

INFORME INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO



6

Junio 2025

Publicación Cámara Chilena de la Construcción A.G.
Gerencia de Estudios y Políticas Públicas

Gerente de Estudios: Sr. Nicolás León Ross
Editor / Economista: Sr. Francisco Javier Lozano
Analista Estadístico: Sr. Orlando Robles

Consultas y sugerencias: orobles@cchc.cl
Oficinas Generales: Avenida Apoquindo 6750, Piso 4, Las Condes
Fono: 23763300; www.cchc.cl

Prohibida la reproducción total o parcial del contenido de este informe

ÍNDICE

A. Fundamentos del sector

B. Resultados de junio 2025

1. Unidades vendidas
2. Oferta y meses para agotar oferta
3. Proyectos en desarrollo
 - i. Composición del estado de proyectos
 - ii. Inicio de obras
 - iii. Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde junio 2022
4. Índice de precios
5. Distribución de ventas según valor
6. Distribución de ventas según tamaño
7. Distribución de ventas según estado de obra
8. Distribución de ventas por comuna

C. Resultados del segundo trimestre de 2025

D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana en mayo de 2025

E. Anexo: Definiciones de precio y superficie

A. Fundamentos del sector

La situación económica continúa marcada por varias fuentes de incertidumbre que impactan negativamente en el desempeño sectorial. En el ámbito político, la discusión sobre posibles reformas económicas genera una mayor aversión al riesgo entre inversionistas y consumidores. Asimismo, las condiciones económicas reflejan un periodo de crecimiento económico moderado, acompañado de una inflación persistente con presiones alcistas. Frente a este escenario, los bancos centrales seguirán adoptando una postura prudente en sus próximas decisiones sobre las tasas de interés, con el objetivo de garantizar la estabilidad de precios. En el plano internacional, la política comercial de Estados Unidos, los conflictos en Ucrania e Irán, los débiles indicadores económicos en Europa y las tensiones financieras en China continúan representando riesgos relevantes, y la exposición del país a estos *shocks* ha comenzado a generar inquietud por sus posibles efectos inflacionarios.

En el ámbito financiero, las tasas de interés para créditos hipotecarios aumentaron con rapidez desde finales de 2021, como resultado del cambio en la política monetaria implementada por el Banco Central. Así, el financiamiento para vivienda alcanzó su nivel más elevado desde 2009, sumándose además una reducción en los plazos de estos préstamos, que pasaron de 30 a entre 20 y 25 años. Sin embargo, desde octubre pasado se observó un ajuste a la baja en las tasas de largo plazo, lo que ha permitido a los bancos ofrecer condiciones más favorables en los créditos hipotecarios. Esto se refleja en la Encuesta de Créditos Bancarios del Banco Central, en la que los bancos reportaron condiciones de oferta de crédito menos restrictivas durante el segundo trimestre, junto con una demanda por financiamiento hipotecario fortalecida respecto de trimestres anteriores.

El mercado laboral fue, sin duda, uno de los sectores más golpeados por la parálisis económica derivada de la pandemia, con una intensa destrucción de empleo que llegó a cerca de 2 millones de puestos de trabajo desde el inicio de la crisis sanitaria. Si bien la creación de empleo ha sido lenta en los últimos dos años, el nivel de ocupación actual ya supera el registro previo a la pandemia. No obstante, la tasa de desocupación continúa mostrando signos de deterioro en mayo (8,9%).

En cuanto a la confianza de consumidores y empresarios, ambos grupos mantienen una percepción pesimista, a pesar de algunas mejoras registradas en los primeros meses del año. En el caso del índice IMCE-Icare, los empresarios han tendido a mostrar una visión negativa desde finales de 2021, en un contexto marcado por altos costos de insumos, escasez de mano de obra y dificultades en el acceso a financiamiento. Por su parte, los consumidores se han visto afectados por la pérdida de poder adquisitivo derivada del aumento sostenido de la inflación.

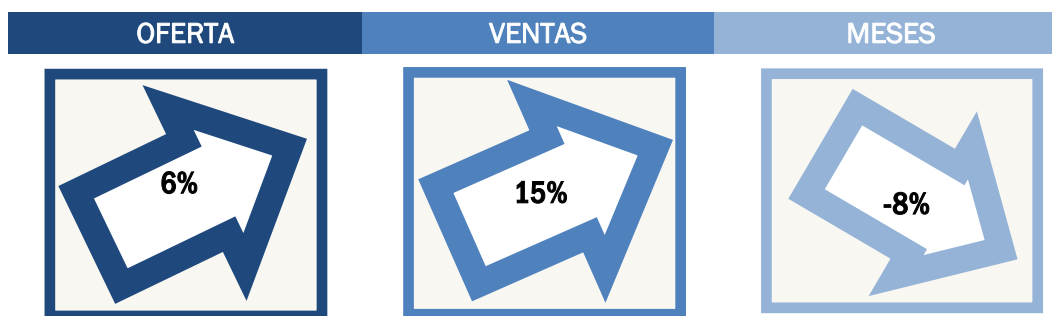
En resumen, la coyuntura económica actual sigue evidenciando un escenario restrictivo para la actividad sectorial, en el cual las decisiones de inversión se postergan a la espera de condiciones más favorables tanto para el desarrollo de nuevos proyectos como para la compra de vivienda. En este contexto, las medidas propuestas para reactivar la demanda están teniendo un impacto limitado.

B. Resultados de junio 2025

La venta de viviendas registra en junio un aumento significativo de 15% respecto del año anterior, con un ritmo de comercialización que continúa acelerándose tras los malos resultados al inicio del año en curso. Esto representa la segunda tasa de variación anual positiva, luego de tres meses consecutivos de caídas. Lo anterior ocurre a pesar de que las bases de comparación fueron algo más exigentes hacia mediados de 2024. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos muestra un avance de 16%, mientras que la venta de casas aumenta 8% en la comparación anual. Además, en términos desestacionalizados, también se observa una aceleración en el margen, con un incremento de 20% respecto del mes anterior.

La oferta de viviendas, por su parte, muestra un nivel superior al del año anterior, luego de haberse ajustado a la baja durante buena parte de 2024. No obstante, en el margen la oferta registra una disminución de 0,5% respecto del mes anterior, debido al débil ingreso de nueva oferta durante dicho período. Además, el todavía alto nivel de desistimientos continúa contribuyendo a que la oferta se mantenga elevada. Así, en junio la oferta de viviendas se situó cerca de 70.000 unidades.

La velocidad de ventas exhibe un descenso tanto en la comparación anual (-8%) como respecto del mes anterior (-17%). De esta manera, en junio los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 29, cifra que sigue siendo superior al rango de equilibrio (entre 14 y 20 meses).



JUNIO 2025			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Junio 2024	66.141	2.090	31,6
Junio 2025	69.806	2.405	29,0
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	63.582	2.116	30,0
Casas	6.225	289	21,5
Total	69.806	2.405	29,0

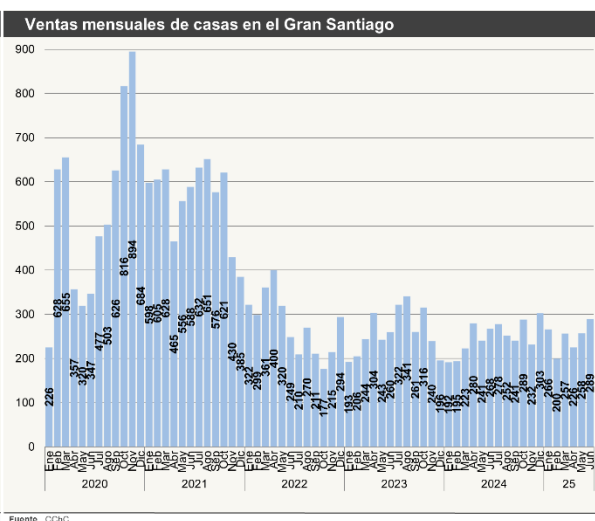
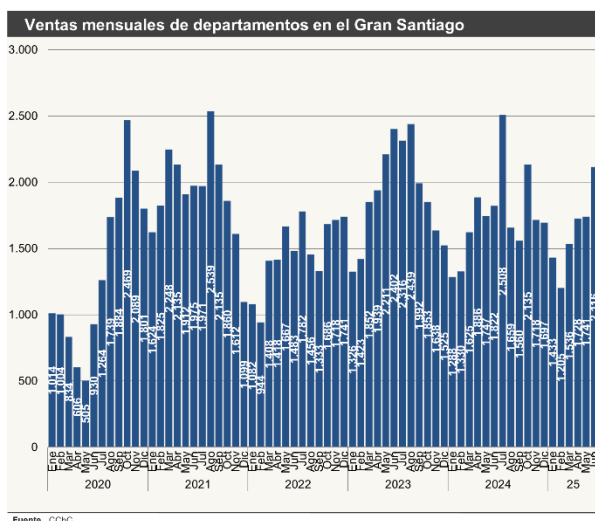
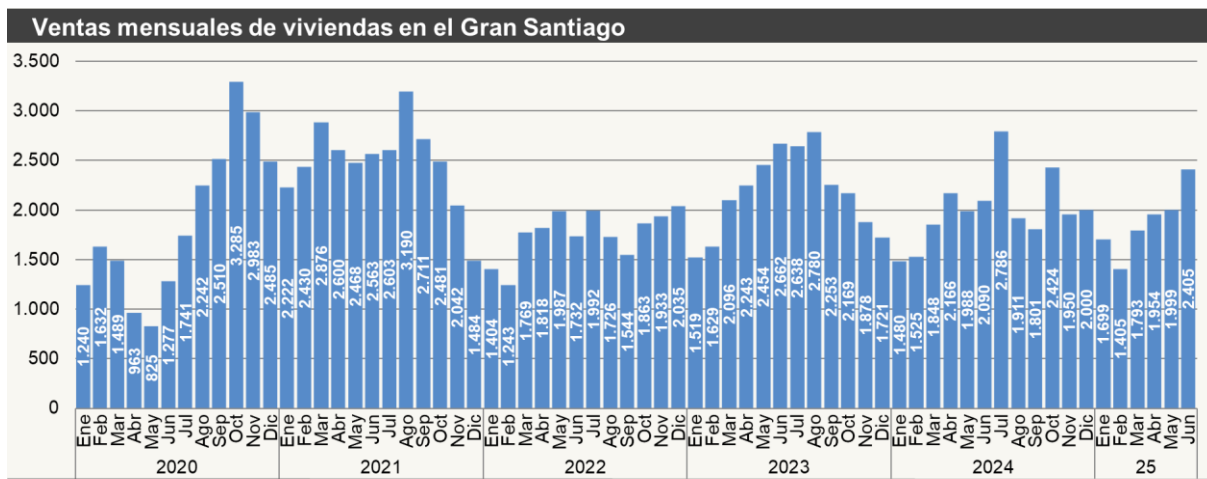
* Meses necesarios para agotar la oferta actual

