



UNIVERSIDAD
SAN SEBASTIAN
Ilumina el futuro

tinsa
by Accumin

INFORME
INMOBILIARIO USS-TINSA

Región Metropolitana año 2025





INTRODUCCIÓN



Decana Facultad de Arquitectura Arte y Diseño: Loreto Lyon
Director TINSA Cono Sur: Felipe García
Director TINSA CHILE: Fabián García

Equipo Editorial

Editor General: Dr. Carlos Aguirre N. FAAD USS

Colaboradores: Dr. Carlos Cartes FI USS
Mgs. Paola Figueroa TINSA
Mgs. Mario Portugal TINSA
Pablo Morales estudiante Doctorado de Biología computacional



METODOLOGÍA



- 1 Desarrollo de análisis descriptivo de los datos censales de Incoin LA de Tinsa, con énfasis en la explicación de fenómenos temporales entre 2022 al 2025. Incoin.lat, presenta la oferta inmobiliaria de **vivienda nueva** (departamentos y casas) para todo el país, con indicadores de proyectos, cantidad de viviendas disponibles, precios actualizados y ventas por periodo y acumuladas.
- 2 Selección de 10 indicadores a calcular y analizar de forma sistemática en cada zona a estudiar. Estos indicadores son calculados por proyecto, zona, comuna y área metropolitana y se analizan espacialmente
- 3 Presentación del resumen de los indicadores y sus principales conclusiones.
- 4 Este informe que analiza la Región Metropolitana, desagregada en tres macrozonas: Centro, Periferia y Oriente, acorde a la segmentación de incoin de TINSA
Adicionalmente, se realizó un levantamiento de los anuncios de arriendos por comuna en los diversos Portales de oferta de propiedades.

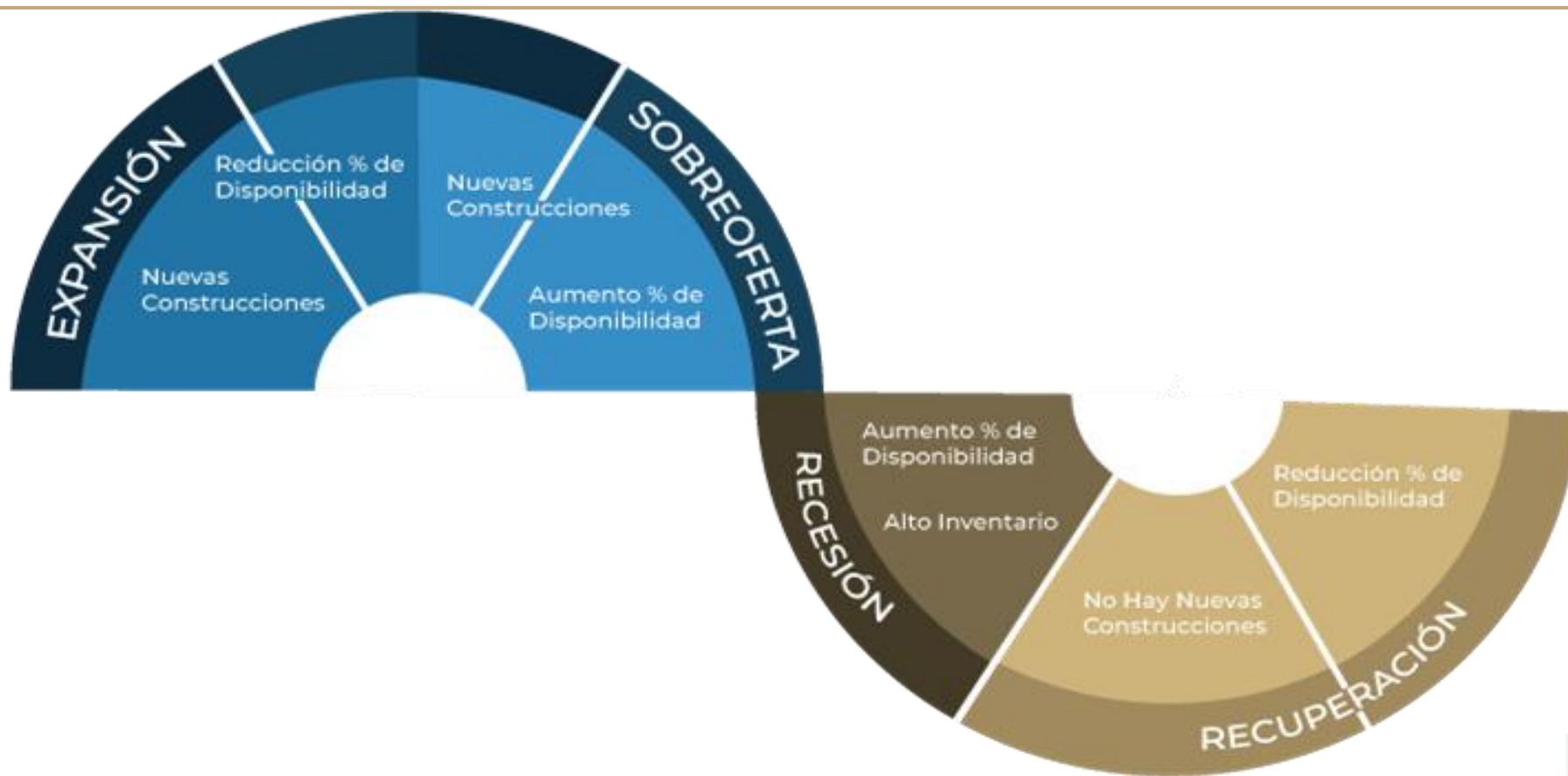


METODOLOGÍA



- 5 Sobre la Base de INCOIN.LAT normalizada se procede al cálculo de los indicadores seleccionados. Con ello se arma un capítulo de análisis por zona y en algunos casos se concentra el análisis en las comunas con mayor oferta.
- 6 La Base Incoin.lat presenta análisis regulares disponibles en www.incoin.lat. Dicha Base es levantada por TINSA de forma regular y periódica. Tiene carácter censal de oferta inmobiliaria para las grandes ciudades de Chile.
- 7 Los análisis son descriptivos para los indicadores mencionados y asimismo, son levantados de igual manera en cada una de las zonas con fines de hacerlos comparables.
- 8 Para los análisis de asequibilidad de la vivienda, se utiliza los valores de CASEN, en UF, los valores de arriendo obtenidos de un levantamiento en los portales de venta de bienes inmuebles(KUUT y Portal inmobiliario), haciendo una adecuada corrección de dichos datos, a cargo del equipo USS, y se calculan los créditos con los valores de la calculadora de créditos de CMF educación financiera.

¿En qué fase estamos?





ÍNDICE



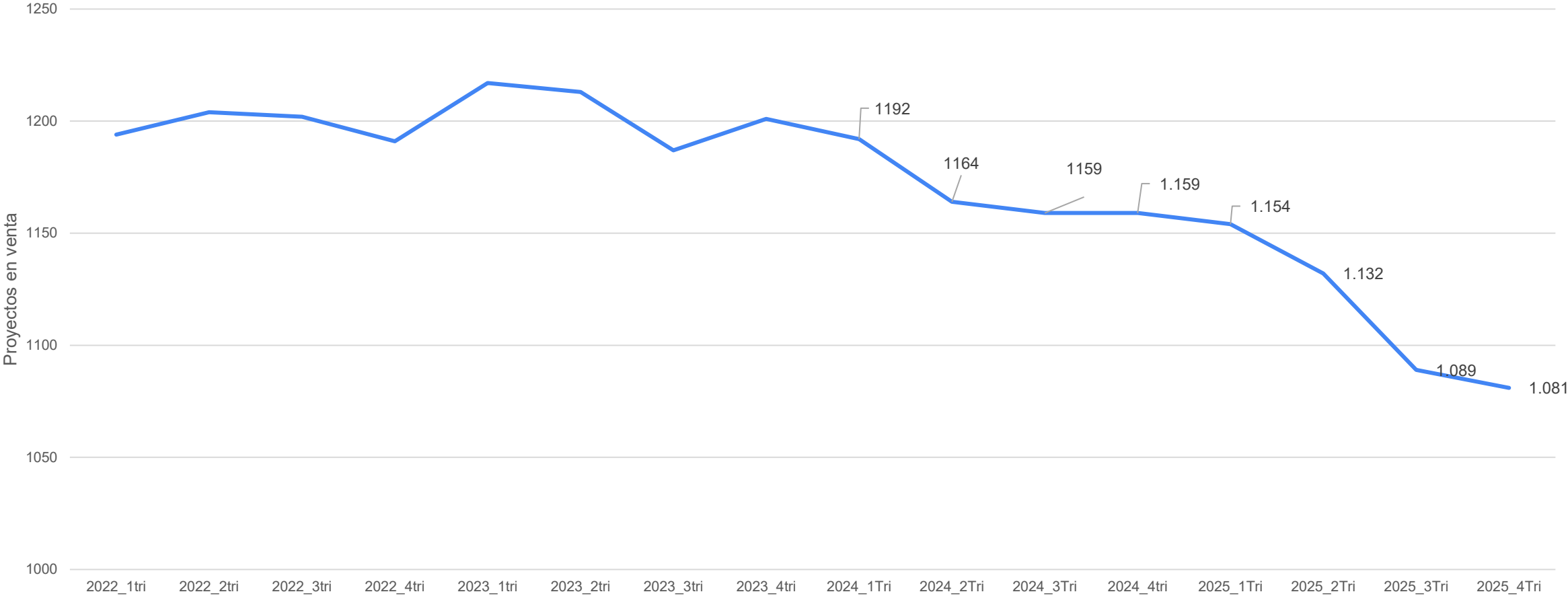
1. Región Metropolitana
2. Zona Oriente
3. Zona Centro
4. Zona Periferia
5. Asequibilidad de la vivienda
6. Arriendos Ñuñoa



