

Venta de viviendas nuevas en la RM cerró el 2024 con caída de 8% y sigue lejos de niveles prepandemia

En el Gran Santiago se vendieron un total de 23.969 viviendas, posicionándose por quinto año consecutivo por debajo del promedio histórico de ventas en los años previos a la crisis del sector, es decir, entre el 2010 y el 2019, cuando se vendían del orden de las 33 mil unidades al año.

PAULINA ORTEGA

La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) ha sido enfática al mostrar la crisis por la que pasa el sector. El 2024 cerró tal como se anticipaba, con un escenario peor de lo que se observó en el 2023. En un zoom al mercado de la Región Metropolitana, el gremio se observa un retroceso de la venta de viviendas nuevas de un 8%.

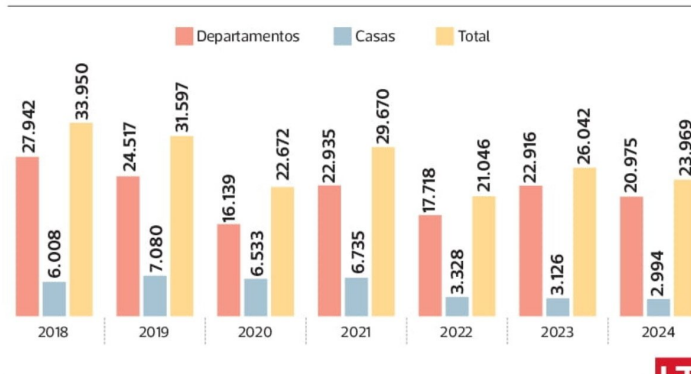
En el Gran Santiago se vendieron un total de 23.969 viviendas, posicionándose por quinto año consecutivo por debajo del promedio histórico de ventas, al menos previo a la pandemia, antes de que comenzaran los problemas para la industria de la construcción. En concreto en nivel actual de comercialización de inmuebles residenciales está por debajo en un 28% el promedio entre el 2010 y el 2019. En ese lapso se vendía una media de 33 mil viviendas por año.

Del total de viviendas comercializadas en el período, 20.975 corresponde a departamentos, una contracción de casi 8,5% versus los 22.916 comercializados el año anterior. Las casas contaron 2.994 del total, lo que significó una caída de 4,4% año a año desde las 3.126 unidades del 2023.

El documento también detalla respecto al estado de obra en la que se vendieron las utilidades entre octubre y diciembre, donde más de la mitad estaba terminada, concentrando el 58% del total de las transacciones registradas en el período de departamentos y un 53% en casas. Lo anterior es un aumento de 10 y 4 puntos porcentuales para departamentos y casas respectivamente lo que da cuenta del sobre stock de viviendas en entrega inmediata.

Se observa en el período un avance de 1,5% de la oferta disponible para la venta, situándose por sobre las 67 mil unidades disponibles. En departamentos un 41% de la oferta estaba terminada y en casas un 46%. Los proyectos sin ejecución o en etapas ini-

VENTA DE VIVIENDAS EN LA REGIÓN METROPOLITANA



FUENTE: Cámara Chilena de la Construcción

LA TERCERA



ciales vendidos fueron sólo el 23% y 26% respectivamente.

Para poder desprenderse del stock con el que cerró el 2024 la CChC estima que aún faltan un promedio de 32 meses, lejos de la velocidad de venta saludable del mercado que está entre 14 y 20 meses, pero impulsado únicamente por los departamentos que se encuentran en 34 meses. Las casas, con 19 meses para agotar stock, se encuentra en un nivel normal.

En el último trimestre del año ingresaron un total de 4.246 viviendas, lo que es un fuerte aumento de 92% versus el mismo período del 2023. En el año los proyectos ingresados suman 18.290, superior en un 20% a los 15.203 del 2023.

PRECIOS DE VIVIENDAS

En el cuarto trimestre del 2024 el precio promedio de departamentos se situó en 77,3 UF por metro cuadrado, sin modificaciones versus el mismo período del 2023. Similar es el caso de las casas que incrementaron su

valor en sólo un 1%, hasta 63,1 UF por metro cuadrado.

El informe muestra que "departamentos asociados con subsidios (1.000 a 2.000 UF) y de valores intermedios (2.500 a 3.500 UF) son los más dinámicos en el período, aumentando su participación respecto de 2023.

Mientras que en lo que respecta a casas, son las de valores intermedios, entre 4.000 y 5.000 UF, y los superiores, más de 8.000 UF, las más dinámicas.

LAS COMUNAS MÁS Y MENOS POPULARES

Según el reporte de la CChC, las comunas de la Región Metropolitana que más aumentaron su participación en la venta de departamentos en el 2024 fueron Ñuñoa, La Florida y las comunas del sector poniente.

Esto, según el gerente de estudios y políticas públicas del gremio, Nicolás León, se debe a que "muchas personas quieren vivir cerca del Metro, lo que generó una importante demanda por departamentos pequeños (de 30 a 40 m², con un dormitorio y

un baño) en el entorno a la Línea 5, especialmente en estas tres comunas. Por su parte, el dinamismo de las comunas del sector poniente tiene que ver con venta de proyectos DS19, para familias de sectores emergentes y medios".

Por el lado contrario, en el segmento es Santiago Centro y las comunas del sector norte de la capital las que perdieron mayor participación.

"En el caso de Santiago, si bien las cifras de venta de 2024 (3.374 departamentos) fueron inferiores a las de 2023 (3.702 departamentos), su nivel está alineado con el promedio pre pandemia (3.408 departamentos). Por eso creemos que las menores ventas están más relacionadas con el exigente punto de comparación que representa 2023 y no una disminución del atractivo de la comuna", precisa León.

"En el sector Norte, la demanda de 2023 estuvo muy dinámica por los buenos resultados de venta en proyectos con subsidio, algo que no sucedió en 2024, cuando ese producto se vendió más lento", añadió el ejecutivo.

En la venta de casas, en tanto, si bien la demanda se sigue concentrando en Lampa y Colina, las comunas con mayor dinamismo fueron Colina y Padre Hurtado.

Nicolás León expone que "en Colina, durante 2024 la demanda estuvo particularmente dinámica en torno a la Avenida Santa Filomena, donde se está consolidando un área residencial gracias a la comercialización de viviendas algo más económicas que en sectores más tradicionales de Chicureo. En lo que se refiere a la agrupación de comunas Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante, en la primera de éstas se mantuvo una demanda estable por casas sin subsidio, mientras que, en la segunda, se observaron buenos resultados en el último trimestre de 2024 en la venta de viviendas con subsidio".