Fuente CChC

1. Unidades vendidas

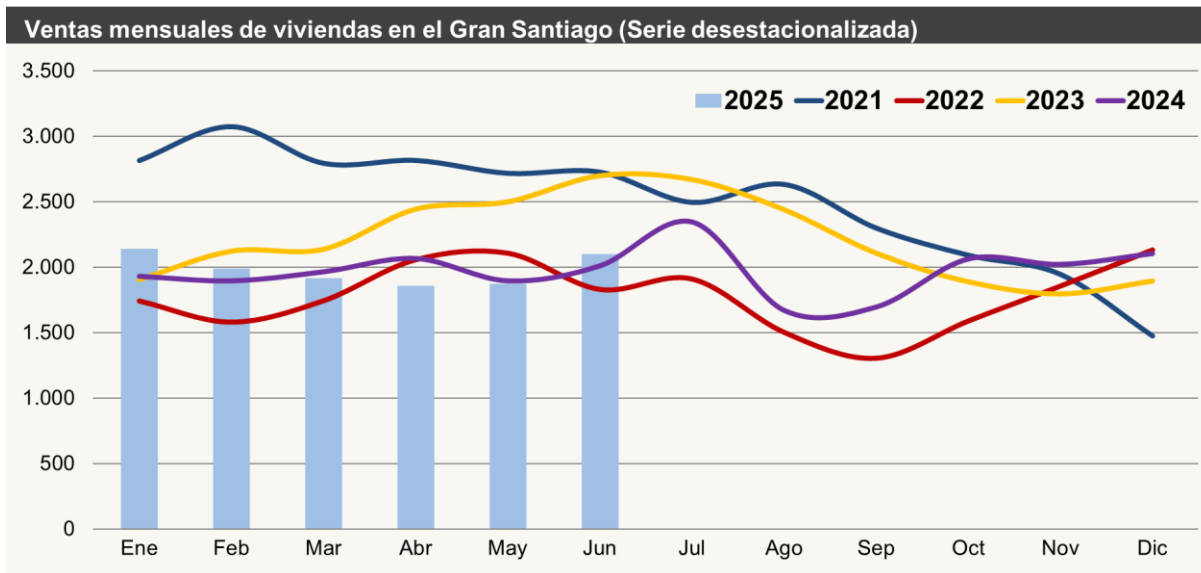
Los resultados de junio muestran una demanda que mejora de manera significativa, luego de los malos resultados registrados a finales de 2024 y a comienzos del año en curso. De esta manera, el nivel actual de ventas supera los promedios de los últimos tres años, tras el *boom* de ventas de 2021, impulsado por la demanda contenida durante la pandemia y por la liquidez de los retiros. Desde entonces, las condiciones favorables para acceder a la compra de vivienda comenzaron a revertirse, debido a un severo ajuste de las condiciones financieras, lo que provocó cifras de ventas comparables a otros años con bajo desempeño.

Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos exhibe un notable avance de 16% respecto de 2024. En el mercado de casas, las ventas también aumentan (8%) frente a bases de comparación poco exigentes en 2024.

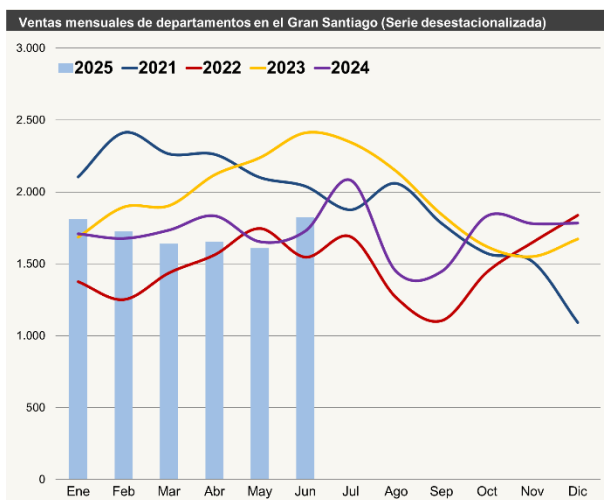


La serie desestacionalizada de ventas mensuales muestra un ritmo que está convergiendo con los promedios de los tres años anteriores. El mercado de departamentos se encuentra alineado con los resultados de los años precedentes, aunque conserva un rezago significativo respecto de 2021; mientras que en el segmento de casas el ritmo de comercialización continúa en niveles bajos. Todo ello evidencia una demanda por vivienda que comienza a recuperar dinamismo, a pesar de que las condiciones financieras permanecen restrictivas.

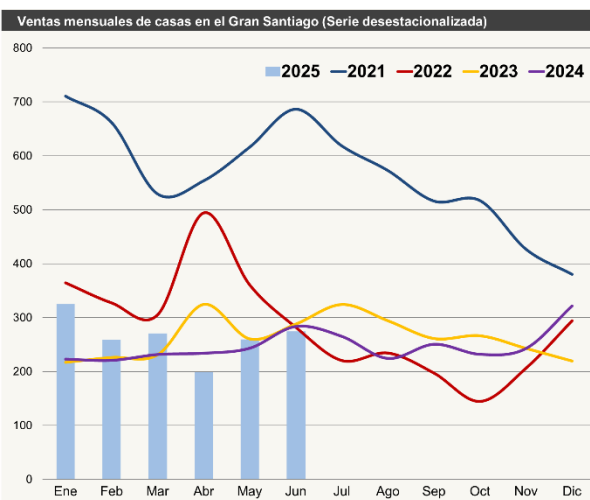
De acuerdo con nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre 1.800 y 2.400 unidades mensuales durante los próximos meses, de modo que las cifras continuarán siendo inferiores a sus promedios históricos por quinto año consecutivo.



Fuente CChC

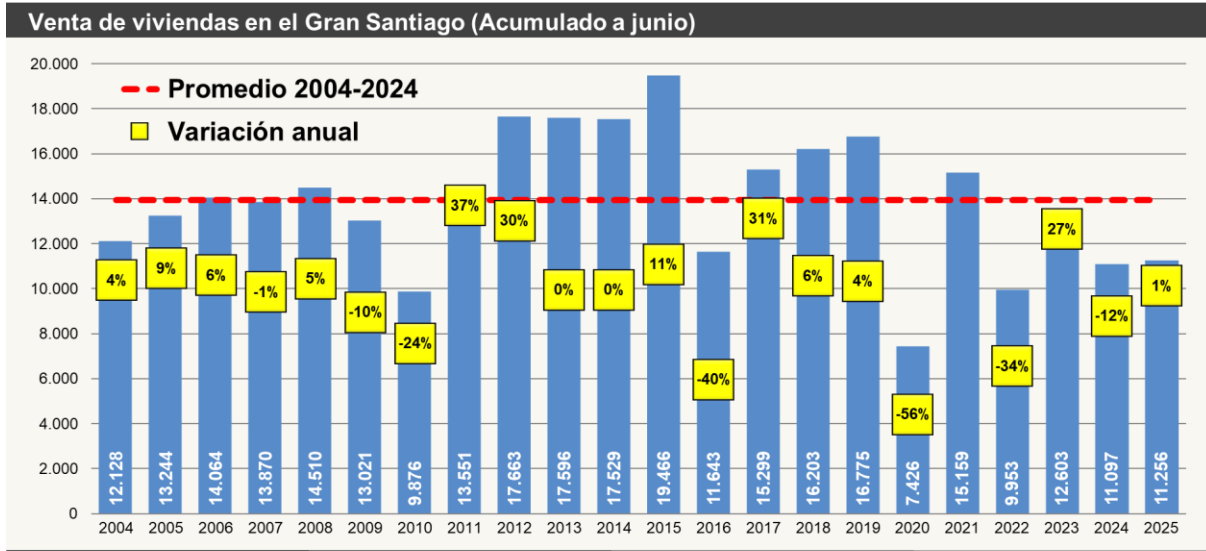


Fuente CChC

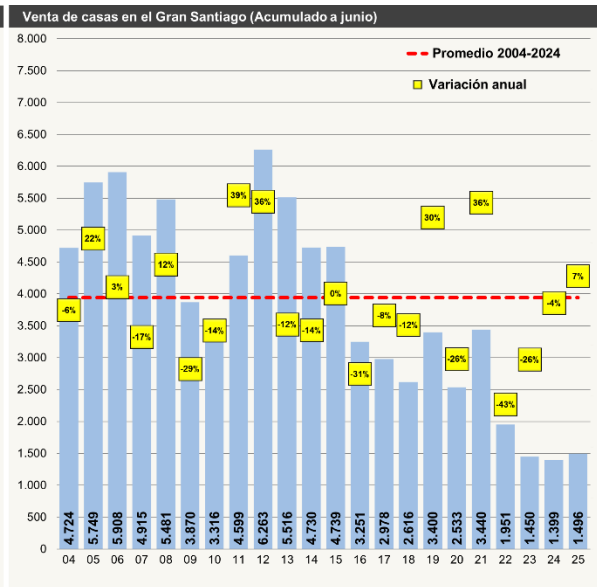
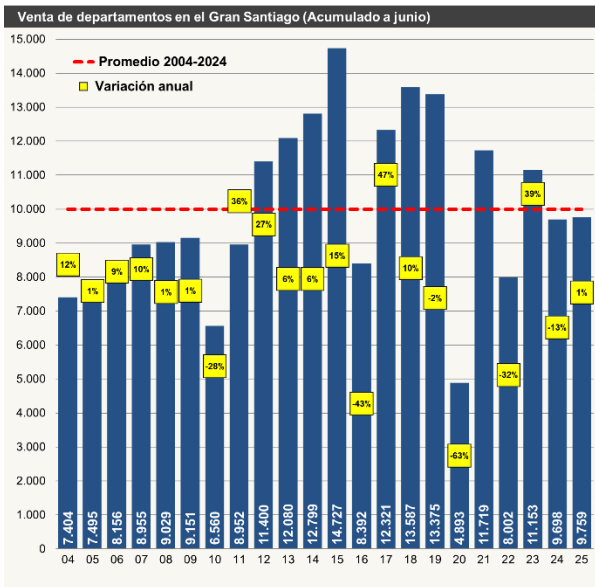


Fuente CChC

Por su parte, la venta acumulada de viviendas a junio registra un leve avance de 1% respecto de 2024, aunque se mantiene 19% rezagada en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el año 2025 comenzó con un nivel de ventas similar al de otros años de bajo desempeño sectorial.



Por tipo de vivienda, la venta de departamentos es 1% superior a su símil de 2024, aunque se ubica 2% por debajo de su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presenta un aumento de 7% respecto del año anterior, pero se mantiene 62% por debajo de su promedio histórico.

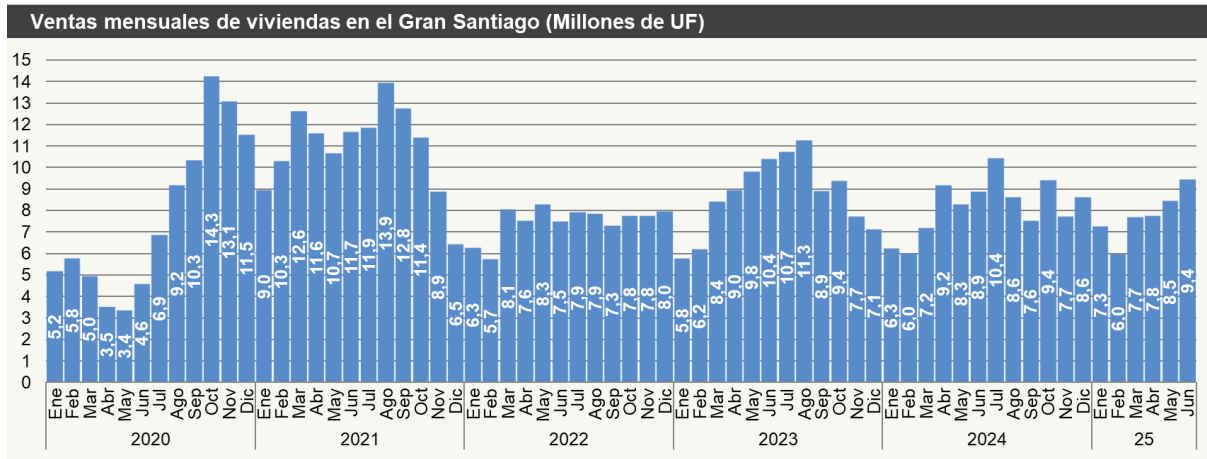


El valor de las ventas registra un aumento anual de 6% en junio. Esta variación es inferior al avance observado en las unidades vendidas (15%), lo que indica un efecto precio negativo (-8%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos muestra un avance de 9%, mientras que en casas los montos transados disminuyen 4% en la comparación anual. El efecto precio en junio es negativo tanto en departamentos (-6%) como en casas (-11%).