Región Metropolitana



Proyectos en Venta Región Metropolitana

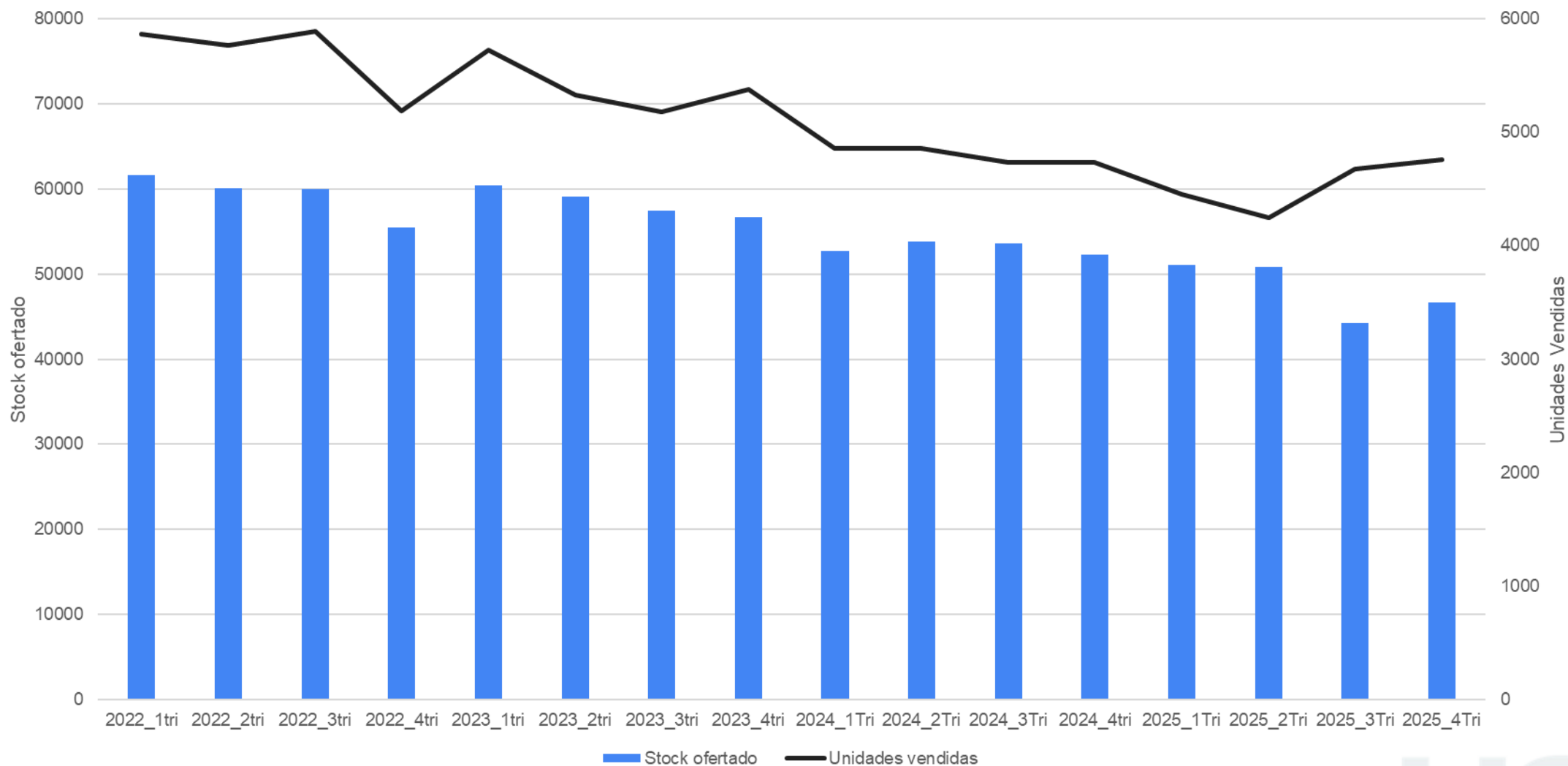


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



Stock Ofertado y Ventas Región Metropolitana

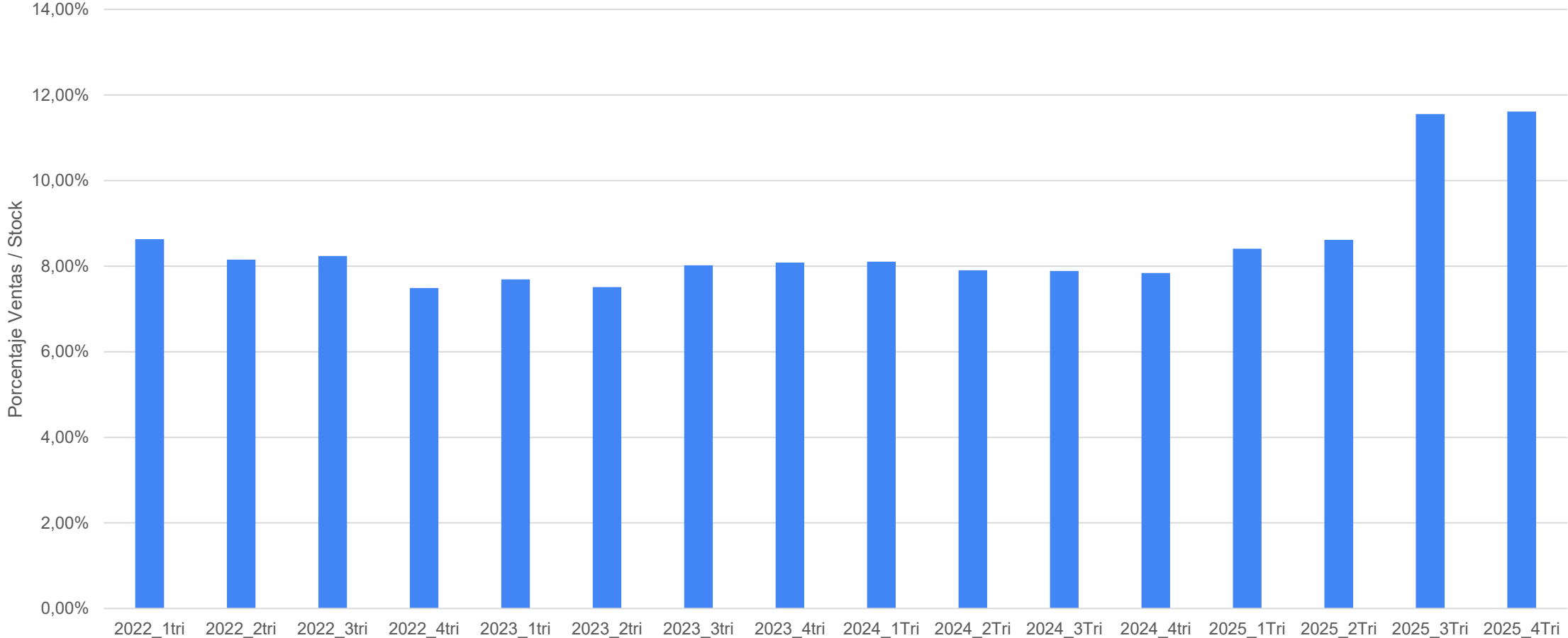
tinza
by Accumin



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



Ventas Período / Stock, Región Metropolitana



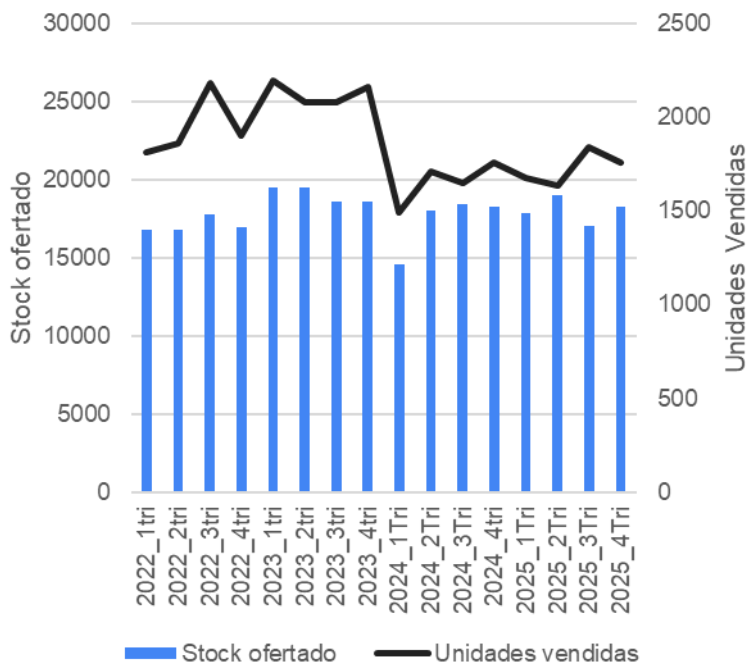
Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



