

Claudio Ramírez
 cramirez@mercuriovalpo.cl

Una abrupta caída, de un 23,3%, tuvo la venta de viviendas nuevas en la zona durante el 2024. Un estudio de la consultora Tinsa detalla que en el Gran Valparaíso se transaron 2.744 unidades, entre casas y departamentos, siendo Viña del Mar la que sufrió la mayor baja con un 35,9%, pese a lo cual registró el mayor volumen de transacciones con 738 unidades.

En tanto, Villa Alemana resultó ser la ciudad que más subió la participación en la cantidad de ventas anuales con 588 unidades, lo que significó un incremento de 1,4% con lo que resultó ser la única localidad que evidenció un alza.

En tercer lugar, se ubicó Valparaíso, con 469 unidades (-13,5%), seguido por Quillota, con 424 (-25,8%) y relegando al quinto lugar a Concón, con 405 (-32,6%). Mientras que en el último lugar apareció Quilpué con 120 (-21,4%).

MERCADO INMOBILIARIO

En lo que respecta al mercado de casas, durante el periodo se comercializaron 333 unidades, lo que equivale a una baja de 9,3% en la comparación anual. En este punto destaca Villa Alemana que mostró un incremento de 28,1% con 155 transacciones, lo que corresponde casi a la mitad del total. Más atrás se ubicaron Quillota (116), Valparaíso (29), Concón (22), Viña del Mar (6) y Quilpué (5).

“El repunte más significativo en las ventas de Villa Alemana se observa en el mercado de casas, particularmente en unidades de tres dormitorios con superficies promedio de 82 m² y valores cercanos a las 4.500 UF. Este ticket promedio resulta competitivo y más asequible en comparación con otras comunas de la región, como Viña del Mar, Concón y Valparaíso”, comentó la Head of Real Estate Studies de Tinsa, Rocío Cáceres.

Agregó que dicha comuna ha experimentado en los últimos años un crecimiento importante hacia la periferia,



VILLA ALEMANA FUE LA COMUNA DEL GRAN VALPARAÍSO EN QUE SE COMERCIALIZARON MÁS CASAS.

Venta de viviendas nuevas retrocedió un 23% durante 2024

GRAN VALPARAÍSO. La comuna de Viña del Mar registró la caída más pronunciada en el periodo.

“En comunas como Quilpué y Villa Alemana, la demanda se concentra en casas, orientadas a un perfil más familiar”.

Rocío Cáceres
 Ejecutiva Consultora Tinsa

principalmente en los sectores norte y sur, por la disponibilidad de suelo urbano que existe con buena normativa para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

“Además, se ha consolidado como una excelente alternativa residencial en la región, por su conectividad y acceso a importantes zonas urbanas”, subrayó la ejecutiva.

En cuanto a departamentos, las ventas totales en el pe-

riodo disminuyeron un 22,9%.

La Ciudad Jardín encabezó las cifras con 732 unidades, lo que representó una disminución de 35,8% respecto a 2023. Le siguió la comuna de Valparaíso, con 440, equivalente a una contracción de 11,3%.

Respecto a precios, Concón mostró el valor total promedio de venta más alto, con 7.082 UF. La superficie promedio fue de 83 m² útiles y el valor unitario promedio de 85,9 UF por m².

Al analizar la oferta, la zona del Gran Valparaíso suma 9.013 unidades disponibles, lo que significa que el stock ha disminuido 10,3 % respecto al semestre anterior y 15,1 % en relación con el primer semestre de 2024.

La de departamentos es de 8.318 unidades, que se distribuye en 170 proyectos; y la de casas alcanza a las 695, correspondientes a 33 iniciativas.

INVERSIÓN Y PERSPECTIVAS

“El mercado inmobiliario en la región continúa ofreciendo opciones atractivas para los inversionistas”, observó la ejecutiva, subrayando que las comunas con mayor preferencia son Viña del Mar, Valparaíso y Concón, destacándose especialmente el mercado de departa-

2.744

viviendas se comercializaron el año pasado en la zona, de acuerdo al informe de la consultora.

mentos debido a su atractivo como destinos costeros y su constante actividad turística.

“Por otro lado, en comunas interiores como Quilpué y Villa Alemana, la demanda se concentra en casas, orientadas a un perfil más familiar que privilegia espacios amplios”, dijo.

En cuanto a las perspectivas de recuperación del sector, opinó que si bien aún no se observan cifras positivas en la adquisición de vivienda nueva en la región, considera que el mercado inmobiliario ya ha tocado fondo, comenzando a mostrar variaciones más moderadas.

“Con la estabilización de la inflación y la reciente disminución de las tasas hipotecarias, a pesar de las dificultades actuales para acceder a créditos hipotecarios, se espera un impulso paulatino durante 2025. Este crecimiento estará condicionado por una mejora gradual en las condiciones económicas y crediticias”, puntualizó la experta.

Retroceso en los proyectos inmobiliarios

● Uno de los aspectos que refleja el bajo dinamismo en el mercado inmobiliario es la cantidad de proyectos que existen en la zona. “Se observó un descenso de 77,8 % en el ingreso de proyectos nuevos al compararlo con el primer semestre de 2024. Asimismo, la zona sumó solo 2 desarrollos inmobiliarios al finalizar el segundo semestre del año pasado, que corresponden a departamentos, uno en Villa Alemana y otro en Valparaíso”, precisó Cáceres.