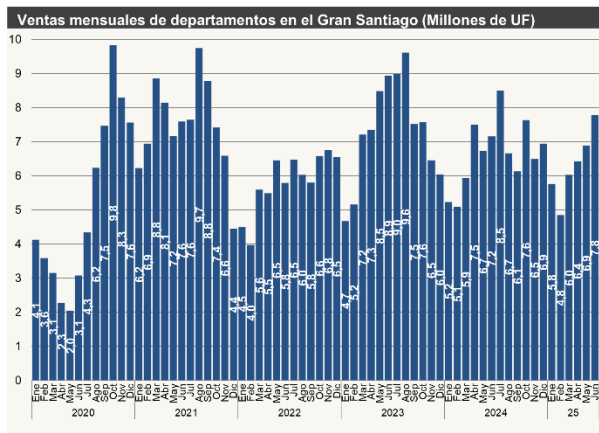
VENTAS EN MILLONES DE UF			
Período	Deptos.	Casas	Total
Junio 2024	7,15	1,74	8,90
Junio 2025	7,78	1,67	9,45
Variación anual	8,7%	-3,8%	6,2%

Fuente CChC

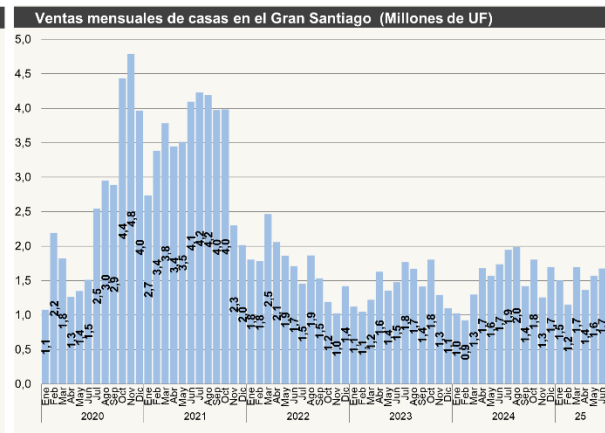
El valor de las ventas superó los 9 millones de UF en junio, mejorando los registros de los meses más recientes y en paralelo con un nivel de ventas que se ha ido fortaleciendo durante el segundo trimestre del año. Esto ocurrió a pesar del ajuste a la baja del precio promedio de casas y departamentos.



Fuente CChC



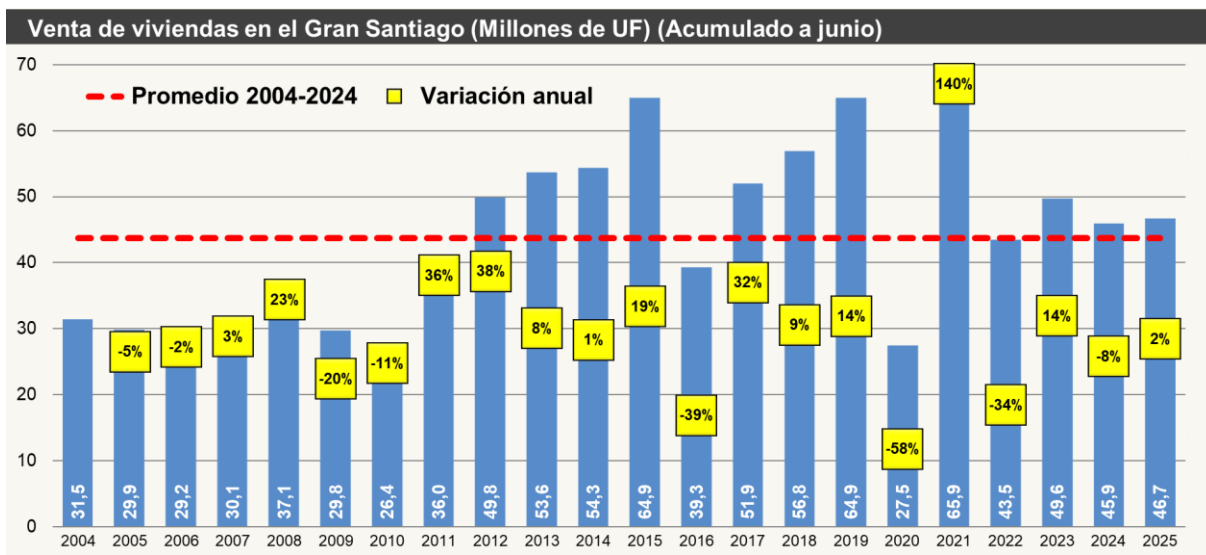
Fuente CChC



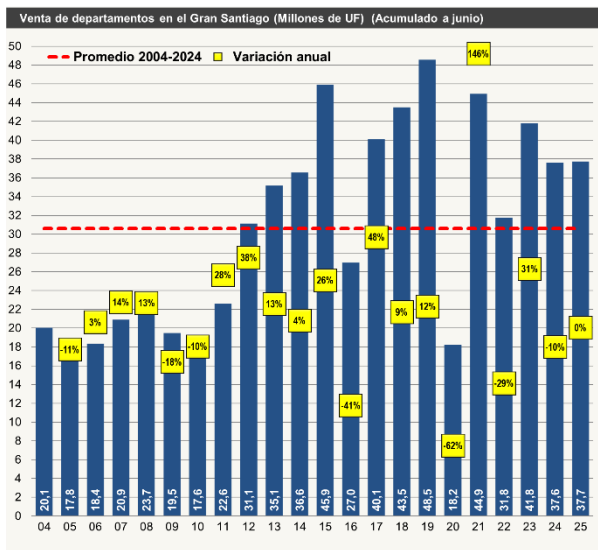
Fuente CChC

El valor acumulado de la venta de viviendas a junio es 2% superior al registrado en 2024 y se ubica 7% por sobre su promedio de los últimos 20 años. En el mercado de departamentos, se observa un leve avance de 0,2% en comparación con el año previo, además de una mejora significativa respecto de su promedio histórico (23%). Por su parte, el mercado de casas presenta un avance anual de 9%, aunque mantiene un rezago considerable frente a su promedio histórico.

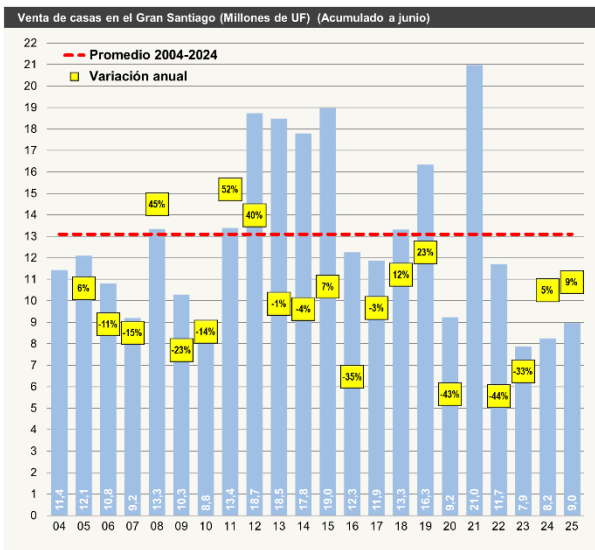
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra un inicio de año con niveles similares a los años precedentes, pero rezagados respecto de aquellos con buen desempeño. El principal factor explicativo es la debilidad de la demanda, junto con la estabilidad del valor promedio de las viviendas transadas en lo que va del año.



Fuente CChC



Fuente CChC



Fuente CChC

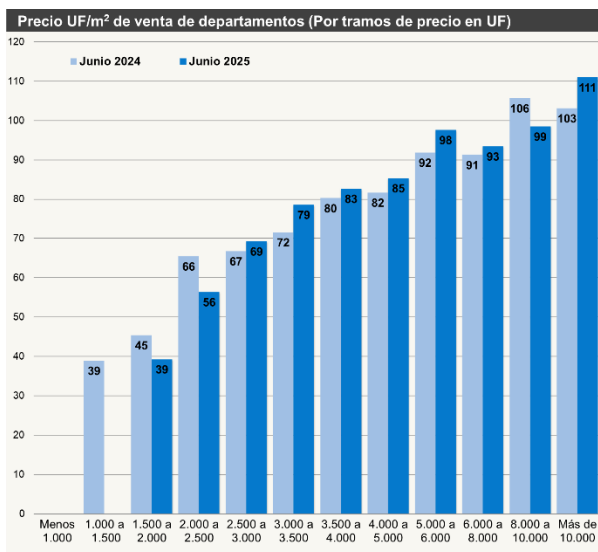
El precio promedio de venta de los departamentos alcanzó a 75 UF por metro cuadrado en junio, lo que representa un aumento de 4% respecto del nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 58,5 UF/m², con una leve caída respecto del registro del mismo periodo. Los precios de venta están mostrando mayores presiones al alza, tras haber estado relativamente estables desde 2022 debido a la situación de débil demanda y alta oferta disponible.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Período	Deptos.	Casas
Junio 2024	72,1	59,2
Junio 2025	75,0	58,5
Variación anual	4,1%	-1,1%

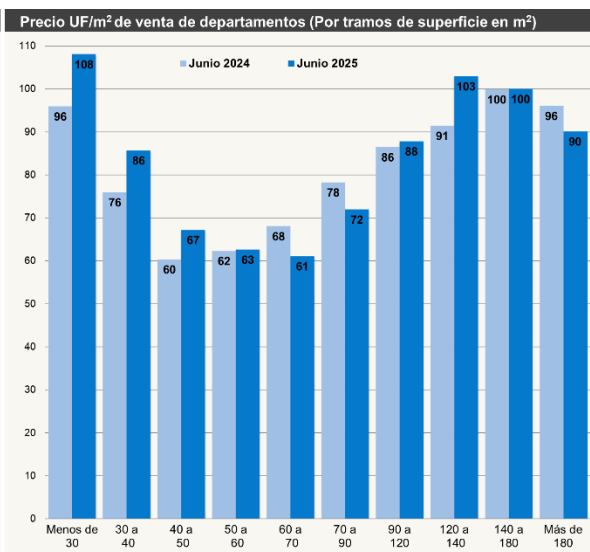
Fuente: CChC

Con respecto al precio de venta de los departamentos, solo se registran alzas anuales en algunos segmentos de valor intermedio y superior: “3.000 a 3.500 UF” (10%), “4.000 a 5.000 UF” (5%), “5.000 a 6.000 UF” (6%) y “Más de 10.000 UF” (8%). Por el contrario, los segmentos de menor valor (hasta 2.500 UF) exhibieron disminuciones en sus precios de venta.

Según superficie, se observan alzas en tramos inferiores: “Menos de 30 m²” (13%), “30 a 40 m²” (13%) y “40 a 50 m²” (11%), así como en algún segmento de mayor metraje: “120 a 140 m²” (13%). Por el contrario, los precios disminuyeron tanto en tramos intermedios (60 hasta 90m²) como superiores (más de 180 m²).



