

Fecha: 30-08-2025
 Medio: El Mercurio
 Supl.: El Mercurio - Cuerpo B
 Tipo: Noticia general
 Título: Valor de las viviendas se duplica en siete años: RM cede espacio ante el centro sur

Pág.: 2
 Cm2: 390,9

Tiraje: 126.654
 Lectoría: 320.543
 Favorabilidad: ☐ No Definida

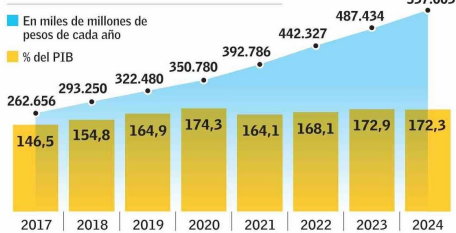
MARCO GUTIÉRREZ V.

MERCADO DE PROPIEDADES HABITACIONALES EN CHILE TOTALIZA \$537 BILLONES

Valor de las viviendas se duplica en siete años: RM cede espacio ante el centro sur

Alzas en el costo del suelo y materiales de construcción, nuevas normativas técnicas y cambios tributarios explican el incremento. También incidirían los avalúos fiscales.

Valor de las propiedades habitacionales en Chile



Fuente: Banco Central

EL MERCURIO

Motivos del alza

Sobre las causas del fuerte aumento del valor de las viviendas en los últimos años, Nicolás León, gerente de Estudios y Políti-

cas Públicas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), comentó que "se explica por factores de oferta como valor del suelo, de los materiales, nuevas normativas técnicas y tributarias —como el IVA— que enca-

LA VALORIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS REPRESENTA EL 172,3% DEL PIB, QUE ESTÁ POR DEBAJO DE PAÍSES MÁS DESARROLLADOS, COMO ESPAÑA, FRANCIA Y AUSTRALIA.

recen la construcción. Estos efectos se traspasan indirectamente a las propiedades usadas, dado que estos dos mercados son sustitutos para las familias que buscan dónde habitar, llevando a que la creciente demanda por vivienda impulse a que estas también suban persistentemente de precio".

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, sostuvo que los mayores valores son estima-

ciones que realiza el Banco Central. Añadió que "la discusión vigente en torno a los avalúos del Servicio de Impuestos Internos ha levantado observaciones contundentes en relación con la metodología seguida por ese servicio. Desde el punto de vista transaccional de viviendas, el mercado constata una significativa baja en los valores reales de las viviendas, mientras que los avalúos siguen una trayectoria inversa".

RM versus regiones

Al analizar los datos de valorización por zona geográfica y su participación a nivel nacional, se advierte que la Región Metropolitana ha retrocedido levemente ante el avance de otras regiones del centro y sur del país.

En 2017, la RM explicaba 55,9%

del valor de las propiedades habitacionales a nivel país, y en 2024 esa cifra bajó a 53,6%. En tanto, las zonas centro y sur pasaron de representar el 19,7% y 15,5% —respectivamente— al 21,1% y 17,4%, en igual lapso. En tanto, las propiedades del norte retrocedieron un punto porcentual en su valor en los últimos siete años del análisis, situándose en 7,9%.

Al respecto, León señaló que "si bien existen cambios, estos son marginales y podrían ser circunstanciales. Sin embargo, se observó durante la pandemia, por motivo del teletrabajo, un desplazamiento de hogares hacia algunas ciudades del sur, donde destaca el caso de Puerto Varas. Eso pudo inducir presión sobre la demanda de viviendas y aumentar su precio y participación relativa".

Por otra parte, las construcciones representan casi el 60% del valor de las viviendas y el resto corresponde al precio de la tierra. Gleisner indicó que en los desarrollos inmobiliarios del último decenio, el valor del suelo tiene una incidencia —en promedio— de 15% a 20%. León señaló que la tendencia expuesta por el Banco Central "es consistente con nuestras cifras", pero precisó que en viviendas sociales el terreno explica menos del 40% del monto de la propiedad.