

Varias comunas registraron disminuciones en UF el año pasado, lo que incluye casas y unidades usadas:

Departamentos nuevos en Vitacura y Las Condes lideran caídas de precios por bajón inmobiliario

Los valores frenaron su escalada en 2022 para luego moderarse. En el sector estiman que mientras siga alto el stock de propiedades sin vender y la demanda y la economía no repunten, los descuentos se mantendrán.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La escalada de precios de las viviendas nuevas y usadas en Chile registró un frenazo en 2022. Desde ese año, el mercado inmobiliario habitacional comenzó a exhibir disminuciones y estabilizaciones en sus valores.

Ello ocurrió en medio de alzas en las tasas de interés en los últimos años y de la inflación, el encarecimiento de los créditos hipotecarios y la debilidad económica del país. Estos factores golpearon la demanda por propiedades, produjeron un aumento de los stocks de casas y departamentos y motivaron a los desarrolladores a realizar descuentos en sus productos.

Al revisar los precios promedio en UF del año pasado, en departamentos y casas nuevas en la Región Metropolitana, se observa que estos segmentos tienen hoy valores inferiores a los de 2022. En 2024, la variación fue casi nula respecto de 2023 a nivel global en la capital, en particular en el caso de viviendas en altura.

Zonas que más caen

Los últimos datos —al tercer trimestre de 2024— de precios promedio de departamentos nuevos de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), revelan que las comunas de Vitacura (14.332 UF) y Las Condes (9.621 UF) lideraron las bajas en la RM el año pasado, con disminuciones de 7,64% y 9,66% frente a 2023. Luego, se situaron Estación Central, donde el valor cedió 6,75% y comunas de la zona norte de la capital (ver infografía).

En promedio, en la RM un departamento nuevo costó 3.672 UF el ejercicio pasado, casi lo mismo que en 2023 (apenas 0,45% más), pero frente a 2022 se advierte una disminución de 4,3%.

Las casas también mostraron en 2024 valores menores (-4,29%) a los de la media de 2022, aunque se recuperaron (12,52%) frente a 2023. En este segmento, las zonas de Peñalolén-La Florida y Colina encabezaron los descensos anuales el ejercicio pasado, con retrocesos de 9,5% y 5,23%, respectivamente.

De todos modos, si los precios actuales se comparan con los del período previo a la pandemia y el estallido, en particular 2018, se advierte que son superiores en 22% en departamentos y casi 41% en casas. Esto se explica, en

Las cambios en los valores de las viviendas nuevas en la RM

DEPARTAMENTOS	Valor promedio 2024, en UF**	Variaciones % entre años		
		24/23	24/22	24/18
DEPARTAMENTOS	3.672	0,45	-4,43	22,06
Vitacura	14.332	-7,64	-1,57	3,12
Las Condes	9.621	-6,96	1,63	41,31
Estación Central	2.095	-6,75	-0,09	19,94
Huechuraba/Recoleta/Conchalí/Renca/Quilicura/Colina	2.603	-6,57	-20,13	-24,15
Quinta Normal/Pudahuel/Maipú/PAC*/PH*	2.533	-6,49	-9,77	22,87
La Cisterna	2.363	-4,77	-7,36	21,04
Providencia	8.947	-1,75	4,42	9,79
Independencia	2.488	-0,45	-10,31	38,16
Puente Alto/San Joaquín/La Granja/Buín	2.404	-0,41	-10,47	15,17
Ñuñoa	3.780	0,16	-5,39	-8,91
Santiago Centro	3.082	0,32	0,02	16,11
La Florida	3.190	0,38	-2,17	13,38
Macul	3.501	2,13	1,18	23,10
La Reina/Peñalolén	6.204	3,03	-4,47	-3,50
Cerrillos	2.534	6,81	-7,45	-3,71
San Miguel	3.902	13,70	16,10	65,38
Lo Barnechea	12.570	15,89	8,60	8,73
CASAS	6.039	12,52	-4,29	40,84
Peñalolén/La Florida	9.162	-9,50	-10,32	46,94
Colina	9.519	-5,23	-11,89	23,81
San Bernardo/Buín	4.407	-3,86	20,62	46,49
Maipú/Pudahuel/Cerrillos	4.646	-0,74	10,89	12,95
Huechuraba	7.525	0,04	-5,91	11,64
Lampa/Quilicura/Renca	3.670	4,34	-17,23	46,08
Padre Hurtado/Peñaflores/Talagante	5.099	4,39	2,79	46,78
Las Condes/Lo Barnechea/Vitacura	23.991	8,19	6,10	52,34
Puente Alto	4.787	12,54	12,45	41,99

Fuente: CChC (*) PAC: Pedro Aguirre Cerda/ PH: Padre Hurtado (**) Cifras al tercer trimestre

gran parte, por el mayor precio del suelo, el alza de los costos de edificación —tanto de materiales como de mano de obra—, nuevas normativas y “el eterno problema de la permisología”, afirmaron en el gremio constructor.

Las razones

“Efectivamente los precios de las viviendas han tendido a estabilizarse o a bajar, en especial comparados con el período 2021 a la primera mitad de 2022, cuando se elevaron por efecto de la mayor demanda causada por los retiros de fondos previsionales y las buenas condiciones de los créditos hipotecarios. Sin embargo, la situación cambió radicalmente en los últimos tres años. El alza de las tasas de interés y de la UF generó un encarecimiento muy significativo del financiamiento hipotecario, lo que llevó a una depresión en la demanda por viviendas, y esto ha impulsado a muchas inmobiliarias a ofrecer descuentos y facilidades, sobre todo para ven-

der el stock de viviendas terminadas”, explicó el gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC, Nicolás León.