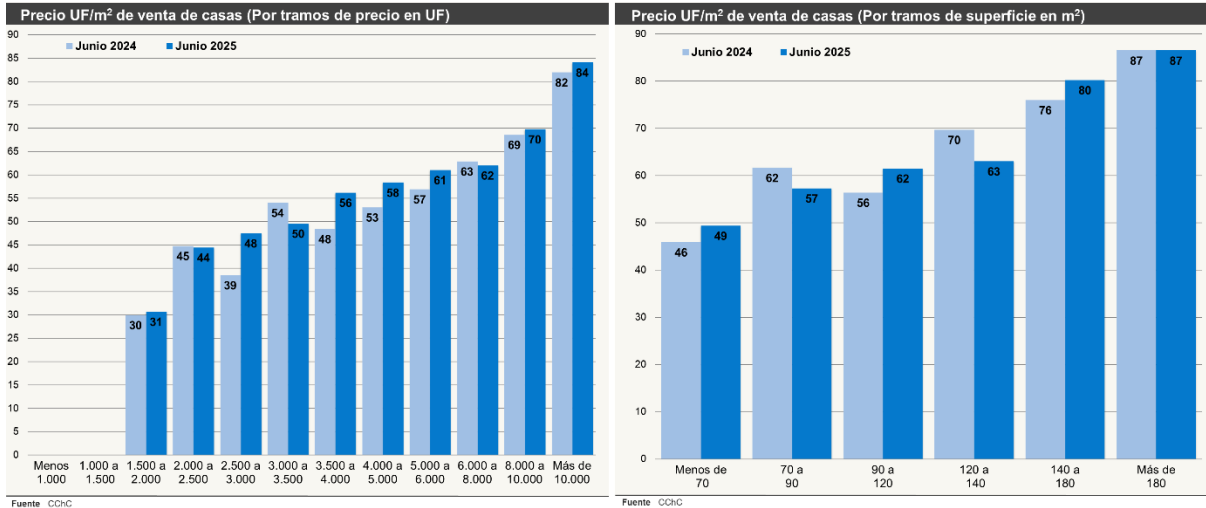
Fuente: CChC



Fuente: CChC

En el mercado de casas, solo se observan alzas significativas en algunos tramos intermedios y superiores: “2.500 a 3.000 UF” (23%), “3.500 a 4.000 UF” (16%) y “4.000 a 5.000 UF” (10%). El resto de los tramos de valor mostró estabilidad en sus precios de venta en junio.

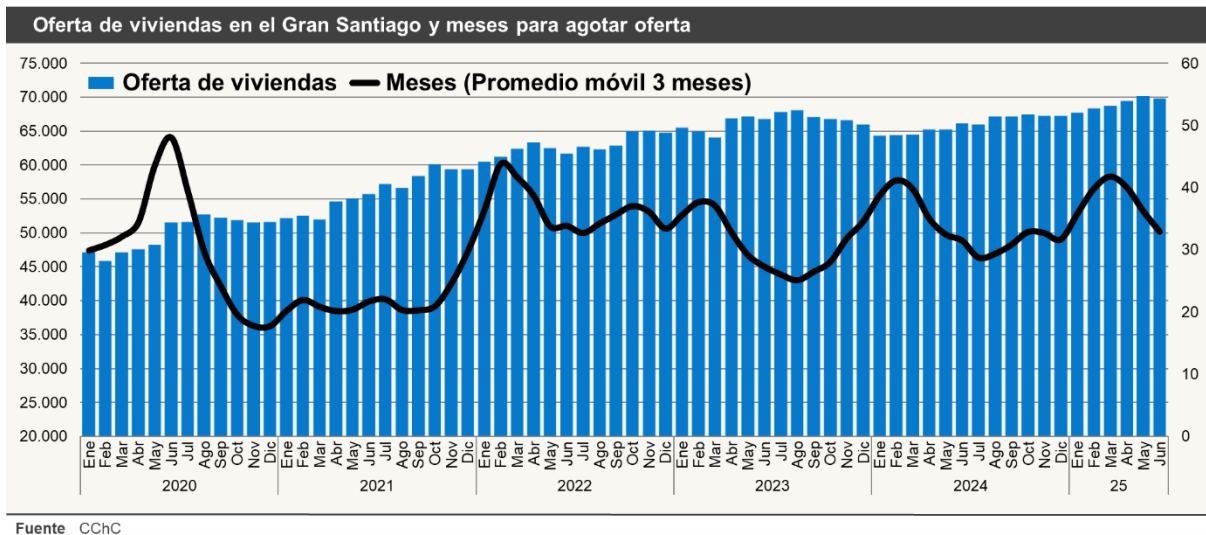
Según tramos de superficie, los únicos segmentos con alza en su precio de venta fueron “Menos de 70 m²” (8%) y “90 a 120 m²” (9%). Por el contrario, el ajuste de precios más relevante ocurrió en los tramos “70 a 90 m²” (-7%) y “120 a 140 m²” (-10%).



2. Oferta y meses para agotar oferta

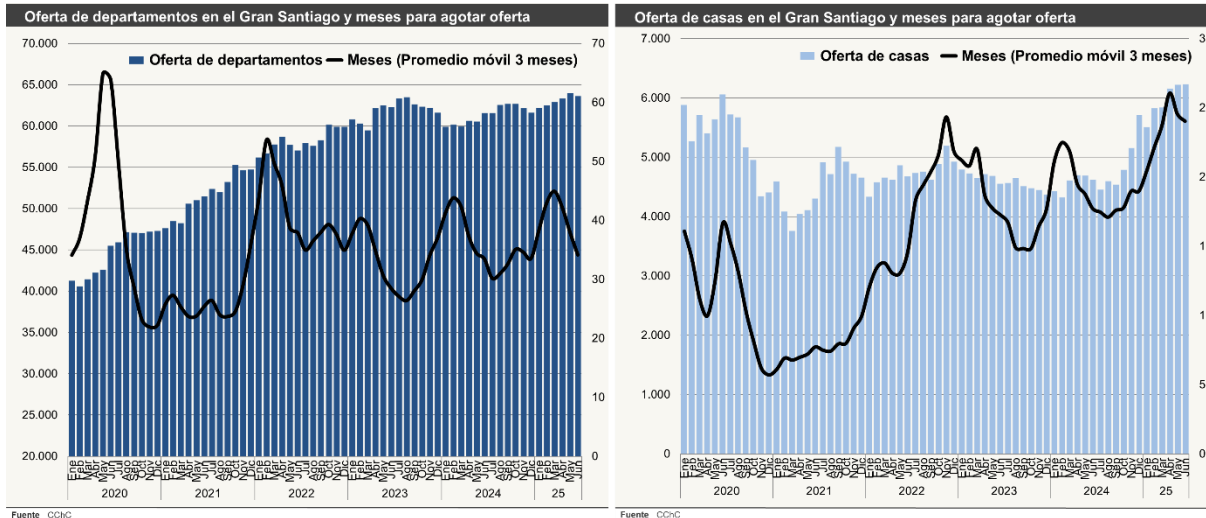
En junio, la oferta de viviendas en el Gran Santiago registra un nuevo avance de 6% respecto de doce meses atrás. Esto se debió al mayor nivel de unidades disponibles tanto de casas (35%) como de departamentos (3%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 69.806 unidades. De ellas, el 91% son departamentos y el 9% restante, casas.

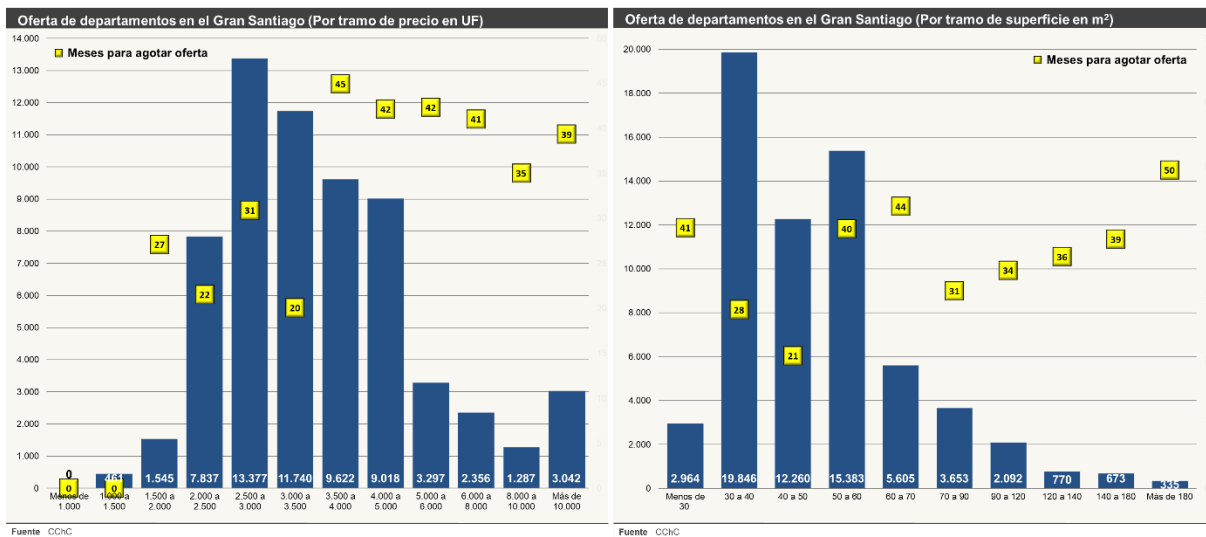


La velocidad de ventas en el Gran Santiago alcanza a 29 meses para agotar la oferta durante junio. En el mercado de departamentos, esta cifra se sitúa en 30 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de ventas es de 21,5 meses.

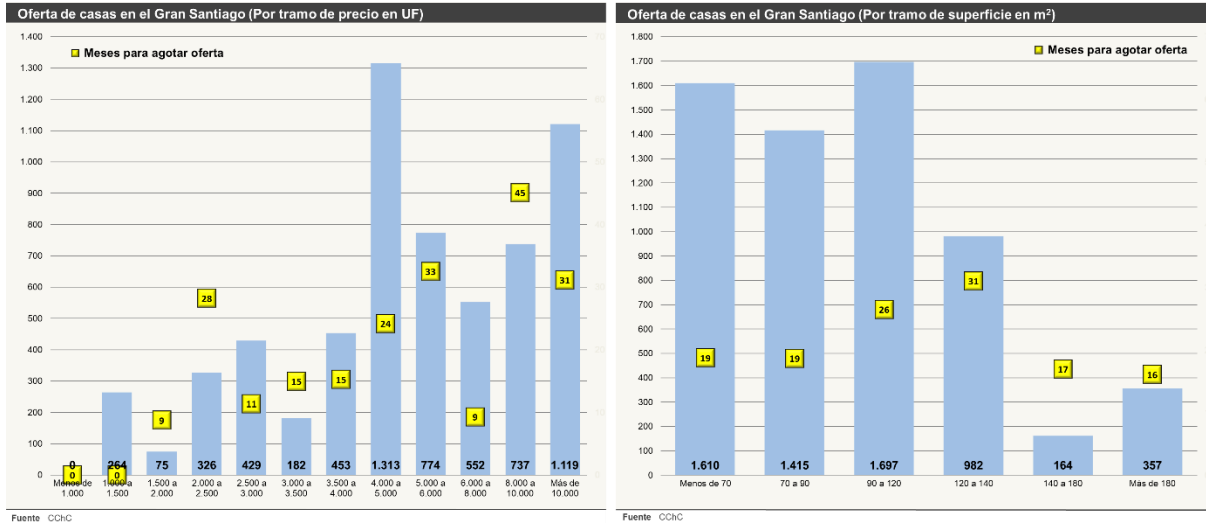
Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyen 8%. En el caso de los departamentos, el indicador registra una caída de 11%, mientras que en casas la velocidad de ventas se incrementa 25% en el último año.



Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que dos tercios (67%) se concentran en tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF). Destaca un mayor peso relativo de unidades en estos segmentos intermedios, en comparación con departamentos más económicos. Según superficie, 55% de la oferta corresponde a metrajés inferiores a 50 m², sin cambios respecto del año anterior.



En el mercado de casas, solo 22% de la oferta se concentra en segmentos intermedios (2.000 a 4.000 UF), donde predominan proyectos con subsidio. Destaca una mayor participación de estas unidades asociadas con subsidio. Por tramos de superficie, 49% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m². En lo más reciente aumenta de manera significativa la disponibilidad de casas con metrajes de hasta 70 m².