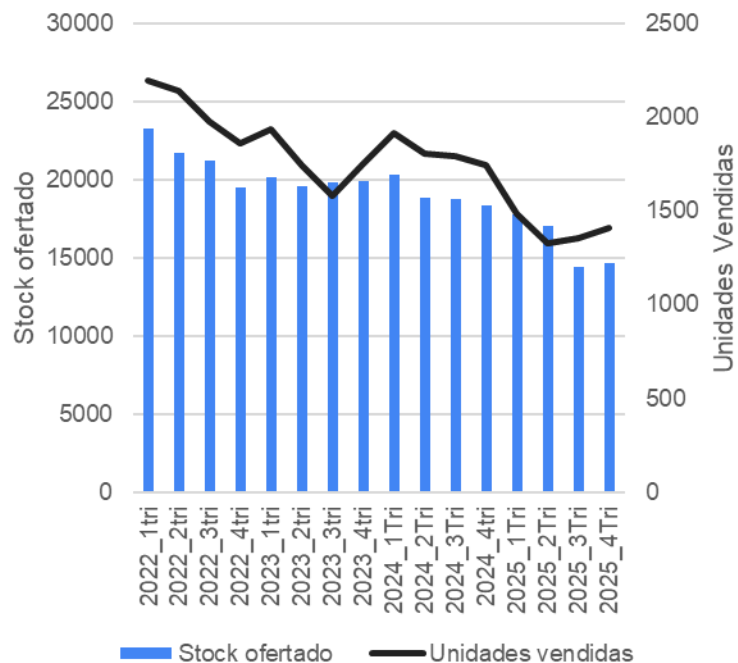
Stock Ofertado y Ventas según Zona



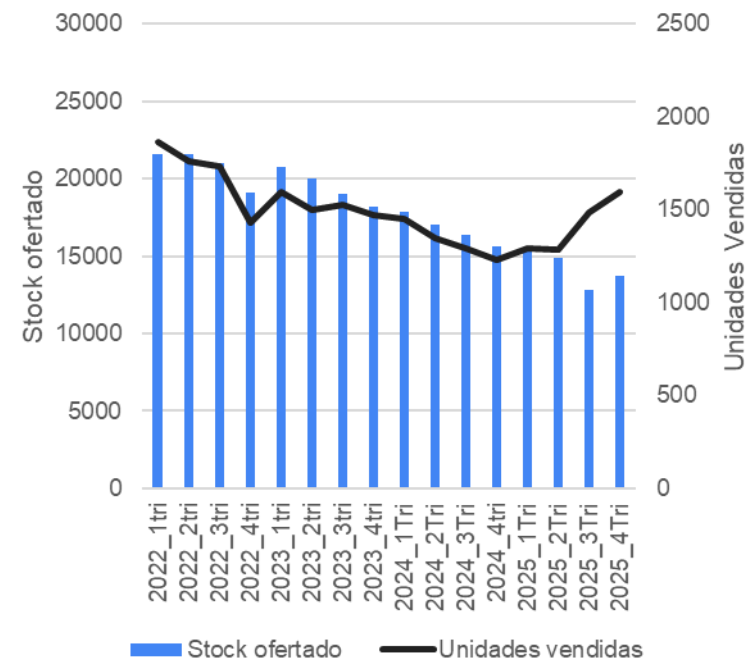
Periferia



Centro



Oriente

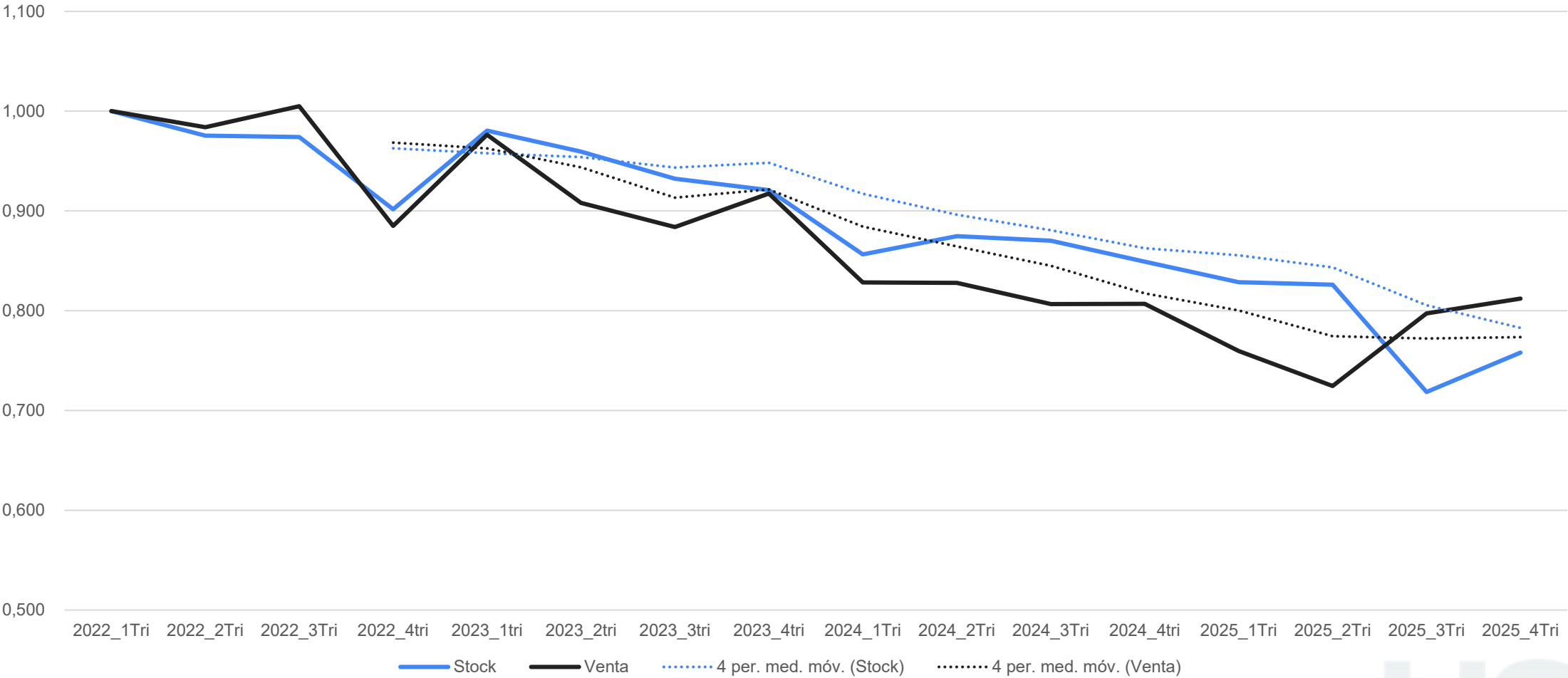


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



Stock Ofertado y Ventas según Zona

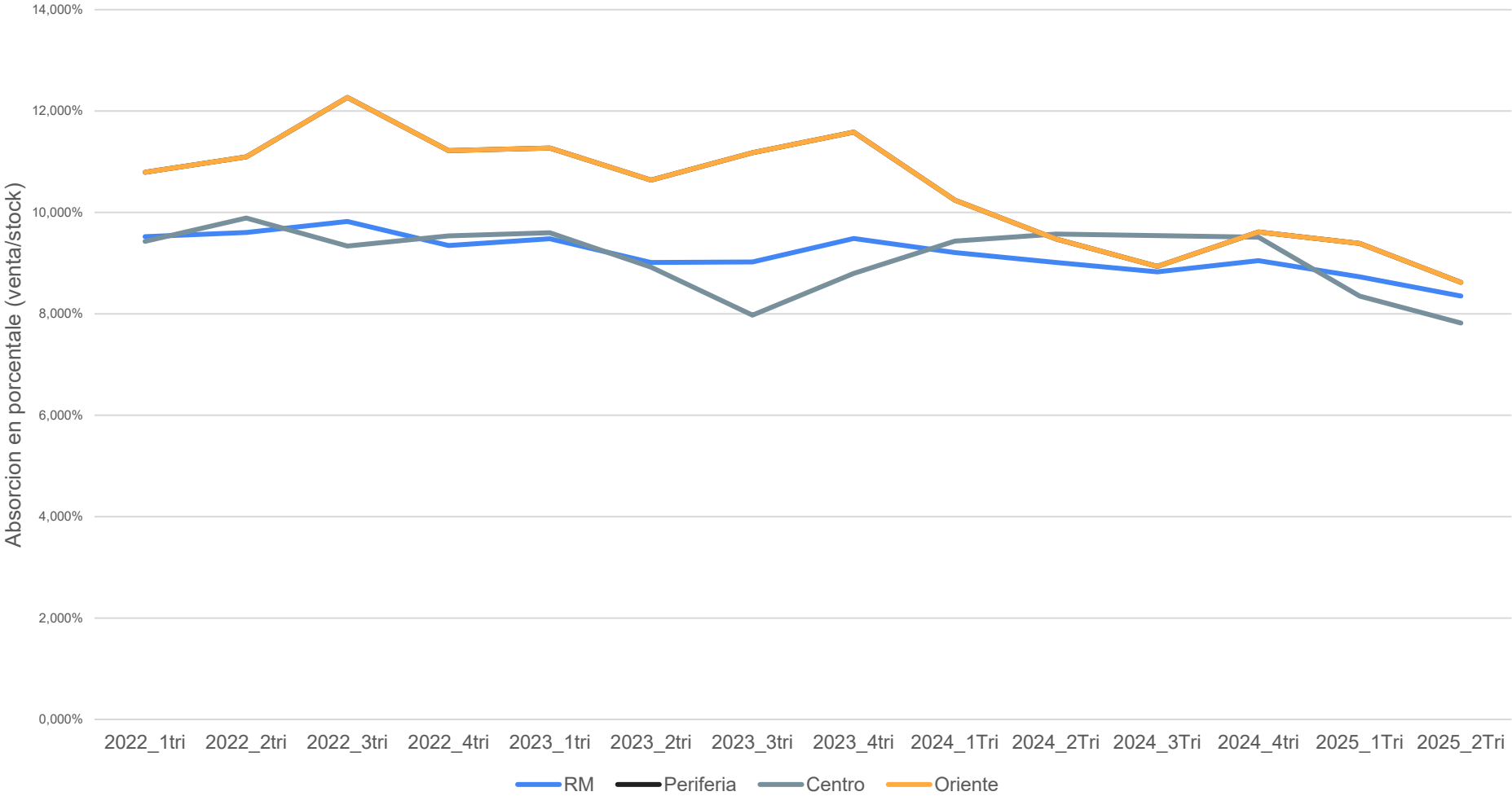
Numeros indices 1 trim 2022 =1



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT

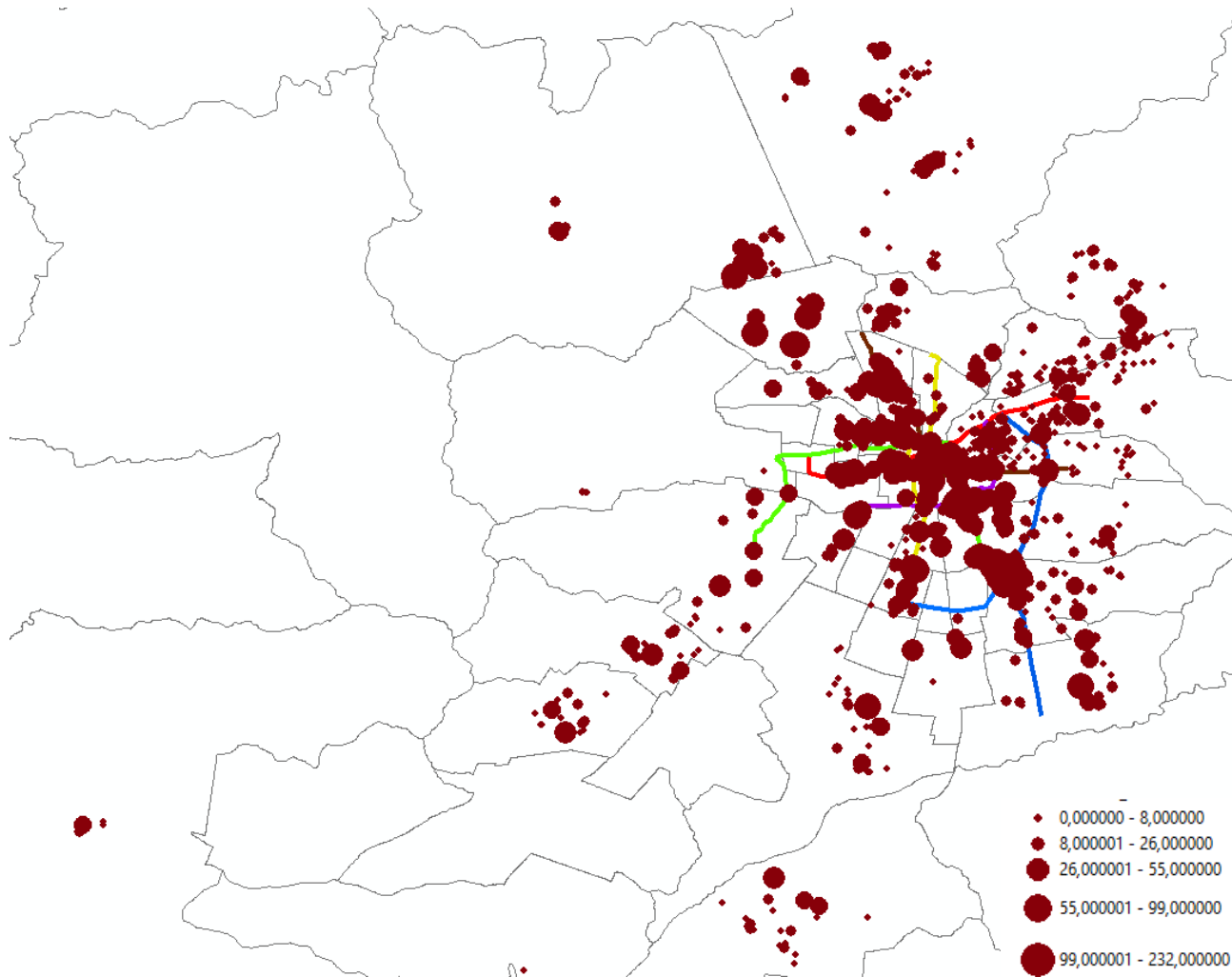


Absorción de mercado (venta/stock)



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT

CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

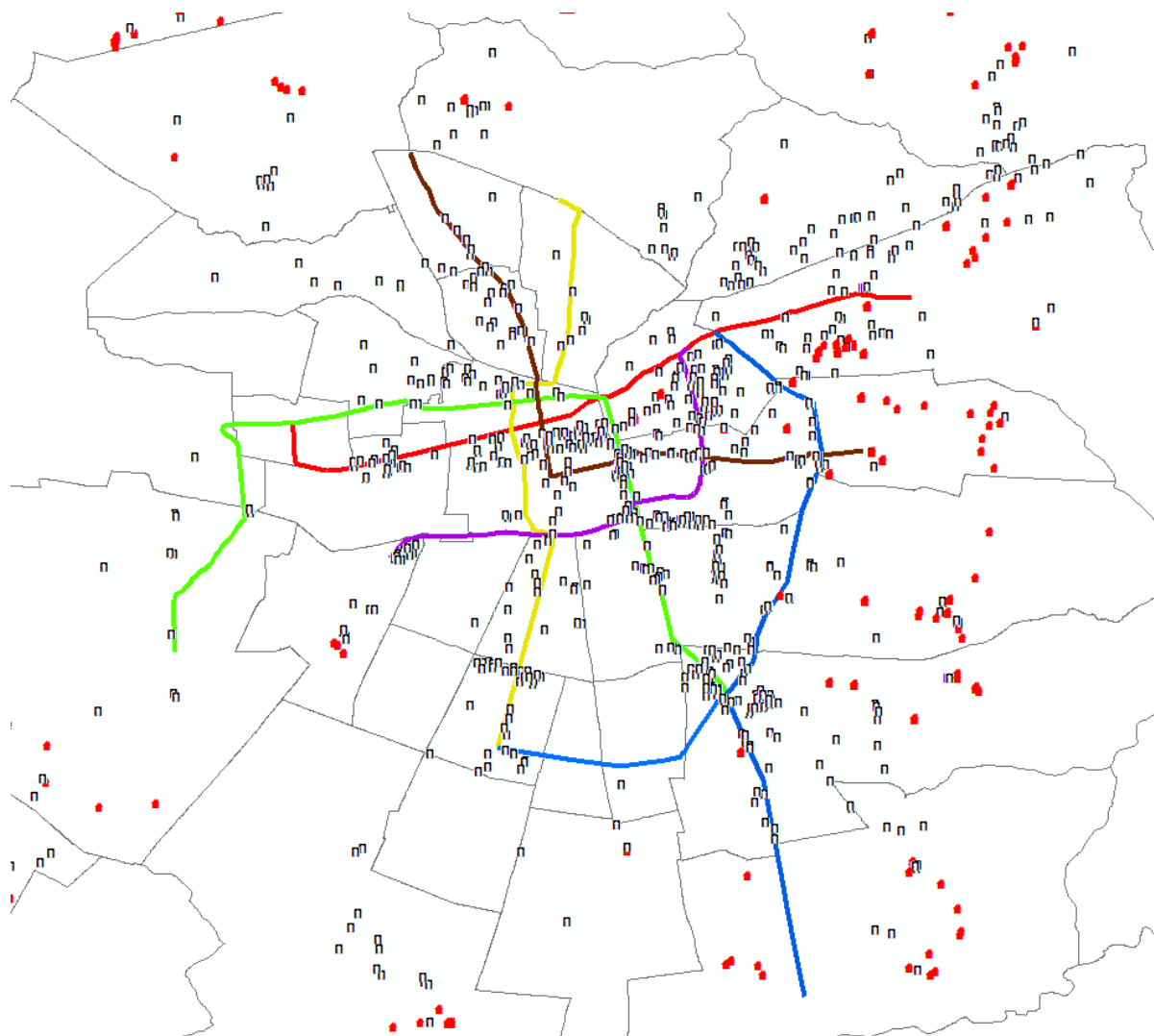


	2022_4tri	2023_4tri	2024_4tri	2025_4Tri
Centro	19503	19911	17943	13243
Oriente	19067	18160	15026	12128
Periferia	16946	18637	19029	16308
Centro		408	-1968	-4700
Oriente		-907	-3134	-2898
Periferia		1691	392	-2721
Centro		2%	-10%	-26%
Oriente		-5%	-17%	-19%
Periferia		10%	2%	-14%



CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

tinsa
by Accumin

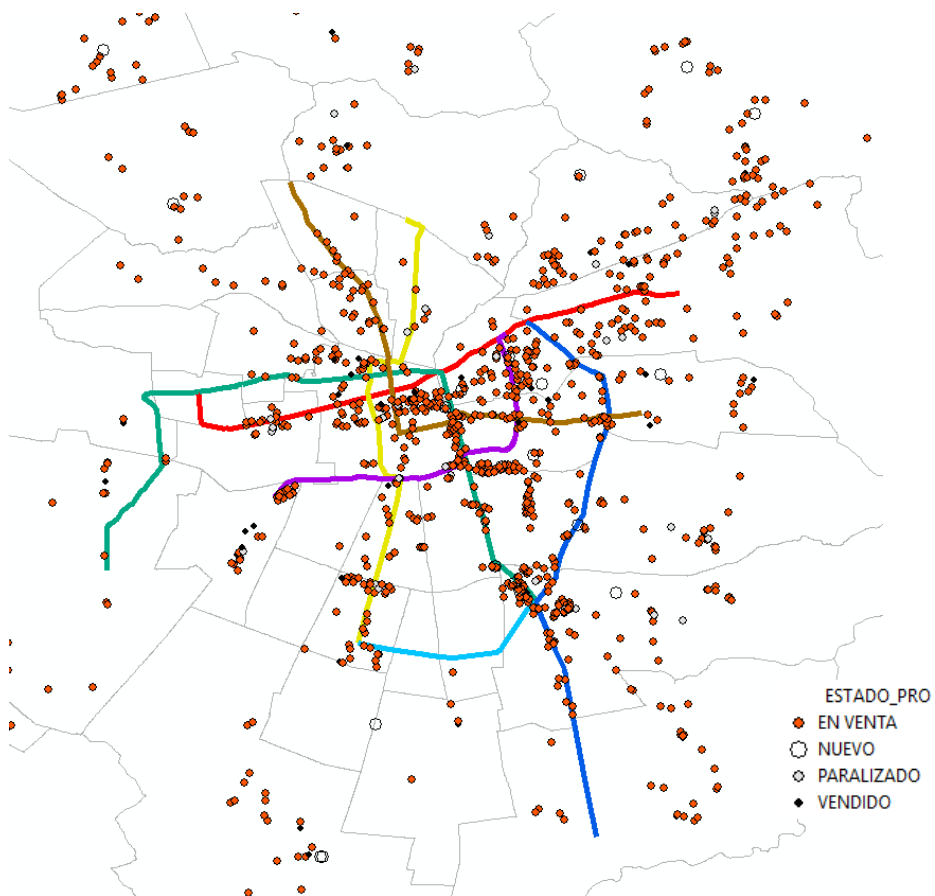


TIPO
■ CASA
■ DEPARTAMENTO
■ TOWNHOUSE

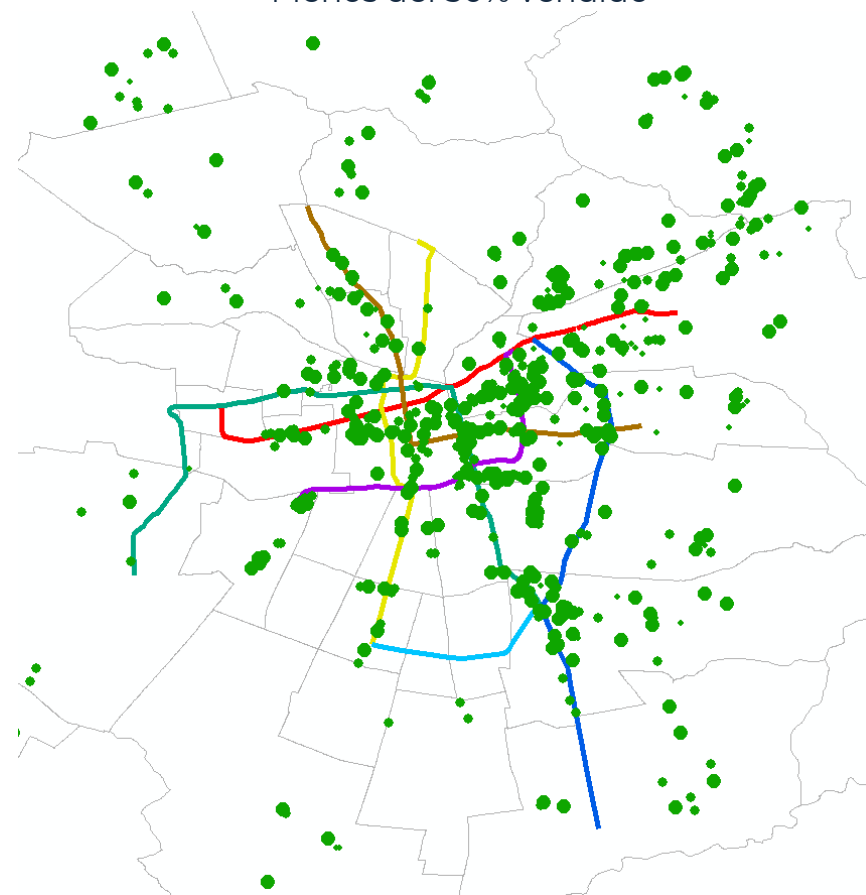


CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

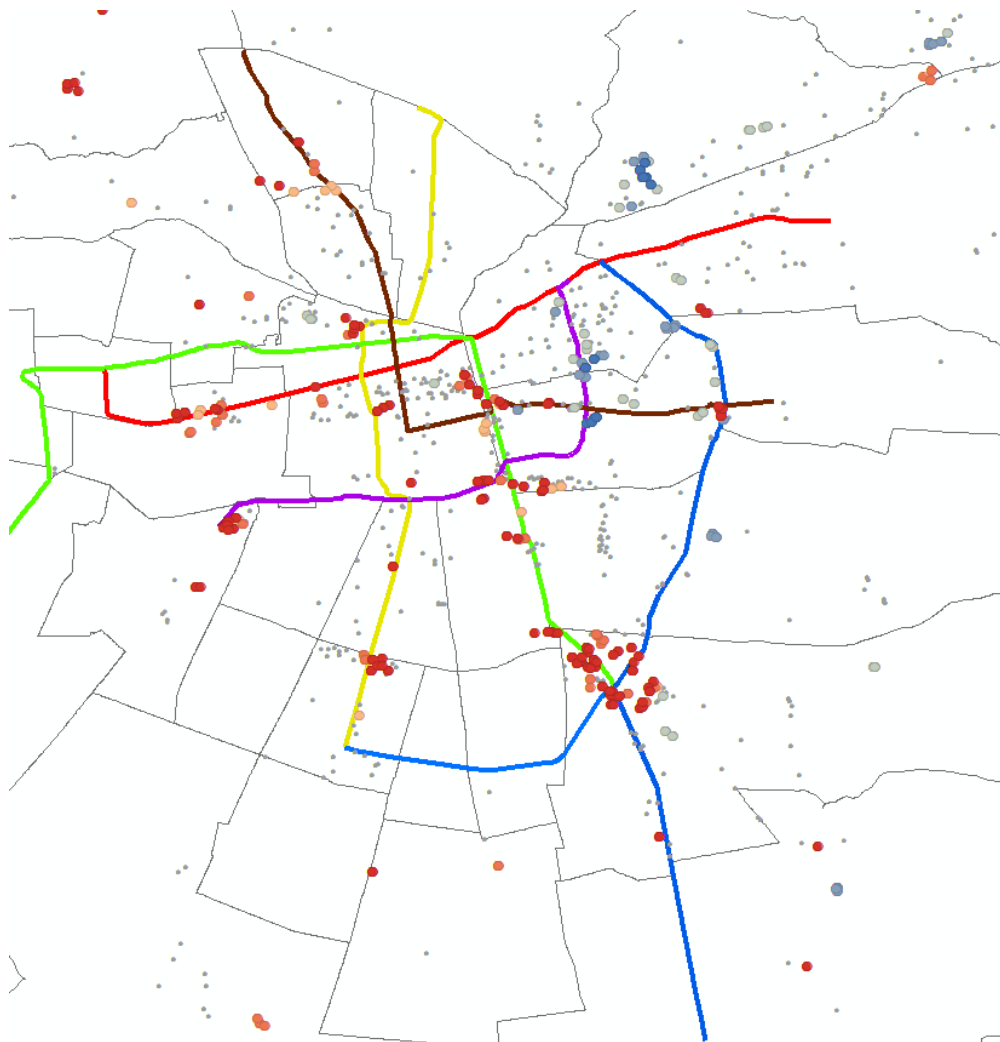
Estado del proyecto



Menos del 50% vendido



CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA



Hot Spot del stock de viviendas por proyecto, teniendo en cuenta que el número de unidades ofertadas posee una clara expresión espacial.
Se calcula el valor de aglomeración espacial

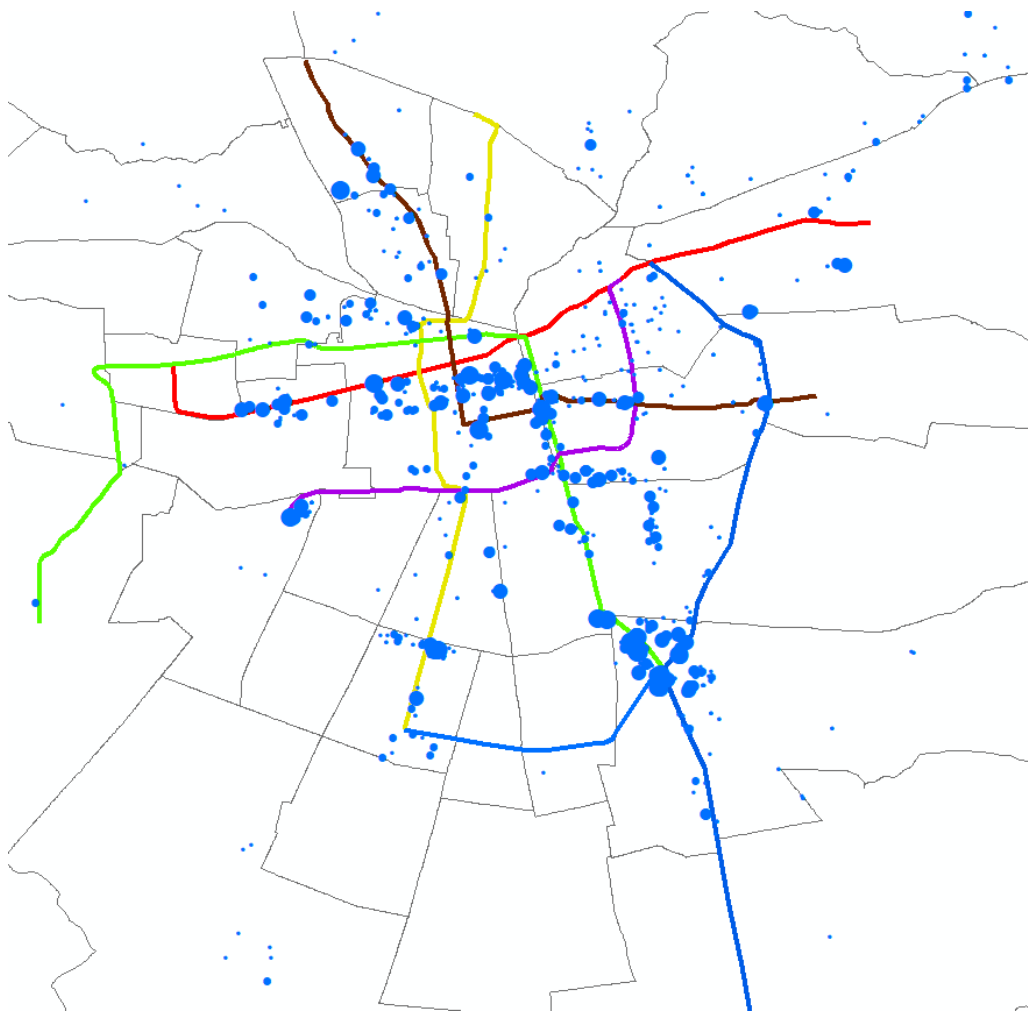
- Cold Spot - 99% Confidence
- Cold Spot - 95% Confidence
- Cold Spot - 90% Confidence
- Not Significant
- Hot Spot - 90% Confidence
- Hot Spot - 95% Confidence
- Hot Spot - 99% Confidence



