



En el sector oriente de Santiago está más lento, los proyectos toman en promedio 19,8 meses en agotarse

# Ranking: las comunas donde más cuesta vender propiedades nuevas

**Peñalolén, una comuna que la gente elige para vivir y no para invertir, duplicó el tiempo de venta de 10,8 meses a 22,2 meses en un año.**

## Las comunas donde más está costando vender propiedades nuevas (meses para agotar el stock)

Comuna	2024	2023
Las Condes	32,0	31,0
Vitacura	27,6	29,7
Providencia	26,0	25,0
Conchalí	25,1	24,3
San Joaquín	24,0	26,1
Peñalolén	22,2	10,8
Estación Central	22,1	20,3
Huechuraba	21,4	20,1
Lo Barnechea	21,2	19,0
La Reina	20,1	14,6
Recoleta	19,6	21,5
La Florida	19,2	16,5
Nuñoa	18,9	19,5
Cerrillos	18,1	24,0
Santiago	18,0	18,8
La Cisterna	17,1	13,9
Pudahuel	16,3	11,5
Macul	15,6	18,3
Independencia	15,3	15,1
La Granja	13,9	15,3
Peñaflor	13,7	13,9
San Miguel	12,6	11,5
Colina	12,2	19,3
Quinta Normal	12,0	10,1
Renca	10,7	16,4
Maipú	10,5	10,7
Buín	9,9	12,3
Lampa	9,4	9,9
Quilicura	8,9	4,7
Padre Hurtado	8,2	13,3
Isla de Maipo	7,8	8,7
Puente Alto	7,1	12,1
San Bernardo	7,0	6,7
Pedro Aguirre Cerda	2,4	4,2

\*Datos corresponden al primer trimestre de cada año.  
 Fuente: Informe inmobiliario USS- Tinsa

BSANYELIZ MUÑOZ

El Informe Inmobiliario USS-Tinsa, elaborado por la Universidad San Sebastián y la consultora inmobiliaria Tinsa, dio a conocer los tiempos que están demorando los proyectos de casas y departamentos nuevos en agotar stock en las 34 comunas de la Región Metropolitana. Dicho indicador toma dos componentes: el tamaño del stock y la velocidad de venta.

La medición detectó que en la zona oriente de Santiago el promedio para agotar stock es de 19,8 meses, -0,5% respecto al trimestre anterior y -3,4% al compararlo con los tres primeros meses del año pasado.

“Lo que ha pasado en el sector oriente es que la demanda bajó. Cuando hay una demanda más baja, uno demora más meses en quebrar el stock”, explica Federico Casanello, decano de la Facultad de Ingeniería, Arquitectura y Diseño (FIAD) de la USS.

En todo caso, el problema del acceso a la vivienda es un problema transversal.

“La dificultad para acceder al crédito hipotecario es lo que más está afectando a la población. Una encuesta nuestra que se llevó a cabo en febrero de este año reveló que el 70% de los distintos segmentos socioeconómicos no tiene acceso a financiamiento. Del total de la muestra, 27% gestionó un crédito, 80% de esas personas no pudo acceder. Y eso es por las restricciones de los bancos. Además, las viviendas hoy están más caras”, contextualiza.

En la comuna de La Reina se observa una de las mayores alzas en el tiempo de venta de las propiedades: 20,1 meses, que representa un incremento del 34,3% en comparación al trimestre anterior.

Claudio Arriagada, agente de Re/Max Select, especialista en este mercado, cree que este aumento responde a que hoy hay menos compradores para un ticket alto de venta, que esta sobre las 5.500 UF.

“Los bancos están estudiando más a sus clientes. Es un público que se ha visto afectado por el tema del incremento de los dividendos y llegan menos personas a buscar propiedades nuevas”, comenta.

En Peñalolén el alza fue mayor: la cantidad de días se duplicó respecto al año anterior. Si en 2023 una vivienda tardaba 10,8 meses en venderse, hoy la cantidad de días ascendió a 22,2.

Eduardo Turina, agente de Re/Max Icon, menciona que son dos factores que afectan a la adquisición de viviendas en esa comuna.

“Uno de ellos es su precio y el otro es

la gran cantidad de propiedades disponibles que hay en este mercado. Además, también están las dificultades para poder acceder al financiamiento bancario”, reconoce.

Francisco Calderón, gerente general de Brokers Digitales, plantea que la capacidad de las comunas para absorber la oferta (o agotar el stock,) depende de dos grandes ítems: el poder de compra de las personas que buscan casa propia y el poder de compra de los inversionistas.

“Hay algunas comunas que son más de casa propia y mucho menos de inversión. En esos sectores el mercado de casa propia es el que determina la velocidad. Distinto son esas comunas híbridas, como Nuñoa. Peñalolén, por ejemplo, es una comuna que prácticamente no es para inversión, es 100% para casa propia, por eso los tiempos han aumentado”, precisa.

A su vez, hoy el umbral de renta para obtener un préstamo es mucho más alto, haciendo que menos personas puedan acceder a comprar su casa propia.

“Eso tiende a aumentar los tiempos de absorción por las dificultades que hay hoy para obtener el crédito hipotecario”, reconoce.

### Demanda de inversionistas

En las comunas de la zona centro el tiempo para agotar stock en los primeros tres meses del año fue de 17,8, disminuyendo en 1,1% respecto al trimestre anterior. En Santiago, por ejemplo, se produce un efecto distinto al resto de los mercados analizados. Si en 2023 el tiempo de agotar stock era de 18 meses, hoy ese dígito aumentó a 18,8 meses.

“Creció un poco la demanda y también aumentó el stock (por la incorporación de nuevos proyectos). Esto se debe a que muchos departamentos pequeños se compran con objeto de inversión y eso hace que haya un incremento de la demanda”, fundamenta Casanello.

Turina agrega que en Santiago, al haber mucho stock y bajos precios, los inversionistas empezaron a comprar en volumen, por eso creció la demanda.

En la zona periférica de la capital, el promedio de los meses para agotar stock es de 14,5, aumentando 4,6% al compararlo con el trimestre anterior y disminuye 0,5% si se compara de forma anual. En la comuna de Isla de Maipo se observa la mayor alza en los meses para agotar stock (8,7 meses), con un incremento del 72,2% en comparación al último trimestre 2023. La comuna de Quilicura presenta una disminución del 10,3% (4,7 meses) en relación con el trimestre anterior.