Con respecto a la distribución de la oferta por comunas, en el mercado de departamentos la mayor concentración se observa en Santiago Centro (19%), Ñuñoa (13%) y La Florida (13%), seguidas por Macul (6%), San Joaquín (6%) y Cerrillos (5%). En junio, los mayores avances se registran en La Florida, San Joaquín y Maipú. En contraste, Santiago, Ñuñoa, San Bernardo y Las Condes son las comunas que pierden más participación en el último año.

Mercado de departamentos Comuna	Junio 2025		Junio 2024		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
01 Santiago	12.226	32	12.558	39	9.456	31
02 Ñuñoa	8.170	28	8.310	22	5.582	26
03 Macul	3.674	39	3.807	40	2.604	40
04 La Florida	8.380	29	6.915	35	3.496	26
05 Puento Alto	881	70	1.003	47	463	31
06 San Joaquín	3.768	29	2.605	82	1.071	51
07 San Miguel	1.401	109	1.601	70	3.081	37
08 La Cisterna	2.200	11	2.335	36	1.472	24
09 San Bernardo	1.004	21	1.333	45	223	43
10 Maipú	1.282	21	624	53	609	37
11 Cerrillos	3.209	34	3.265	38	769	29
12 Estación Central	1.876	133	2.124	223	4.641	65
13 Quinta Normal	795	11	712	13	862	46
14 Independencia	1.871	38	2.004	61	1.793	32
15 Conchalí	1.745	293	2.016	79	422	93
16 Renca	640	41	501	91	245	36
17 Quilicura	1.116	15	382	12	215	25
18 Huechuraba	1.439	31	1.026	62	525	36
19 Peñalolén	557	125	547	156	377	40
20 La Reina	105	15	224	32	323	46
21 Providencia	1.480	38	1.278	28	1.262	29
22 Las Condes	2.152	26	2.464	25	2.278	30
23 Lo Barnechea	701	36	573	20	951	39
24 Vitacura	1.173	49	950	19	1.114	32

Fuente CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en el sector norte, destacando Colina (20%) y Lampa/Quilicura (19%). Con respecto a los avances en doce meses, sobresalen comunas del Sur: Buin, San Bernardo y Padre Hurtado.

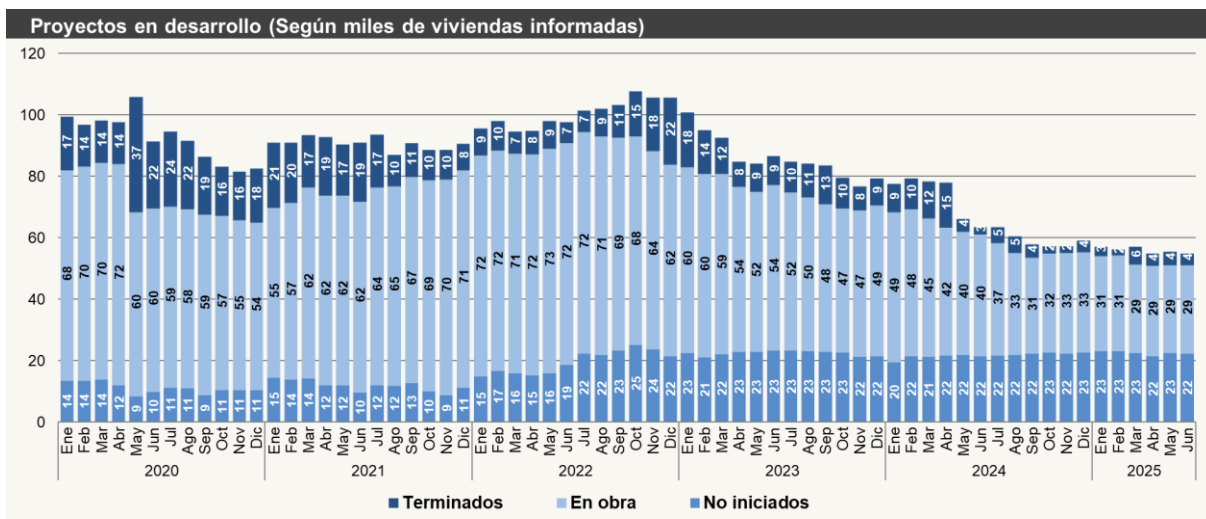
Mercado de casas Comuna	Junio 2025		Junio 2024		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
01 Puente Alto	711	24	671	19	828	12
02 San Bernardo	433	20	173	25	399	12
03 Buin	1.059	46	399	57	869	25
04 Maipú/Pudahuel/Cerrillos	152	11	98	15	613	20
05 Padre Hurtado	529	20	274	16	385	16
06 Peñaflores/Talagante/Melipilla	333	28	193	36	155	16
07 Lampa/Quilicura	1.161	15	991	10	1.148	10
08 Huechuraba	27	5	30	13	207	17
09 Colina	1.275	20	1.360	19	1.125	20
10 Peñalolén/La Florida/La Reina	311	37	256	22	383	19
11 Las Condes/Lo Barnechea/Vitacura/Providencia	235	44	173	51	260	20

Fuente CCHC

3. Proyectos en desarrollo¹

I. Composición del estado de proyectos

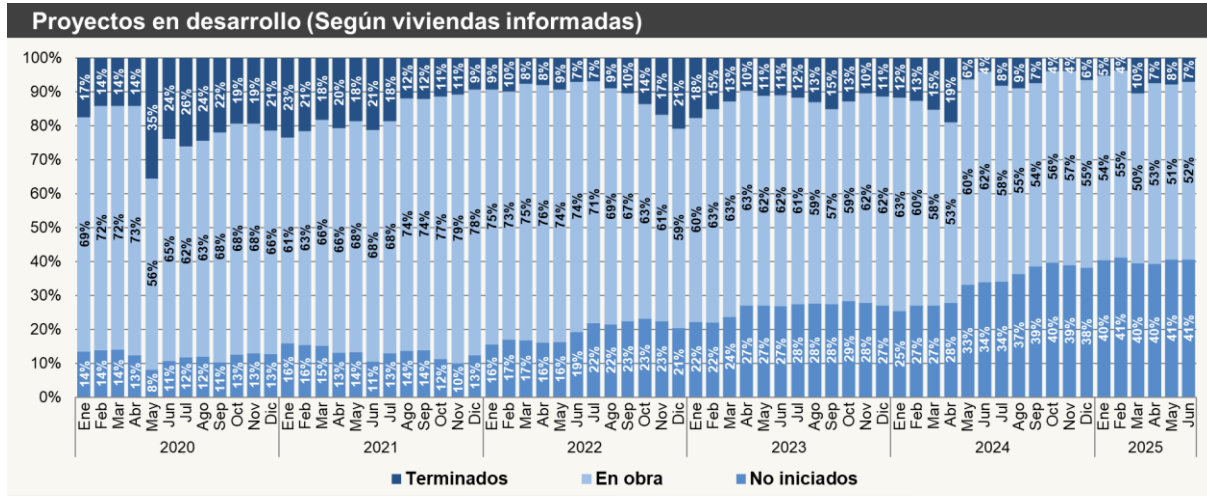
El número de viviendas en desarrollo registra un descenso de 13% respecto de doce meses atrás, evidenciando un significativo ajuste desde 2022 y alcanzando su nivel más reducido de los últimos 15 años. Proyectos no iniciados se mantienen estables en el último año, con un leve avance de 4%, mientras que proyectos terminados aumentan en la comparación anual, aunque siguen en niveles históricamente bajos. Por su parte, proyectos en obra exhiben un descenso de 27% en junio, alcanzando su menor nivel desde 2009.



Fuente CCHC con información de Collect

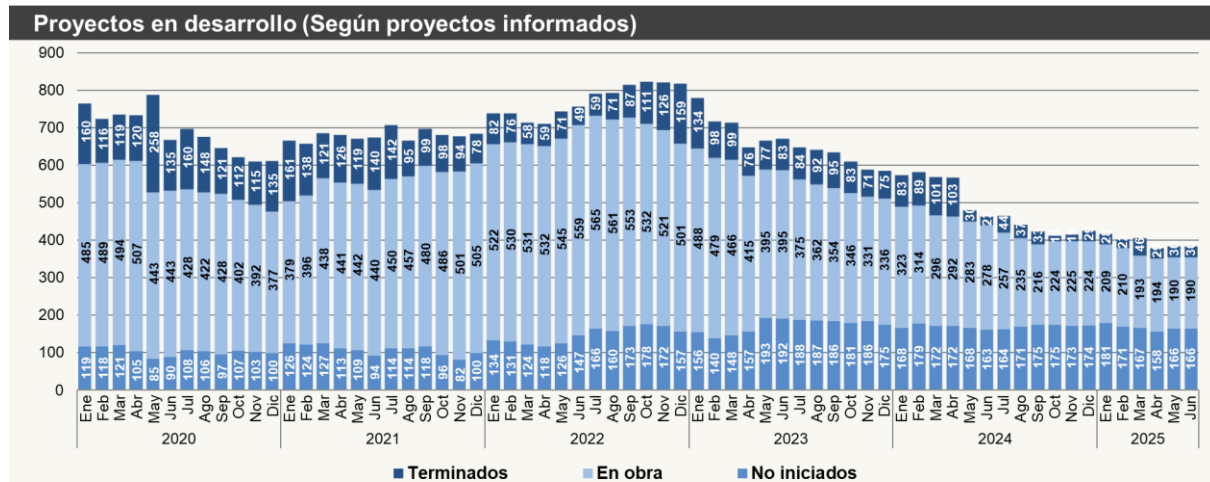
¹Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo: etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, además de que la oferta puede incluir viviendas ya terminadas, las cuales no forman parte de los proyectos en desarrollo.

En términos porcentuales, las viviendas en obra registran una participación de 52%, diez puntos por debajo del promedio del año anterior. Por su parte, viviendas no iniciadas aumentan su participación hasta 41%, mientras que el peso relativo de proyectos terminados alcanza un nivel mínimo de 7%.



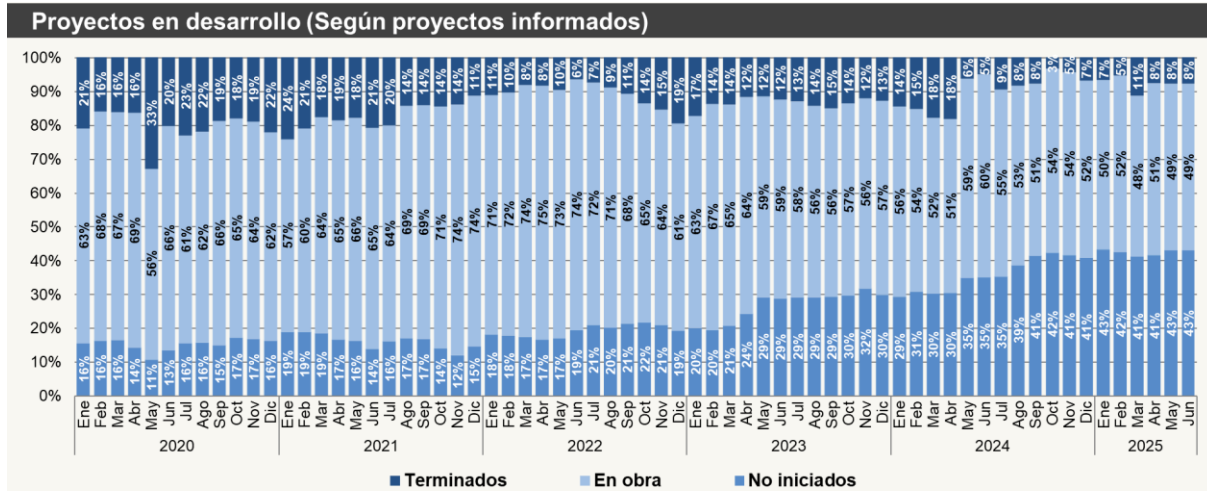
Fuente CChC con información de Collect

El número de proyectos en desarrollo exhibe un descenso anual de 17%, lo que indica que los proyectos más recientes están incorporando una mayor cantidad de unidades en comparación con el año anterior. Proyectos no iniciados se mantienen estables respecto del mismo periodo de 2024, mientras que proyectos terminados continúan en mínimos históricos. Por su parte, proyectos en obra presentan una caída de 32% anual, alcanzando su nivel más bajo en los últimos 15 años.