Rodrigo Lyon, socio y gerente general corporativo de la inmobiliaria Actual, señaló que “los valores se han estabilizado en el último año... Efectivamente, algunos proyectos con entrega inmediata en ubicaciones menos consolidadas han bajado sus precios para poder vender, pero eso no ha pasado en los buenos proyectos en lugares tradicionales comercializados por inmobiliarias con marca y prestigio”.

Sobre el caso particular de Vitacura y Las Condes, Lyon afirmó que “en los departamentos sobre las 15.000 UF, la demanda ha estado deprimida lo que hace pensar que han existido mayores descuentos, pero no pasa en las viviendas más pequeñas bajo las 12.000 UF donde hay muy poca oferta disponible y la demanda ha estado dinámica”.

Stock y proyecto de ley

Sobre el actual stock de vivien-

Departamentos usados: Lo Barnechea y Peñalolén encabezaron bajas en precios en la capital en 2024

DEPARTAMENTOS	Valor promedio 2024, en UF*	Variaciones % entre años		
		24/23	24/22	24/18
DEPARTAMENTOS	8.531	-18,97	-5,53	-7,67
Lo Barnechea	8.531	-18,97	-5,53	-7,67
Peñalolén	2.398	-10,24	7,02	29,00
San Ramón	985	-9,92	-6,00	29,74
San Miguel	2.652	-8,50	-6,57	5,15
Recoleta	1.755	-7,89	-8,82	-7,43
Lo Prado	1.148	-6,60	-3,35	7,30
La Granja	1.081	-4,14	4,56	31,85
Independencia	1.654	-3,12	-4,78	7,47
Providencia	5.195	-2,95	-5,15	4,34
Estación Central	1.613	-2,66	-8,48	-3,73
Santiago	2.004	-2,60	-7,67	-7,52
Las Condes	6.824	-2,35	-3,77	-1,47
Vitacura	10.461	-1,11	4,56	-3,24
Macul	2.452	-0,31	-0,44	13,16
La Cisterna	1.851	-0,21	9,64	19,89
Total general**	3.554	-1,16	1,35	0,77

Fuente: Real Data (*) Cifras preliminares - (**) Incluye resultados de otras 18 comunas

Valores en regiones también se han debilitado

Los precios de los departamentos nuevos en otras regiones también detuvieron su alza en 2022, para caer al año siguiente y en 2024 mostrar una leve recuperación.

Según datos de la CChC, los departamentos de la zona norte (de Arica a Coquimbo), el valor promedio se situó en 2.911 UF en 2024, cifra 1% mayor a la de 2023, pero 4,31% más baja que en 2022.

En el centro del país (de Valparaíso al Maule), el precio medio (3.686 UF) está 2,83% más atrás que hace dos años.

En el sur (desde el Biobío a Magallanes) si bien en 2023 se observó un descenso de 1,4%, luego en 2024 se registró un aumento de 2,94%.

En el sector indicaron que en cada región existe una realidad local que explica los cambios en los valores, como podrían ser las restricciones de suelo en las zonas urbanas y poca disponibilidad de terrenos con normativa atractiva para edificar.

proyectos.

Nicolás León indicó que el sector espera que esta iniciativa comience a operar pronto. “Todo depende de cuándo entre en vigencia la ley. El gobierno, especialmente el Ministerio de Hacienda, está comprometido con sacarla adelante, pero ahora es el Congreso el que tiene que actuar con sentido de urgencia, porque muchas familias están esperando este apoyo para acceder a una casa propia”, sostuvo.

Las propiedades usadas en la RM también muestran una tendencia de moderación o baja a partir de 2022, 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.

En el caso de los departamentos, 15 comunas de la capital registraron caídas anuales en su valores el año pasado, encabezadas por Lo Barnechea y Peñalolén. “Los precios de las propiedades estuvieron al alza hasta 2021, posteriormente bajaron entre un 10% y 15% y se han estancado estos últimos tres años. Factores importantes a tomar en cuenta son debilidad de la economía, alzas de tasas de interés, restricciones bancarias, ingresos insuficientes para comprar propiedades y exceso de oferta de propiedades usadas sin vender, que obliga a bajar expectativas y precios”, analizó Patricio Hempel, director y socio de Real Data.

De todos modos, comentó que muchos vendedores siguen publicando precios que están “fuera de mercado”, lo que implicará que esas unidades tardarán más en colocarse o no se venderán.

En el segmento de usadas, los valores actuales también están muy por sobre de los de años previos. Hempel afirmó que desde 2007 los precios de las casas y departamentos se han duplicado.

Perspectivas

Respecto de lo que podría ocurrir con los valores de las propiedades nuevas en lo que resta del año o del próximo ejercicio, León señaló que al existir un alto stock “se pueden conseguir descuentos, lo que seguirá incidiendo en reducir el precio promedio”. Pero añadió que “la oferta que ha ingresado desde 2022 incorpora mayores costos de edificación, por lo que son viviendas más caras en comparación con la oferta que ingresó antes”.

Rodrigo Lyon sostuvo que “las viviendas seguirán subiendo en los próximos años si no hay medidas que desregulen la industria. Toda la nueva oferta debe incluir como costo una serie de normativas que la encarecen artificialmente: ley térmica, acústica y de ductos, ley de aporte en espacio público, IVA y la eliminación del crédito especial para empresas constructoras, entre otras. Esto implica que lamentablemente el acceso a la vivienda se alejó para las familias chilenas ya que sus ingresos no han subido en la misma proporción”.

Hempel estimó que mientras la demanda siga baja, exista incertidumbre económica, tasas altas e “ingresos de los hogares ajustados, los precios no deberán variar mucho”.