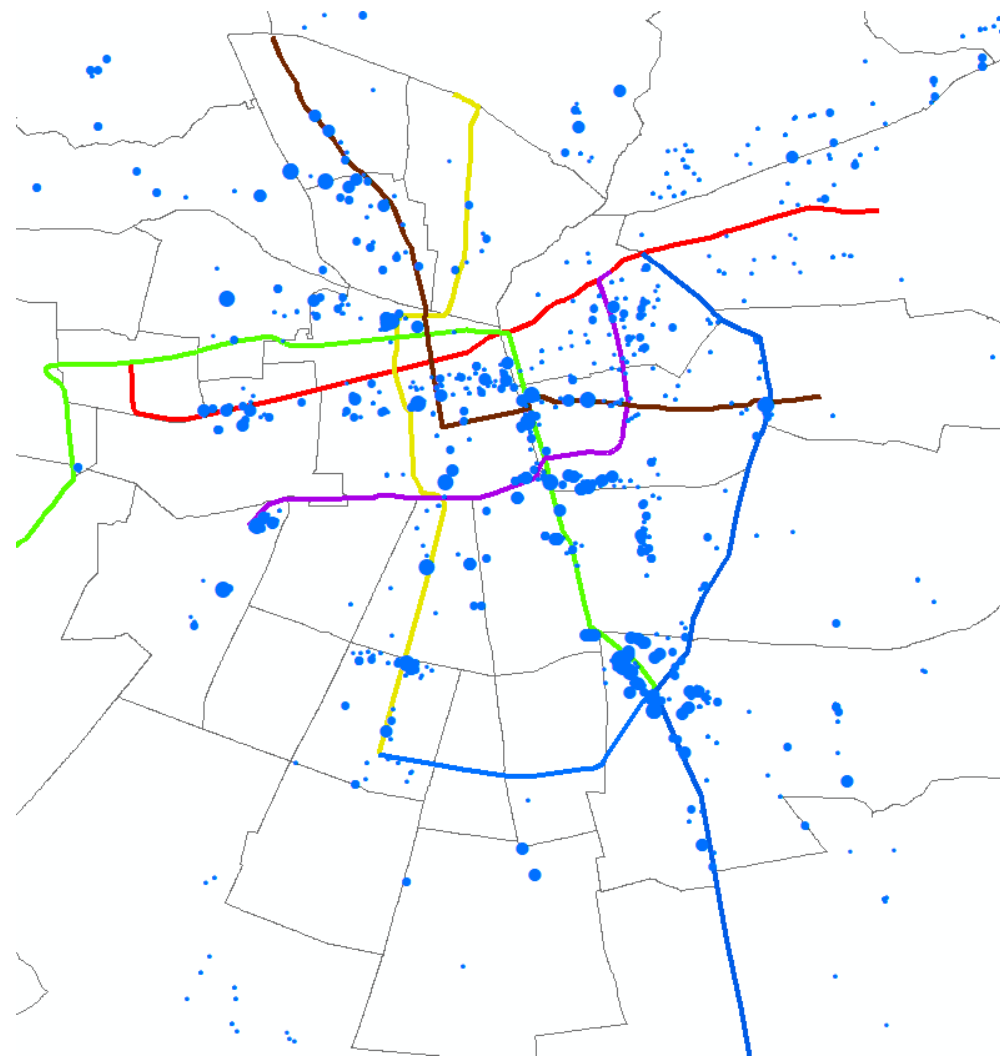
CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

tinsa
by Accumin

1D 1B



2D XB

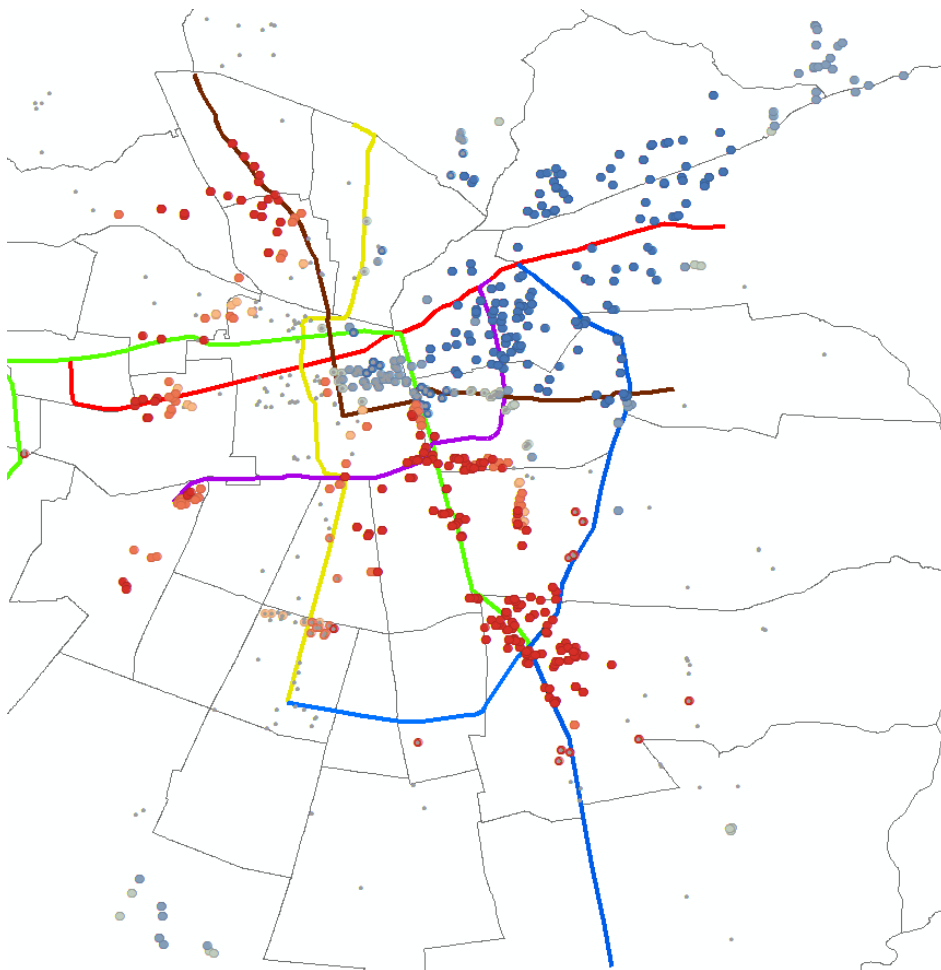




CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

1D 1B

2D XB



Hot Spot del stock de viviendas por proyecto, teniendo en cuenta que el número de unidades ofertadas posee una clara expresión espacial.

Se calcula el valor de aglomeración espacial

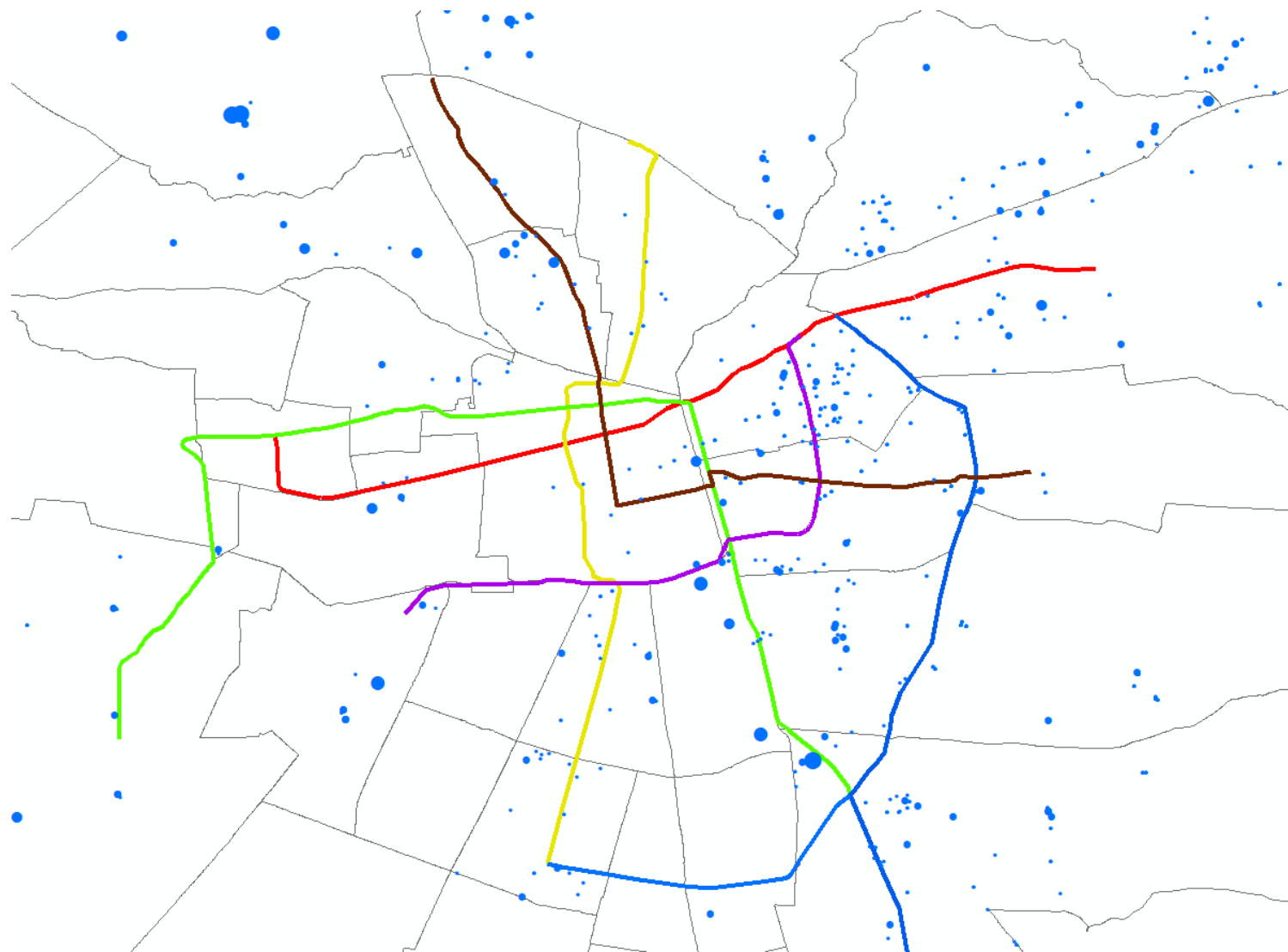
- Cold Spot - 99% Confidence
- Cold Spot - 95% Confidence
- Cold Spot - 90% Confidence
- Not Significant
- Hot Spot - 90% Confidence
- Hot Spot - 95% Confidence
- Hot Spot - 99% Confidence



CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

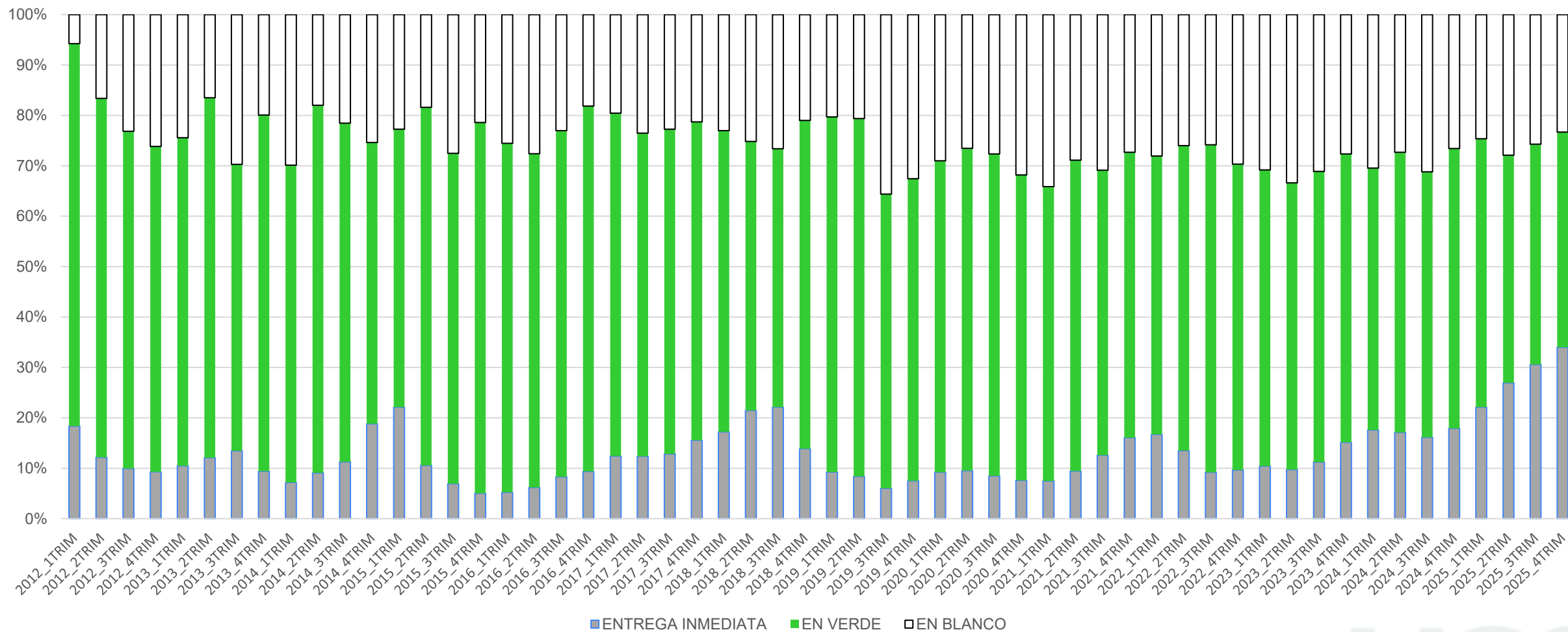
tinza
by Accumin

3D XB
4D XB
5D XB



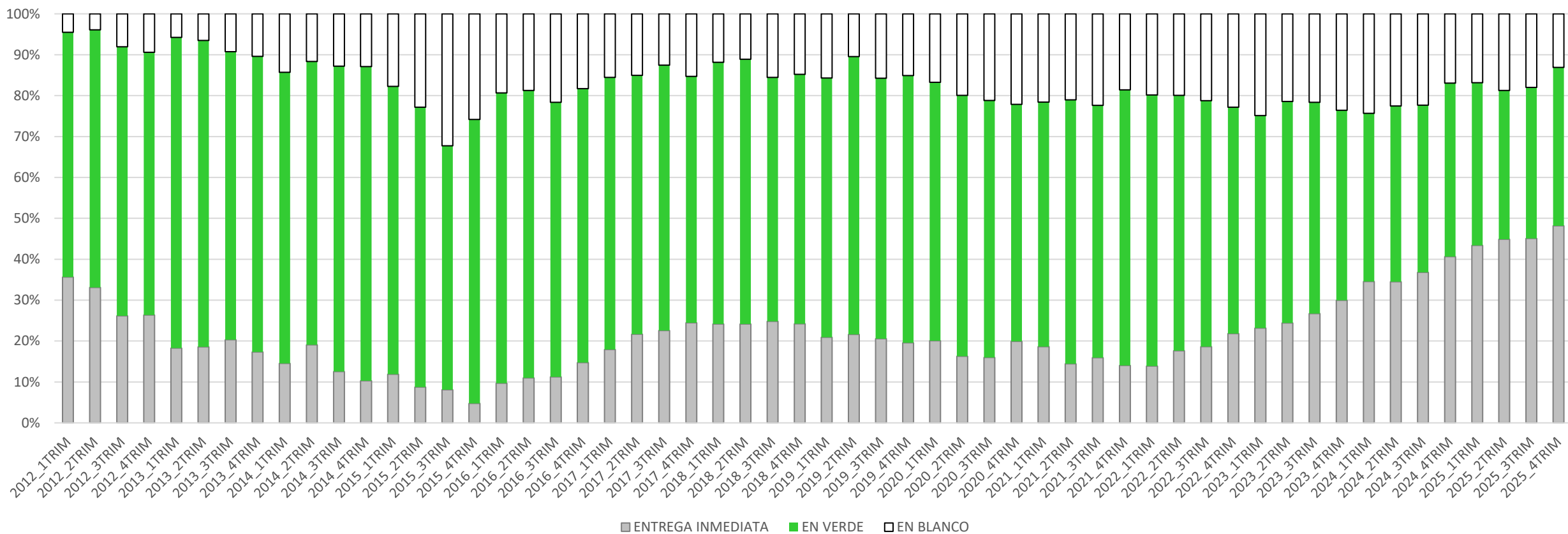


EVOLUCION DE STOCK Según estado de la obra en venta





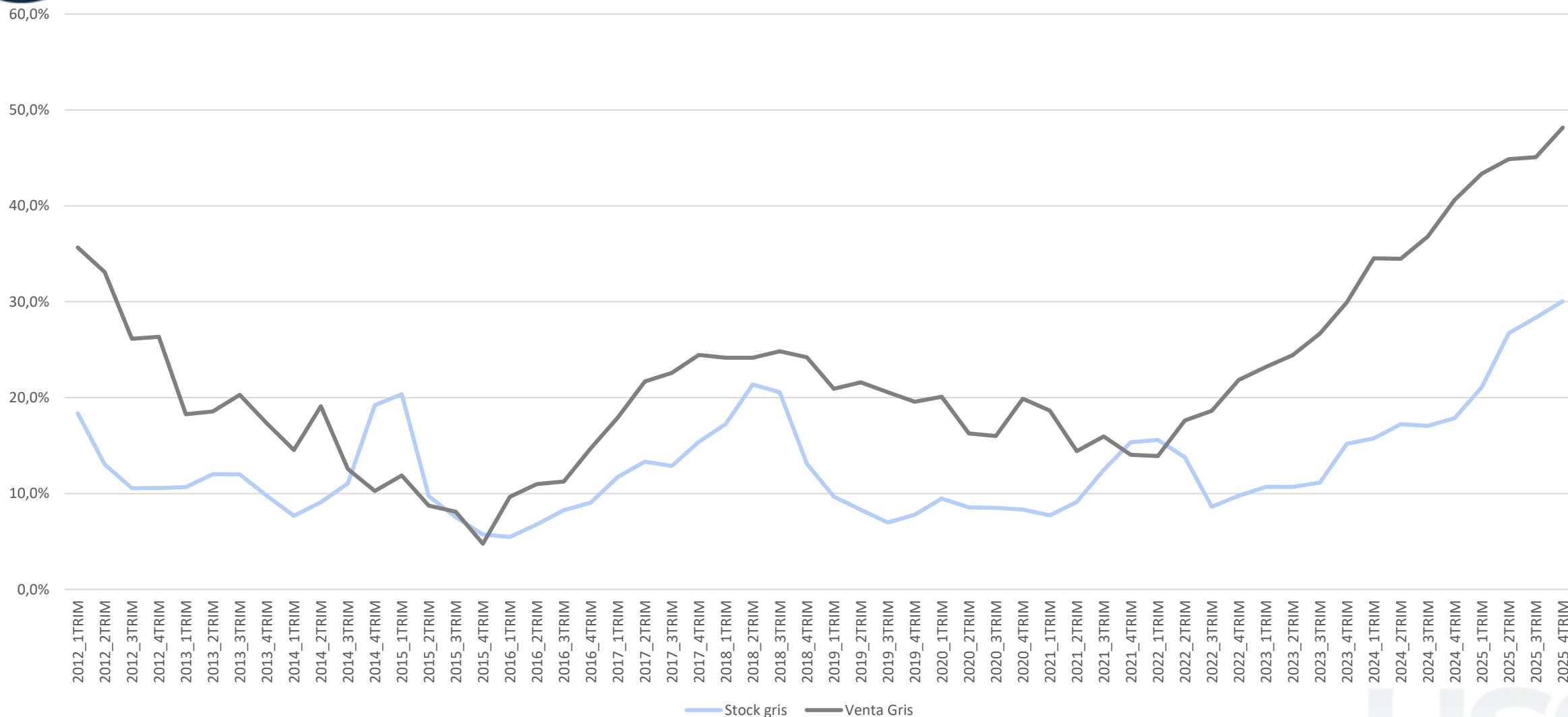
EVOLUCION DE VENTA Según estado de la obra en venta





EVOLUCION DE VENTA y STOCK

Entrega inmediata



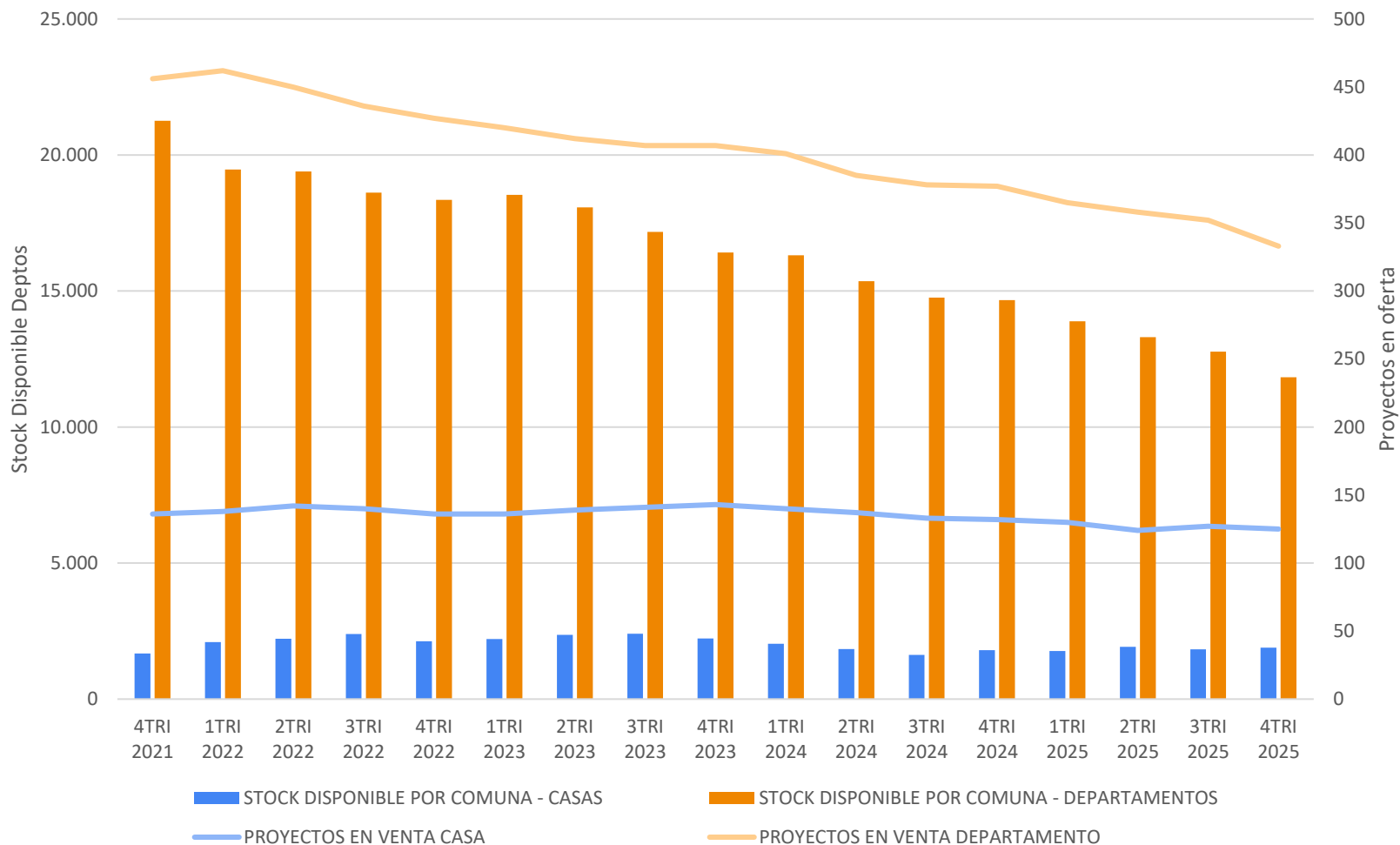


Región Metropolitana

ORIENTE



STOCK y PROYECTOS REGION METROPOLITANA ORIENTE



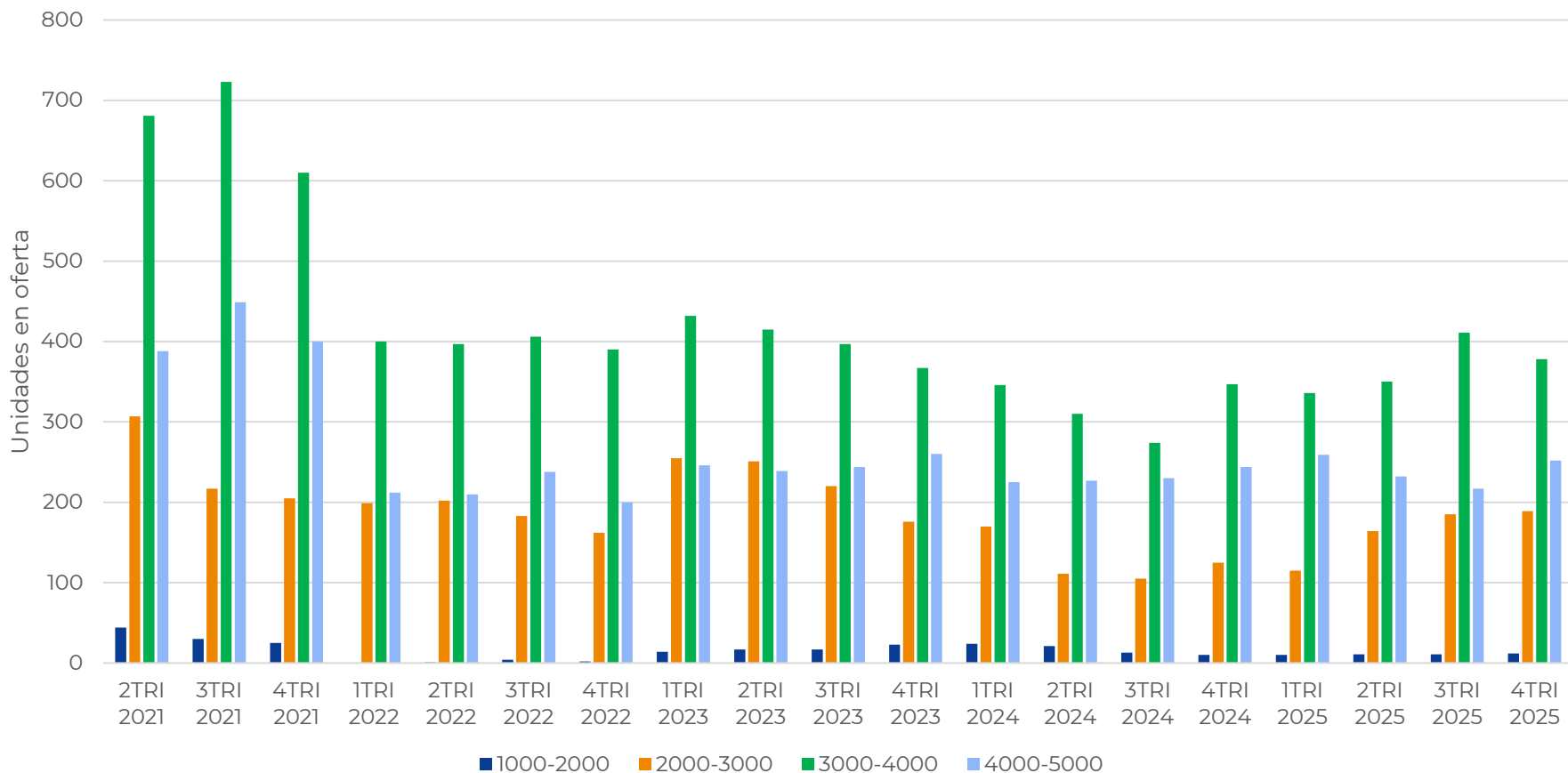
En el 4T 2025, la oferta de viviendas nuevas llegó a 13.720 unidades, mostrando una caída de 6,0% trimestral y de 16,6% anual.