Fuente CChC con información de Collect

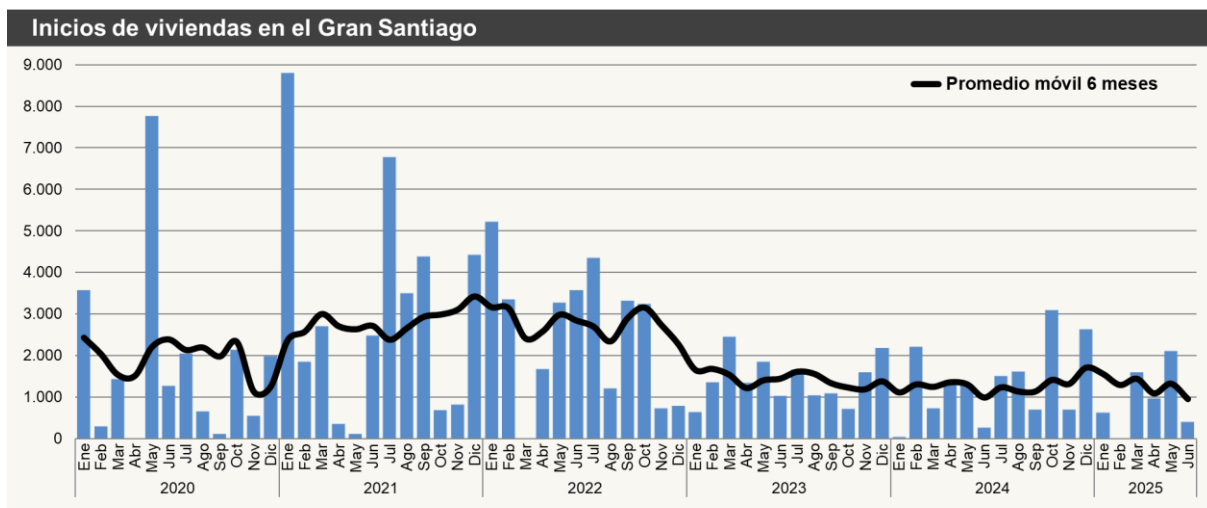
En términos porcentuales, 49% de los proyectos se encuentra en etapa de obra, lo que representa una disminución de 11 puntos respecto del promedio del último año. Proyectos no iniciados aumentan su participación hasta 43%, mientras que proyectos terminados reducen su peso relativo a solo 8%.



Fuente: CChC con información de Collect

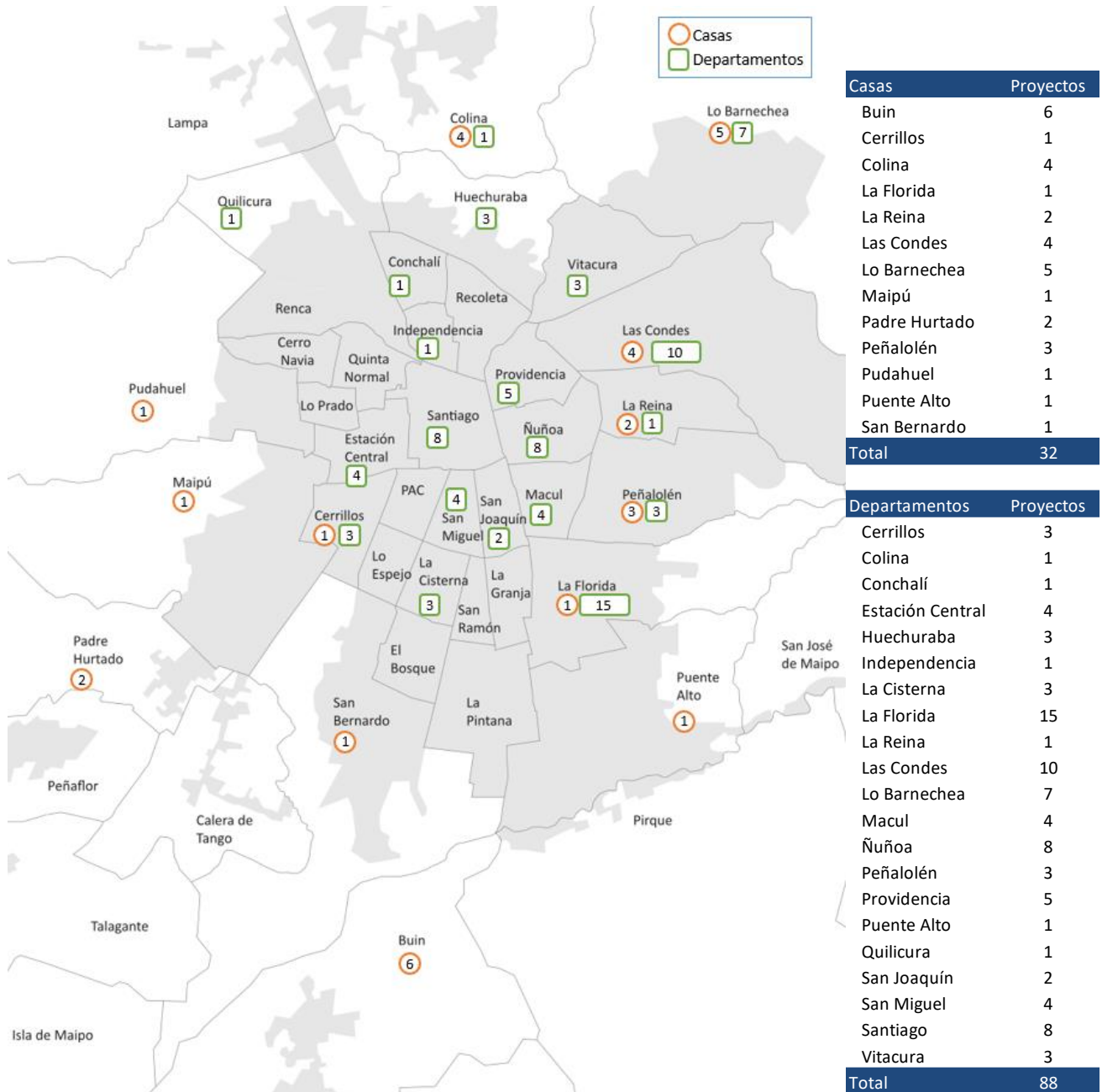
II. Inicio de obras

En junio el inicio de viviendas registró un descenso de 4% en la comparación anual (según su promedio móvil de seis meses), manteniéndose en niveles muy reducidos. La mayor parte de los inicios durante este mes correspondió a departamentos, concentrados en las comunas de San Joaquín y La Cisterna. Por su parte, los inicios de casas se concentraron en Buin.



Fuente: CChC con información de Collect

III. Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde junio 2022



Fuente: CChC con información de Adimark.

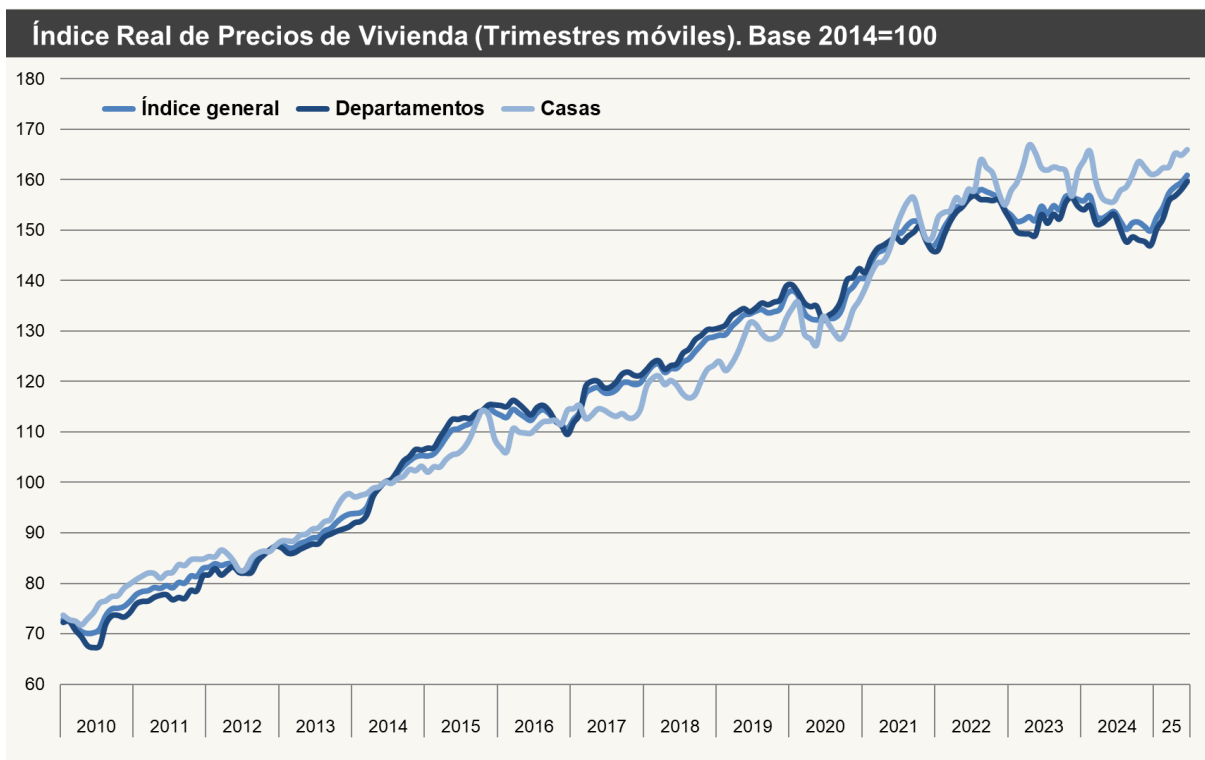
4. Índice real de precios de viviendas (IRPV)²

En el trimestre móvil abril-junio, el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró un aumento de 0,9% respecto del periodo anterior, acumulando su sexto incremento consecutivo tras 14 meses de tendencia bajista. De este modo, en términos anuales, el alza de precios se mantiene en terreno positivo por cuarto mes consecutivo, alcanzando un incremento de 4,7% en el último trimestre móvil. En departamentos, los precios muestran un alza anual de 4,3%, mientras que en el mercado de casas la variación de precios también es positiva (6,6%). En ambos casos, la dinámica de los precios de venta ha venido acelerándose desde el inicio del presente año.

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) en la Reg. Metropolitana				
Trimestre móvil abril-junio 2025. Base 2014=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	159,7	1,0%	8,3%	4,3%
Casas	165,9	0,7%	3,0%	6,6%
Índice general	160,9	0,9%	7,1%	4,7%

Fuente CChC

Desde 2014, los precios para las casas han aumentado 65,9%. Por su parte, los departamentos se han encarecido 59,7% en el mismo periodo.



Fuente CChC

² El detalle de la metodología de cálculo de los índices se encuentra en el documento "Índice de precios de viviendas nuevas para el Gran Santiago" Idrovo, B. y Lennon, J., Documento de Trabajo N°65, CChC (<http://biblioteca.cchc.cl/datafiles/22550-2.pdf>).

