior, gana participación los segmentos de mayor valor, que van de 3.000 a 6.000 UF.

Sobre los precios de las casas, el 42% de este tipo de propiedades registraron valores intermedios de entre 2.000 a 4.000 UF, mientras que más de la mitad estuvo concentrada en unidades de mayor valor con más de 4.000 UF. Estas últimas se han mostrado más dinámicas durante el primer trimestre.

A nivel general, en estudio afirma que el encarecimiento de las viviendas nuevas "fue significativo desde la segunda mitad de 2020, especialmente en el mercado de casas". Así, entre 2022 y 2023 se evidenció un ajuste a la baja de los precios en un escenario de débil demanda. "Al primer trimestre de 2025, el valor promedio de los departamentos aumentó 3% respecto de 2024, mientras que el precio de las casas aumenta

10% en el último año", se especifica.

Por zonas geográficas del país, las ventas tienen un dispar comportamiento. En norte de Chile caen 24%, liderados por la comercialización de departamentos con una merma de 26% y de casas con una baja de 19%. Por su parte, en el sur del país, la situación es algo más auspiciosa. Las ventas de departamentos suben 12%, las de casas lo hacen en 10%, totalizando un incremento de 11% en el primer trimestre.

Las velocidades de venta se han deteriorado rápidamente desde el último trimestre de 2021 debido a la caída de la demanda. En consecuencia, en el primer trimestre de 2025 se necesitaban 36 meses para agotar la oferta disponible de viviendas a nivel nacional: 39 meses para agotar el stock de departamentos y 22 para casas.

PERSPECTIVAS ¿POSITIVAS?

Uno de los factores que entrará a jugar este año es la puesta en marcha de la ley que entrega un subsidio a la venta de viviendas nuevas de hasta 4.000 UF. En la efectividad de esta ley están puestas las expectativas del sector de la construcción. "Esperamos que el proyecto de subsidio al dividendo tenga un impacto relevante en el mercado, considerando los 24 meses de plazo que considera la ley o la otorgación de los 50 mil subsidios, impulsando la demanda de las viviendas de precios menores a las 4.000 UF, que hoy corresponden a cerca del 70% de las unidades nuevas que se transan a nivel nacional".

En este sentido, León sostiene que "el subsidio impacta en uno de los mayores problemas que afectan actualmente a la industria, el acceso a créditos hipotecarios por parte de las familias, las que verían una reducción cercana al 10% en el total de los dividendos a pagar".

Por esa razón es que en la Cámara Chilena de la Construcción esperan un alza en las ventas de 9% en comparación a 2024, lo que se traduce en que vendan cerca de 44.300 viviendas. "Esto representa un escenario de demanda débil y muy por debajo del promedio histórico observado a nivel nacional que son 59.500 unidades".

