



Precios de venta de departamentos en entrega inmediata caen más de 5%: Cerrillos, Maipú y sector oriente lideran las bajas

La acumulación de stock de este tipo de viviendas impactó sus valores en 2024 respecto al año pasado. En términos de montos, comunas como Las Condes y Providencia han mostrado los mayores retrocesos, según explica TocToc.

PAULINA ORTEGA

—Ya hace un tiempo que los expertos vienen hablando de que la crisis inmobiliaria ha generado un sobrestock de viviendas en venta, sobre todo en lo que respecta a stock nuevo listo para entrega inmediata. Varios han pronosticado que esta situación impulsará a las inmobiliarias a reducir los precios para poder deshacerse de dicho stock y poder comenzar proyectos nuevos, ante las dificultades de las personas para poder acceder a créditos para poder adquirir una vivienda, y algo de eso ya se estaría evidenciando.

Según los datos de TocToc, a septiembre existía un stock total de 28.721 unidades en entrega inmediata, equivalente a cerca de un 45% del total de la oferta. La plataforma inmobiliaria asegura que históricamente esta proporción se ha posicionado entre un 15% y un 20%. Esto ha sido determinado por una baja velocidad de venta, que finalmente se ha traducido en una caída acumulada anual de 5,3% en UF por metro cuadrado.

El chief research officer de TocToc, Daniel Serey, explica que “esto comenzó en el sector oriente, donde el ritmo de venta ya venía desacelerado antes de la pandemia. Sin embargo, desde mediados del año pasado, hemos notado una baja sostenida mes a mes en los precios, particularmente en zonas de alta concentración de oferta en sectores céntricos y en torno a las principales vías de transporte”, analizó.

TocToc realizó un análisis de las 15 comunas que han experimentado una mayor caída en los precios de propiedades en entrega inmediata al cierre del tercer trimestre, en viviendas de 1 y 2 dormitorios.

“En general, en monto total, las comunas que más han bajado son Las Condes, Providencia y el sector oriente en general, Vitacura y Lo Barnechea. No son las comunas más baratas generalmente en cuanto al ticket total, pero sí tanto en 1 como 2 dormitorios es el sector oriente el que más ha bajado en UF por metro cuadrado”, declaró Serey.

“Si vemos en cuanto a porcentaje destaca el sector poniente, principalmente Cerrillos y Maipú, que han bajado más del 10% en términos generales, pero la oferta por ejemplo en Maipú no es tan amplia en ese sentido y responde más que nada a ofertas puntuales. En cambio, en el sector oriente la bajada es

COMUNAS DONDE MÁS BAJAN LOS PRECIOS DE ENTREGA INMEDIATA

Departamentos - 1D1B

En UF	Precio Promedio 2024	Variación Anual UF/M2
Cerrillos	2.335	-10,1%
Las Condes	4.963	-7,6%
Providencia	5.061	-6,2%
Est. Central	2.313	-6,0%
La Florida	2.692	-5,5%
San Miguel	2.668	-5,1%
Q. Normal	2.225	-4,7%
Recoleta	2.380	-2,7%
Macul	2.729	-2,6%
Ñuñoa	3.104	-2,5%
Independencia	2.374	-2,4%
Santiago	2.763	-2,3%
La Cisterna	2.248	-1,6%
San Joaquín	2.445	-1,0%

Departamentos - 2D2B

En UF	Precio Promedio 2024	Variación Anual UF/M2
Maipú	3.410	-13,0%
Independencia	3.379	-9,8%
Macul	3.490	-5,5%
Est. Central	2.759	-5,3%
Las Condes	8.856	-5,0%
San Miguel	3.530	-4,6%
Ñuñoa	4.540	-3,5%
La Cisterna	2.716	-3,5%
La Florida	3.821	-3,4%
San Joaquín	3.351	-3,4%
Santiago	3.566	-3,2%
Providencia	7.225	-2,7%
Huechuraba	4.625	-2,0%

FUENTE: TOCTOC



general y ya hay bastante oferta acumulada”, añadió.

¿DÓNDE CAEN MÁS LOS PRECIOS?

En lo que respecta a departamentos de un

dormitorio, son las comunas de Cerrillos, Las Condes, Providencia y Estación Central han tenido las mayores disminuciones anuales, sumando caídas anuales de 10,1%, 7,6%, 6,2% y 6% respectivamente en los valores en

UF por metro cuadrado. Más atrás le sigue La Florida (-5,5%), San Miguel (-5,1%), Quinta Normal (-4,7%) y Recoleta (-2,7%).

Serey precisó que “la disminución de precios en Cerrillos se explica por un aumento significativo en la oferta, especialmente en el barrio Buzeta. En tanto, en Las Condes y Providencia estas caídas responden al sobre stock acumulado en este estado de oferta, especialmente en departamentos de un dormitorio, con el objetivo de acelerar la velocidad de venta en este tipo de unidades. Por su parte, en Estación Central se busca dinamizar un mercado que en general ha estado ralentizado en el último tiempo”, dijo.

En la tipología de 2 dormitorios son Maipú, Independencia y Macul las comunas que han experimentado la mayor caída en los precios en UF por metro cuadrado, con bajas promedio de -13,0%, -9,8% y -5,5%, respectivamente. A estas comunas le sigue Estación Central (-5,3%), Las Condes (-5,0%), San Miguel (-4,6%) y Ñuñoa (-3,5%).

“En comunas como Maipú, Independencia y Macul hemos observado diferentes estrategias inmobiliarias frente al sobrestock acumulado, de la mano con diversos eventos que impulsan la comercialización otorgando beneficios y apoyo para el acceso a financiamiento, capturando especialmente la demanda por inversión”, explicó el chief research officer de TocToc.

Lo que se viene para los próximos meses en cuanto a los precios y a la sobreoferta no está claro. De acuerdo a Serey, “la situación se ve incierta hasta mediados de 2025 debido al ingreso de cerca de 12 mil unidades más al estado de entrega inmediata, sumado al elevado número de desistimientos, y a una situación cada vez más restringida de las inmobiliarias debido al alto costo financiero que están experimentando”.

“Si no hay un aumento de venta de la entrega inmediata, ya vamos a tener un stock acumulado por suficiente tiempo como para que puedan haber nuevas bajas de precios. Estas bajas de precios van a ser puntuales porque ya el mercado ha reducido precios, incluso sacrificando su margen. No vemos mucho espacio para una baja generalizada”, estimó Serey para el próximo año. 🗨️