En el mercado de departamentos, los precios comenzaron a desacelerarse desde finales de 2021, luego de una fuerte aceleración al inicio de ese mismo año y tras haber registrado un marcado ajuste a la baja durante 2020. Santiago Centro mostró una recuperación más dinámica desde la segunda mitad de 2023, tras acumular 17 meses consecutivos con variaciones anuales nulas o negativas, y actualmente evidencia una aceleración en el alza de precios. En la zona Nor-Oriente, los precios se han mantenido relativamente estables, en un contexto de demanda aún débil. Por su parte, en las zonas Nor-Poniente y Sur, los precios mostraron mayor resistencia desde fines de 2022, aunque posteriormente registraron un ajuste significativo hasta la última parte de 2024. En general, la evolución reciente del precio de los departamentos responde a un escenario de demanda debilitada y oferta aún elevada, por lo que en los próximos meses se anticipan presiones moderadas sobre el crecimiento de su valor.

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana Trimestre móvil abril-junio 2025. Base 2014=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	184,3	0,6%	6,6%	7,0%
2. Nor poniente	168,7	1,2%	11,9%	1,8%
3. Nor oriente	132,6	0,5%	1,3%	0,8%
4. Sur	174,9	-1,1%	8,9%	3,2%
Índice departamentos	159,7	1,0%	8,3%	4,3%

Fuente CChC

En el mercado de casas, la evolución de los precios ha sido más volátil que en departamentos, ya que las alzas anuales mostraron mayor resistencia al ajuste. No obstante, desde finales de 2022 se hizo evidente una moderación en dichas alzas, en paralelo con una demanda que ha alcanzado mínimos históricos. En lo más reciente, si bien el ajuste de los precios se intensificó a partir de fines de 2023, las variaciones anuales durante el segundo trimestre muestran una aceleración. En la zona Nor-Poniente, los precios comenzaron a recuperarse en abril, luego de registrar alzas poco significativas a comienzos de año. La zona Nor-Oriente también muestra un mayor dinamismo, tras el ajuste observado en 2024. Por último, en la zona Sur se aprecia un repunte en los precios desde marzo.

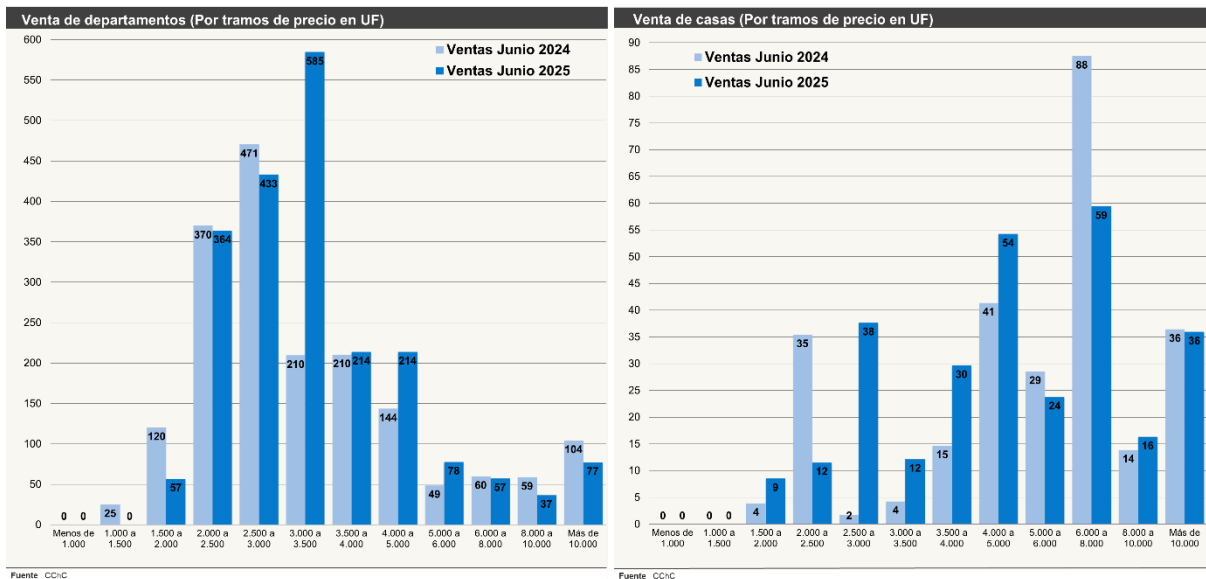
Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana Trimestre móvil abril-junio 2025. Base 2014=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	173,1	3,1%	7,6%	4,3%
3. Nor oriente	156,8	-0,3%	0,0%	11,0%
4. Sur	168,4	-2,2%	-0,3%	2,2%
Índice casas	165,9	0,7%	3,0%	6,6%

Fuente CChC

5. Distribución de ventas según valor

La venta de departamentos registra avances principalmente en segmentos de valor intermedio, destacando los tramos “3.000 a 3.500 UF” (179%), “4.000 a 5.000 UF” (49%) y “5.000 a 6.000 UF” (59%). Las disminuciones más significativas en junio se concentraron en segmentos más económicos (hasta 2.000 UF), así como en unidades de mayor valor (más de 8.000 UF).

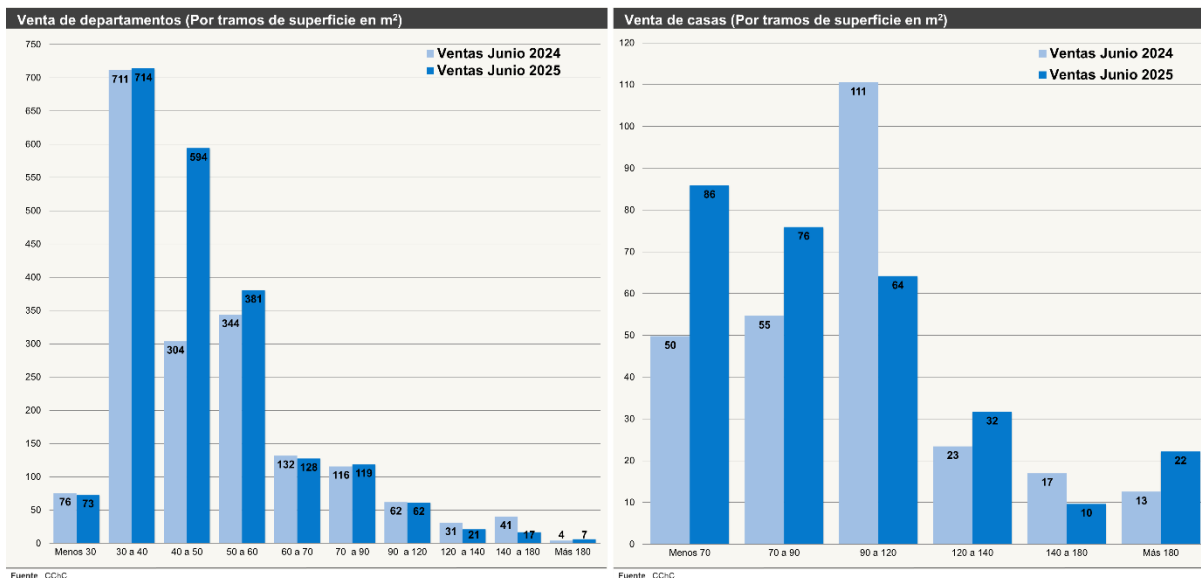
En el mercado de casas, los avances de ventas más significativos se registraron en los segmentos más económicos, destacando los tramos “2.500 a 3.000 UF”, “3.000 a 3.500 UF” y “3.500 a 4.000 UF”, impulsados por bases de comparación débiles durante el año anterior. También se observa mayor dinamismo en la venta de segmentos de mayor valor, especialmente en el tramo “8.000 a 10.000 UF”. En contraste, las caídas en las ventas se concentraron en tramos entre 5.000 y 8.000 UF.



6. Distribución de ventas según tamaño

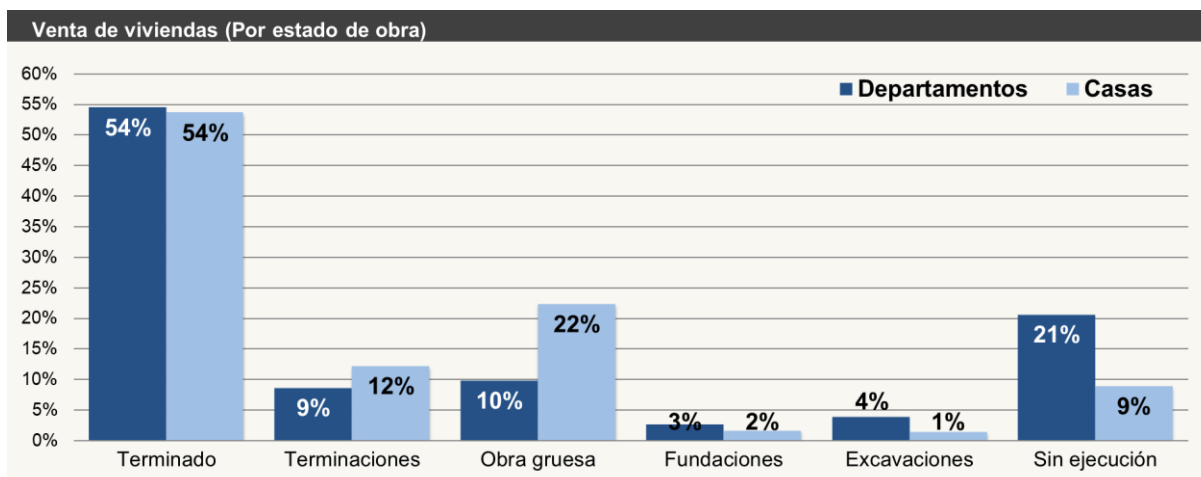
Según superficie, en departamentos se observan incrementos en las ventas de segmentos de menor metraje, como “40 a 50 m²” (95%), así como en superficies intermedias, como “50 a 60 m²” (11%). En contraste, las caídas más significativas se registraron en tramos de mayor superficie: “120 a 140 m²” (-32%) y “140 a 180 m²” (-57%).

En el mercado de casas, el avance de las ventas ha sido generalizado, destacando el mayor dinamismo en los segmentos de menor superficie: “Menos de 70 m²” (73%) y “70 a 90 m²” (39%), así como en tramos de mayor tamaño: “120 a 140 m²” (35%) y “Más de 180 m²” (77%).



7. Distribución de ventas según estado de obra

La venta de viviendas según estado de obra exhibe en junio resultados similares en los mercados de departamentos y casas. En ambos casos, continúa aumentando la preferencia por unidades con entregas de corto plazo: viviendas terminadas y en terminaciones concentran 63% y 66% de las ventas de departamentos y casas, respectivamente. La venta en blanco, por su parte, ha ido captando mayor porción de la demanda por departamentos, en la medida en que los proyectos que han ingresado recientemente a la oferta tuvieron buenos resultados de ventas.