La baja se explica principalmente por los departamentos, que alcanzaron 11.827 unidades, con una disminución de 7,4% frente al 3T 2025 y de 19,3% respecto al 4T 2024, distribuidos en 333 proyectos en venta.

En contraste, la oferta de casas subió a 1.893 unidades, aumentando 3,5% trimestral, con 125 proyectos disponibles.



VENTAS REGION METROPOLITANA ORIENTE



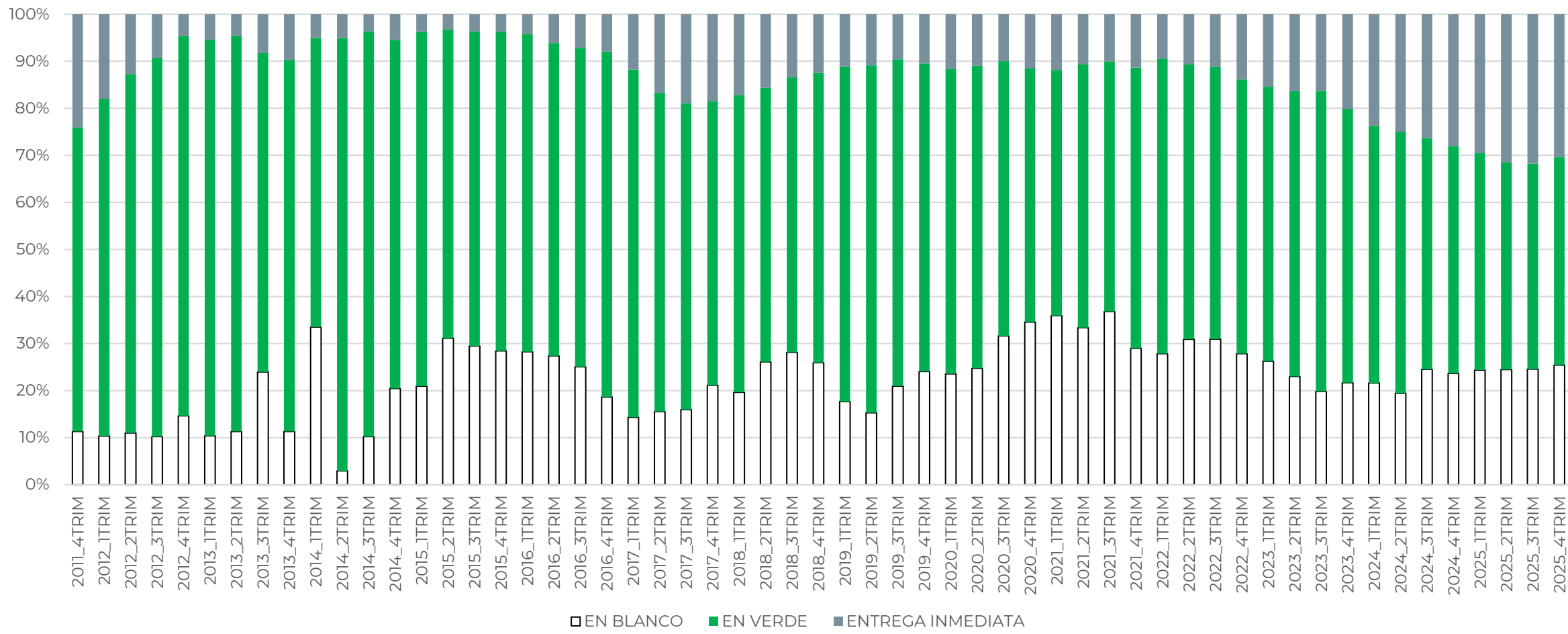
En el 4T 2025, el tramo de precios con mayor participación en las ventas de viviendas nuevas en la zona oriente fue el de UF 3.000 a 4.000, con 23,7% del total y 378 unidades vendidas, aunque registró una baja de 8,0% respecto al trimestre anterior. En segundo lugar se ubicó el rango UF 4.000 a 5.000, con 15,8% de participación y 252 unidades vendidas, mostrando un aumento trimestral de 16,1%.

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



EVOLUCION DE STOCK

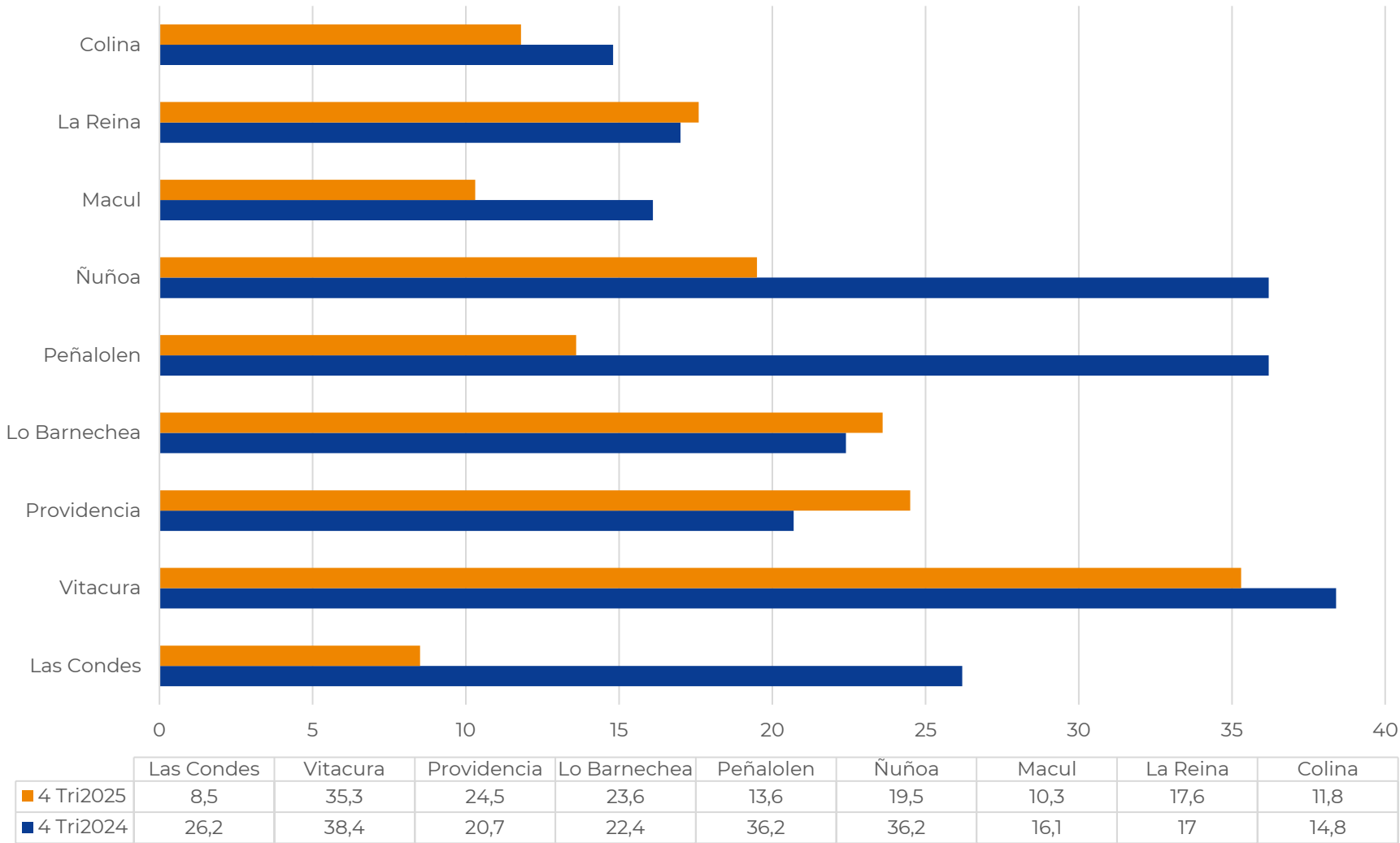
Según estado de la obra en venta



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN Plus



MESES PARA AGOTAR STOCK REGION METROPOLITANA ORIENTE



En la Zona Oriente, el tiempo promedio para agotar stock es de 15,7 meses, reflejando una disminución del 9,3% respecto al trimestre anterior y un 16,5% menos en comparación con el 4T 2024.

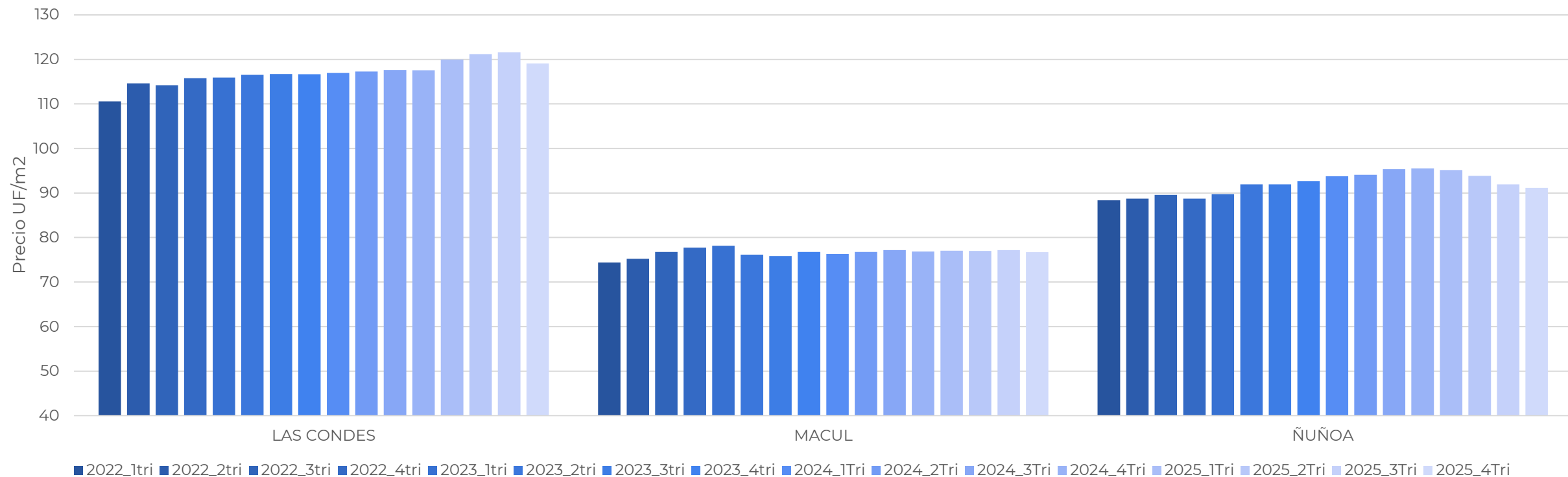
Ñuñoa registra el mayor aumento, alcanzando los 19,5 meses, lo que representa un incremento del 2,6% en relación con el 3T 2025.

Por otro lado, Las Condes muestra una disminución del 49,4%, con 8,5 meses para agotar stock, comparado con el trimestre anterior.

