

MARCO GUTIÉRREZ V.

Las dificultades de las personas para acceder a créditos hipotecarios, las tasas de interés más altas que hace unos años y la debilidad de la economía han ralentizado, en general, la actividad del rubro inmobiliario habitacional.

El mercado de las viviendas nuevas acusa con mayor fuerza dicho escenario, con una débil demanda. En tanto, en el segmento propiedades usadas, las compras han aumentado en los primeros meses de este año. Esto es impulsado por disminuciones en los valores de las propiedades, ya que sus dueños se han visto obligados en muchos casos a ceder en sus aspiraciones de precios para poder colocarlas.

Cifras y factores

Entre enero y abril de 2025, en la Región Metropolitana se colocaron 11.361 unidades —51% departamentos y 49% casas—, lo que significó un crecimiento de 8,7% anual. En términos de monto total, dichas ventas sumaron 39,9 millones de UF, un alza de solo 1,3% en comparación a igual lapso de 2024, según datos de Real Data, firma que analiza el mercado de casas y departamentos usados con datos del Conservador de Bienes Raíces, que reflejan las transacciones reales en este segmento.

El volumen comercializado a abril de este ejercicio está por debajo de las cerca de 14.000 unidades que se colocaban en igual período de 2018 y 2019, antes del estallido y la pandemia.

“El aumento de ventas se explica por la baja base de comparación y porque los precios de las viviendas han experimenta-

En 2025, se observa un aumento de 8,7% anual en unidades comercializadas:

Precios más bajos en siete años impulsan la demanda en mercado de viviendas usadas en la RM

El valor promedio de estas propiedades se sitúa actualmente en 3.516 UF, monto 6,8% menor que el de hace un año y el más reducido desde 2018.

Las comunas que lideran las ventas de propiedades usadas

Enero-abril de 2025



do una fuerte baja desde el año 2021. Personas que pospusieron sus decisiones han vuelto a comprar ante la gran cantidad de oferta y precios más accesibles y menores a la vivienda nueva”, comentó **Patricio Hempel, socio y director de Real Data**

Si se revisa el precio medio de las viviendas del período enero-

abril de 2025, se constata que fue de 3.516 UF, 6,8% menor al de igual lapso del año pasado. A la vez, fue el más bajo para ese lapso desde 2018 (3.499 UF), según Real Data.

En departamentos y casas también se registraron descensos en los valores, siendo los más débiles —en UF— de los últimos

siete a ocho años.

Soledad Gaete, presidenta de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (ACOP, Asociación de Corredores de Propiedades), concordó con el análisis de Real Data. De todos modos, indicó que “el crecimiento no ha sido del todo importante, pues con las cifras que se comparan del año anterior,

estamos hablando también de un período muy decaído”.

Gaete añadió que “en el sector oriente de Santiago existe poca demanda, las condiciones económicas, en general, son de incertidumbre, básicamente por la proximidad de las elecciones. El aumento de la tasa de interés también influye y las exigencias bancarias más extremas, como

que el dividendo sea un tercio del sueldo, cuando antes se aceptaba que fuera un cuarto. También se necesita contar con trabajo estable de mínimo 18 meses”.

Con relación a los precios, Gaete comentó que “han mostrado una tendencia a la estabilización en algunas comunas y en otras incluso a la baja”. Pese a la reducción de los valores promedio, la presidenta de ACOP afirmó que estos aún “se mantienen para mi punto de vista, muy altos”.

Sobre la situación general del

sector habitacional, **Sergio Bunster, fundador de la corredora de propiedades Vivax** y ex-presidente de la ACOP, comentó que “si analizamos los pasados 15 años, se han venido incubando y tomando decisiones políticas y económicas que han afectado nuestro mercado. Hemos pasado de principios de los 2000 de un país dentro de los top ten de familias propietarias a arrendatarias”.

Bunster mencionó que cambios tributarios, los retiros de los fondos de pensiones y la “permissología” son algunos de los factores que han golpeado el rubro inmobiliario.

Proyecciones

El año pasado se comercializaron 33.373 viviendas usadas en la RM, lo que representó un alza de 8,2% respecto de 2023, según Real Data. Ese volumen dista de las cerca de 43.000 unidades que se colocaban en los dos años previos a la pandemia (2018-2019).

COMUNAS
Santiago Centro, Las Condes y Nuñoa encabezan las ventas de departamentos usados en el año. En casas, lidera Puente Alto.

Patricio Hempel estimó que en 2025 el mercado de propiedades usadas cerrará con un crecimiento de entre 8% y 10% en unidades.

Soledad Gaete, en tanto, comentó que “veo revuelto el ambiente en estos mo-

mentos y, para los próximos meses, creo que la tendencia será esperar al año próximo para realizar transacciones de esta naturaleza, salvo apuros que siempre existen. No tenemos claro el panorama, no existen tampoco programas de los candidatos, hay mucha violencia, narco, inestabilidad”.