8. Distribución de ventas por comuna

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 18% en junio, superior al promedio del último año. Los mayores avances se registraron en La Florida, San Joaquín y La Cisterna. Por el contrario, Ñuñoa, Conchalí y Las Condes perdieron varios puntos de participación.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES JUNIO 2025

Mercado de departamentos				
Junio 2024			Junio 2025	
Participación en ventas	Promedio UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Promedio UF/M2
17,6%	77,5	Santiago	18,2%	90,3
20,6%	82,6	Ñuñoa	13,8%	88,5
11,0%	69,2	La Florida	13,7%	75,6
3,6%	56,2	La Cisterna	10,0%	54,6
1,8%	64,3	San Joaquín	6,2%	80,1
5,3%	71,3	Macul	4,5%	72,3
4,7%	61,3	Cerrillos	4,4%	60,6
5,3%	116,3	Las Condes	3,9%	114,3
2,9%	51,9	Quinta Normal	3,6%	56,8
1,7%	46,2	Quilicura	3,5%	49,6
0,6%	70,2	Maipú	2,9%	59,5
1,8%	62,4	Independencia	2,3%	71,5
0,9%	60,7	Huechuraba	2,2%	57,4
2,5%	104,1	Providencia	1,8%	107,4
1,6%	44,3	San Bernardo	1,8%	37,2
2,7%	109,1	Vitacura	1,1%	117,5
1,6%	89,6	Lo Barnechea	0,9%	98,5
0,3%	47,4	Renca	0,7%	52,0
0,5%	47,4	Estación Central	0,7%	61,0
1,2%	65,5	San Miguel	0,6%	61,1
1,2%	47,9	Puente Alto	0,6%	47,7
0,4%	88,4	La Reina	0,3%	75,5
1,4%	52,9	Conchalí	0,3%	62,8
0,2%	65,5	Peñalolén	0,2%	76,9

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la demanda sigue altamente concentrada en el sector norte, donde Lampa y Colina acumulan 51% de las ventas. Hacia el sur, las comunas de Puente Alto, Padre Hurtado y Buin lideran la comercialización de casas en junio.

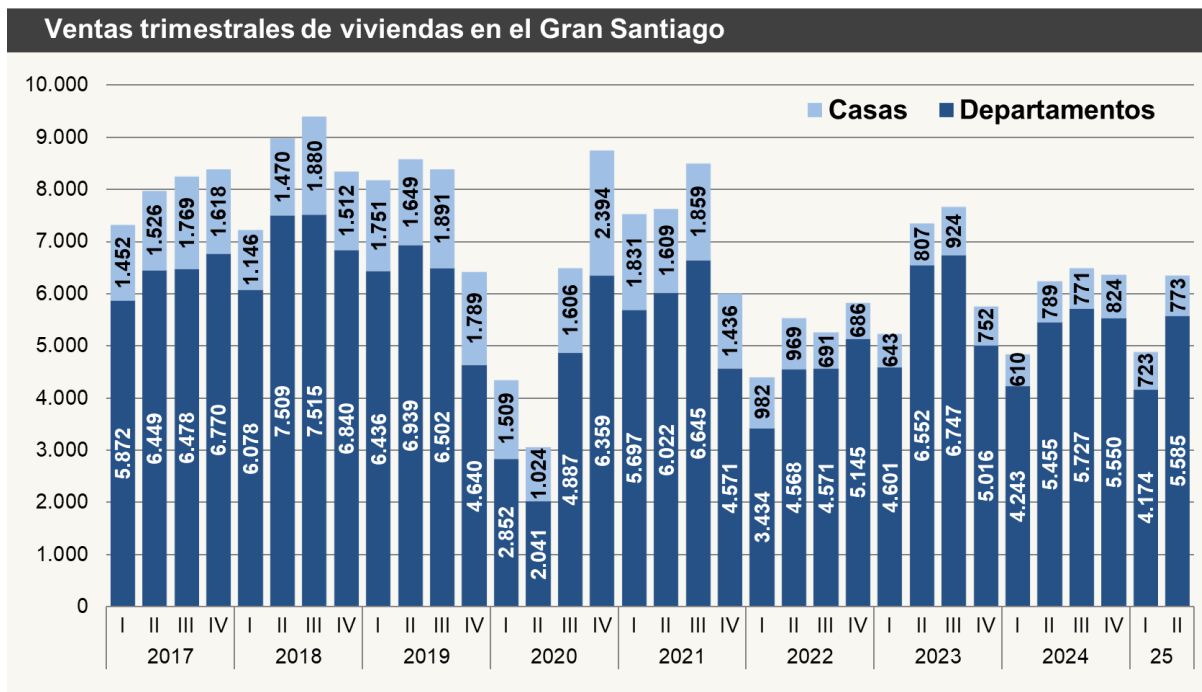
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES JUNIO 2025

Mercado de casas				
Junio 2024			Junio 2025	
Participación en ventas	Mediana UF/M2	Comuna	Participación en ventas	Mediana UF/M2
37,5%	53,9	Lampa/Quilicura	27,6%	51,3
26,5%	68,8	Colina	22,5%	69,6
13,4%	57,9	Puente Alto	10,3%	57,9
6,6%	53,1	Padre Hurtado	9,1%	58,6
2,6%	47,4	Buin	7,9%	45,0
2,6%	56,9	San Bernardo	7,3%	58,1
2,4%	54,3	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	4,6%	61,6
2,0%	42,4	Peñaflor/Talagante/Melipilla	4,1%	51,4
4,3%	69,3	Peñalolén/La Florida/La Reina	2,9%	75,0
1,3%	107,3	Las Condes/Lo Barnechea/Vitacura/Providencia	1,8%	111,5
0,9%	67,1	Huechuraba	1,7%	74,6

Fuente: CChC

C. Resultados del segundo trimestre de 2025

Durante el segundo trimestre de 2025, la venta de viviendas registró un moderado avance anual de 1,8% y un significativo aumento de 30% respecto del trimestre previo. De esta manera, durante los meses de abril, mayo y junio se comercializaron 6.359 viviendas: 5.585 departamentos y 773 casas. La venta de departamentos durante el segundo trimestre del año exhibió un aumento anual de 2,4%, mientras que la comercialización de casas se redujo 2%.



Fuente CChC

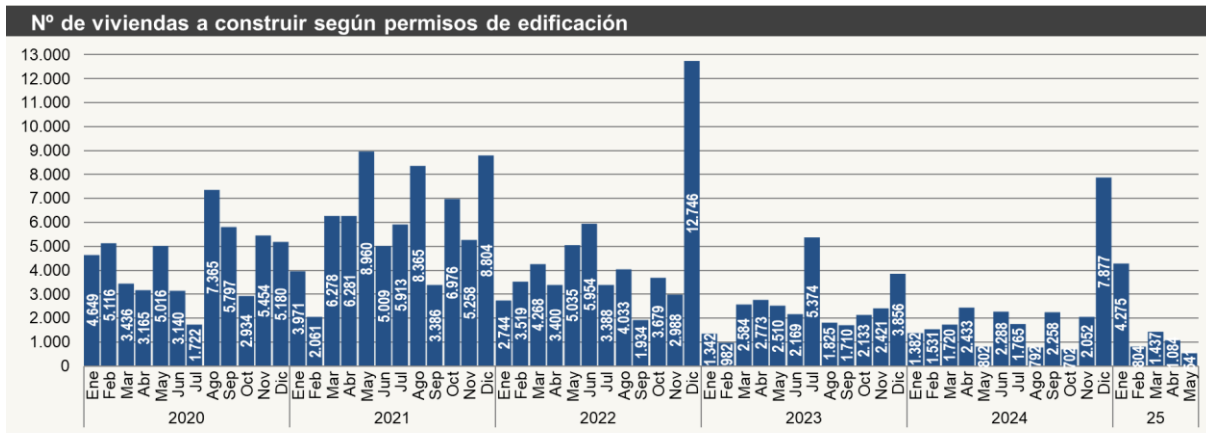
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un avance de 6,5% respecto del mismo trimestre de 2024. Desagregado por tipo de vivienda, se observaron avances en la disponibilidad de departamentos (4,5%) y casas (33%). Actualmente, hay cerca de 70.000 viviendas nuevas disponibles en oferta, de las cuales 63.600 son departamentos y 6.200 son casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 32,9 meses durante el segundo trimestre del año: 34,2 meses para departamentos y 24 meses para casas.

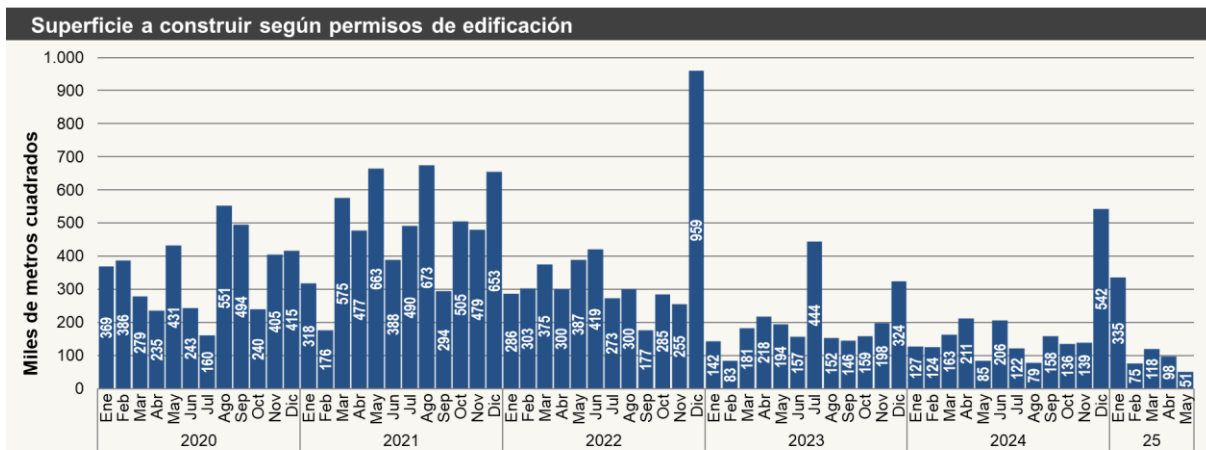
D. Permisos de edificación de obras nuevas autorizados en la Región Metropolitana durante mayo de 2025

Durante mayo se autorizó un total de 50.587 metros cuadrados para la edificación de viviendas en la Región Metropolitana. Esta superficie corresponde a un total de 541 viviendas, según estadísticas publicadas por el INE.

En términos comparativos, la superficie acumulada para edificar nuevas viviendas a mayo muestra un rezago de 4% respecto del mismo periodo de 2024. Por otra parte, la cantidad de viviendas aprobadas registra un aumento de 3% en comparación con 2024.



Fuente: CChC con información de INE



Fuente: CChC con información de INE

E. Anexo: Definiciones de precio y superficie

Todos los resultados mostrados en este Informe se ajustan a las siguientes definiciones:

- Precio en UF: Corresponde al precio de venta firmado en la promesa de compraventa (en el caso de ventas) o al precio lista (en el caso de oferta), sin incluir el valor de estacionamientos ni bodegas.
- Superficie en m²: La medida de superficie utilizada en este Informe corresponde a la superficie útil tal como la define la OGUC (Ordenanza General de Urbanismo y Construcción), es decir, la totalidad de la superficie interior techada más la mitad de la superficie abierta. A efectos prácticos, se considera que todas las logias son espacios techados (por tanto, su superficie cuenta al 100%) y que todas las terrazas son espacios abiertos (aportando con 50% de su superficie). Para casas, dado que no se consideran logias ni terrazas, la superficie útil corresponde con la superficie interior construida.
- Precio UF/m²: Corresponde a la división entre el precio de venta en UF (sin contar estacionamientos ni bodegas) y la superficie en m² (tal como se definió anteriormente, total de superficie cerrada más mitad de superficie abierta).

Publicación Cámara Chilena de la Construcción A.G.
Gerencia de Estudios y Políticas Públicas

Gerente de Estudios: Sr. Nicolás León Ross
Editor / Economista: Sr. Francisco Javier Lozano
Analista Estadístico: Sr. Orlando Robles

Consultas y sugerencias: orobles@cchc.cl
Oficinas Generales: Avenida Apoquindo 6750, Piso 4, Las Condes
Fono: 3763300, Fax: 5805101
www.cchc.cl

Prohibida la reproducción total o parcial del contenido de este informe