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



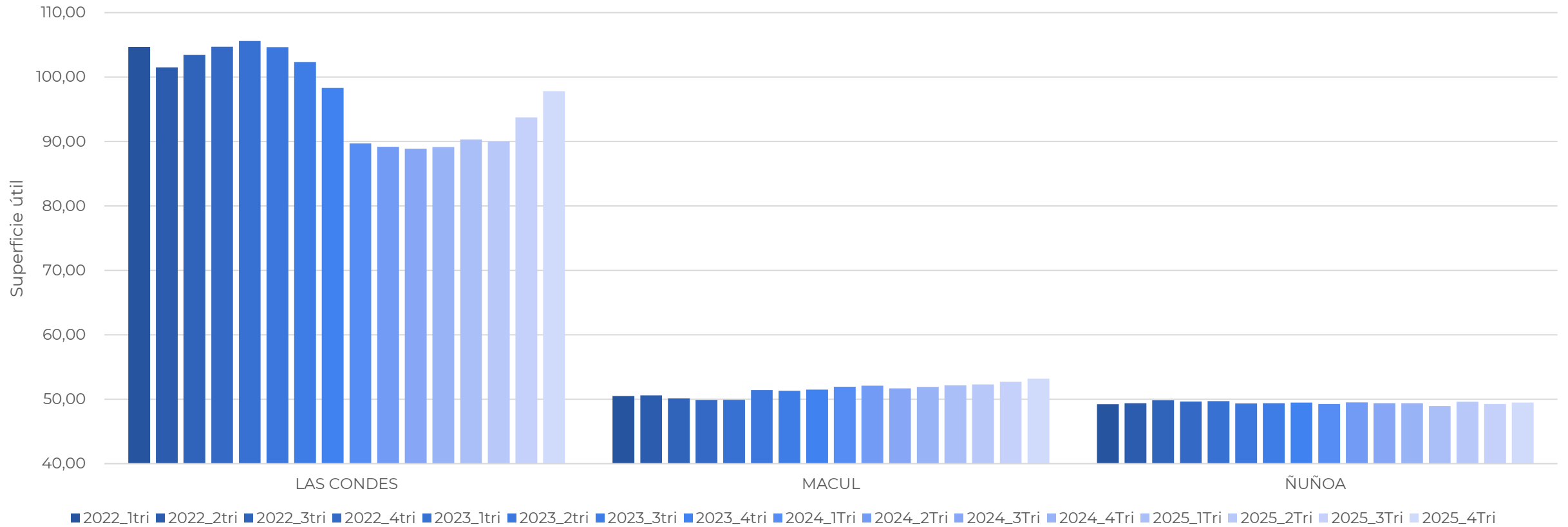
PRECIO UF /m² REGION METROPOLITANA ORIENTE



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



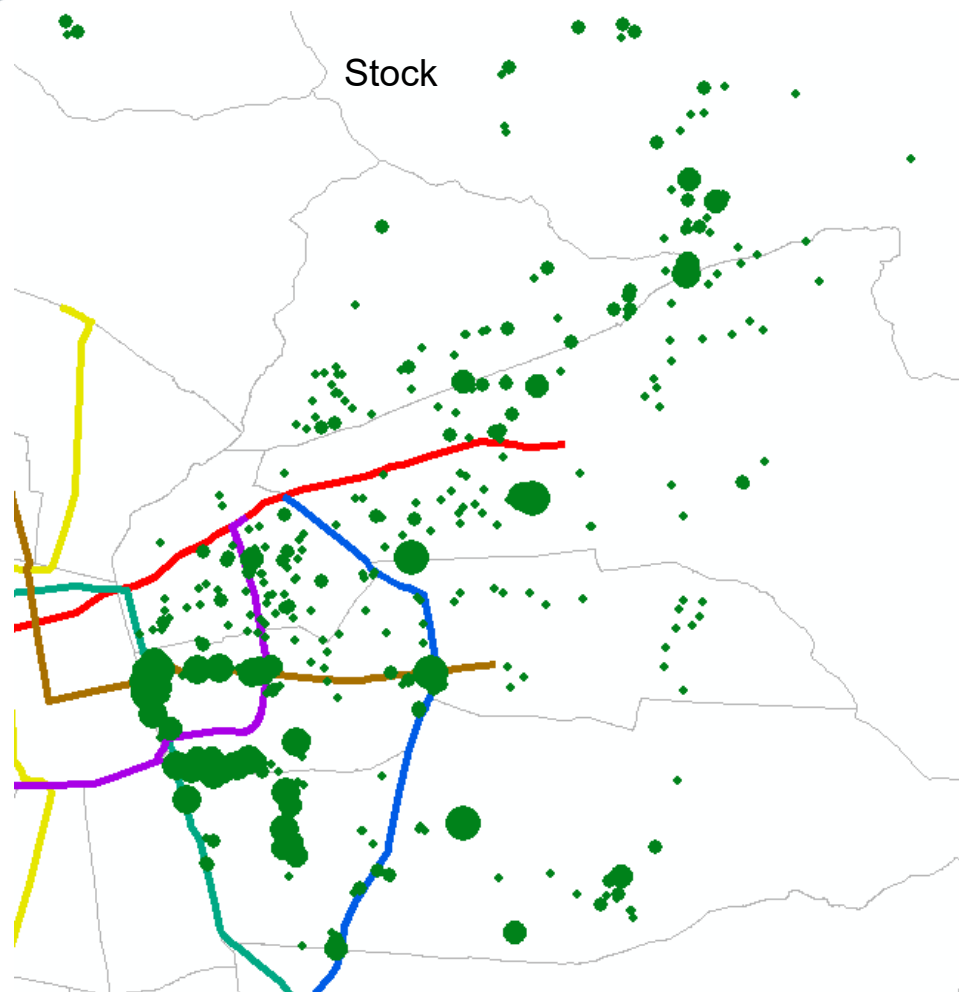
Superficie REGION METROPOLITANA ORIENTE



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA



Comuna	Stock			Diferencia Anual	
	2023_4tri	2024_4tri	2025_4Tri	23-24	24-25
ÑUÑO A	1462	1403	1470	-4%	5%
MACUL	220	156	151	-29%	-3%
COLINA	2593	2255	1434	-13%	-36%
LAS CONDES	819	732	699	-11%	-5%
PROVIDENCIA	2439	2107	1547	-14%	-27%
VITACURA	7128	5787	5543	-19%	-4%
LO BARNECHEA	921	954	428	4%	-55%
PEÑALOEN	1443	1112	1378	-23%	24%
LA REINA	1135	1156	1070	2%	-7%

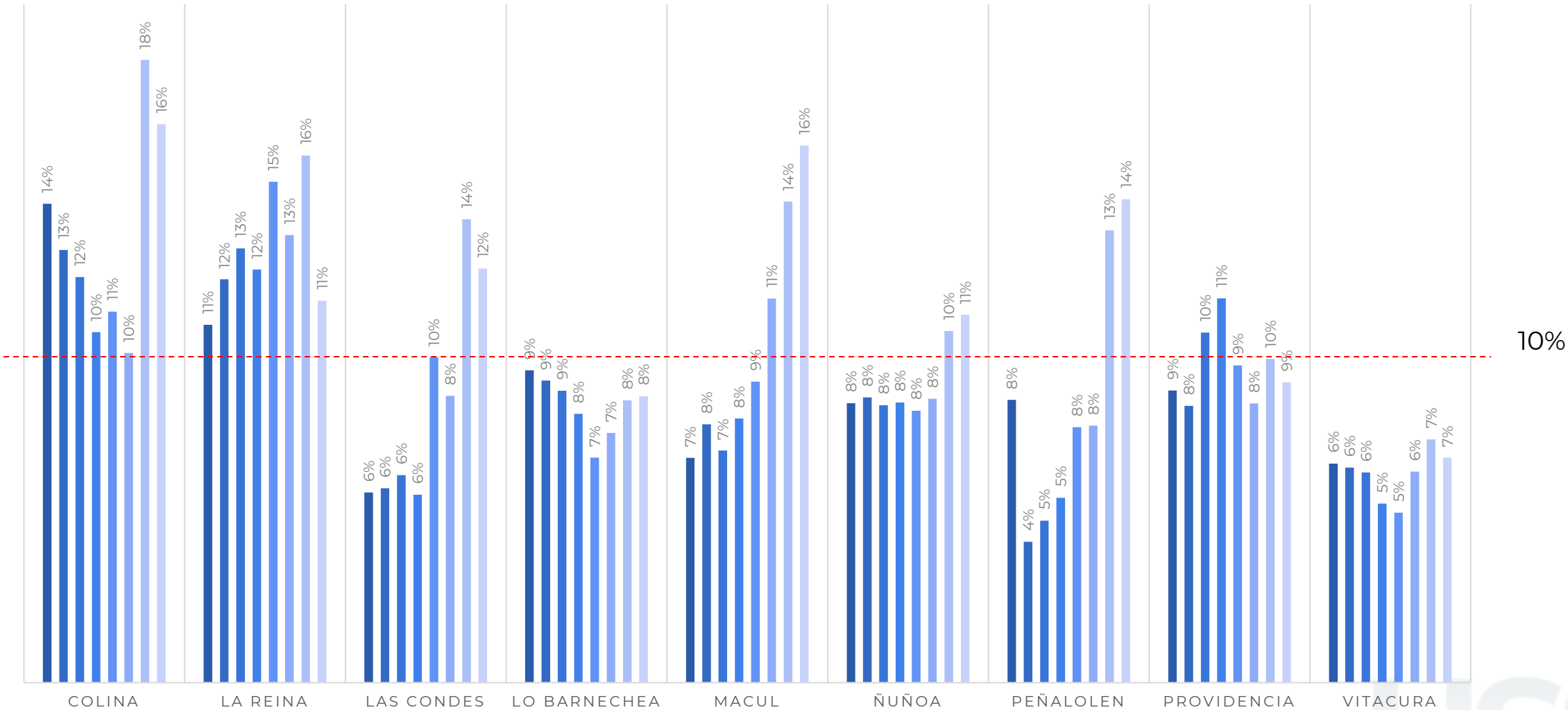
	venta			Diferencia Anual	
	2023_4tri	2024_4tri	2025_4Tri	23-24	24-25
COLINA	142	145	242	2%	67%
LA REINA	30	19	17	-37%	-11%
LAS CONDES	160	125	175	-22%	40%
LO BARNECHEA	73	58	59	-21%	2%
MACUL	142	164	245	15%	49%
ÑUÑO A	668	478	601	-28%	26%
PEÑALOEN	70	52	61	-26%	17%
PROVIDENCIA	115	126	122	10%	-3%
VITACURA	68	61	71	-10%	16%

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.Plus

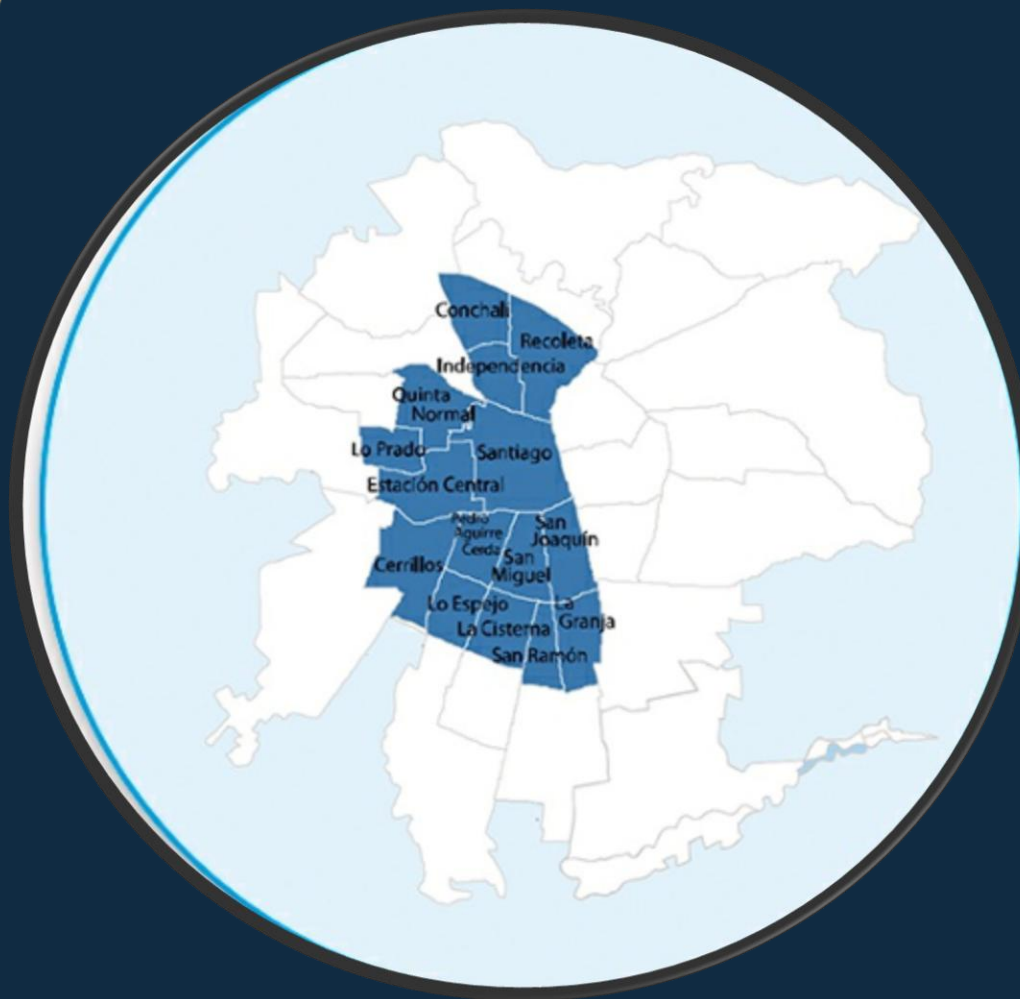


Absorción de mercado (venta/stock)

■ 2024_1Tri ■ 2024_2Tri ■ 2024_3Tri ■ 2024_4Tri ■ 2025_1Tri ■ 2025_2Tri ■ 2025_3Tri ■ 2025_4Tri



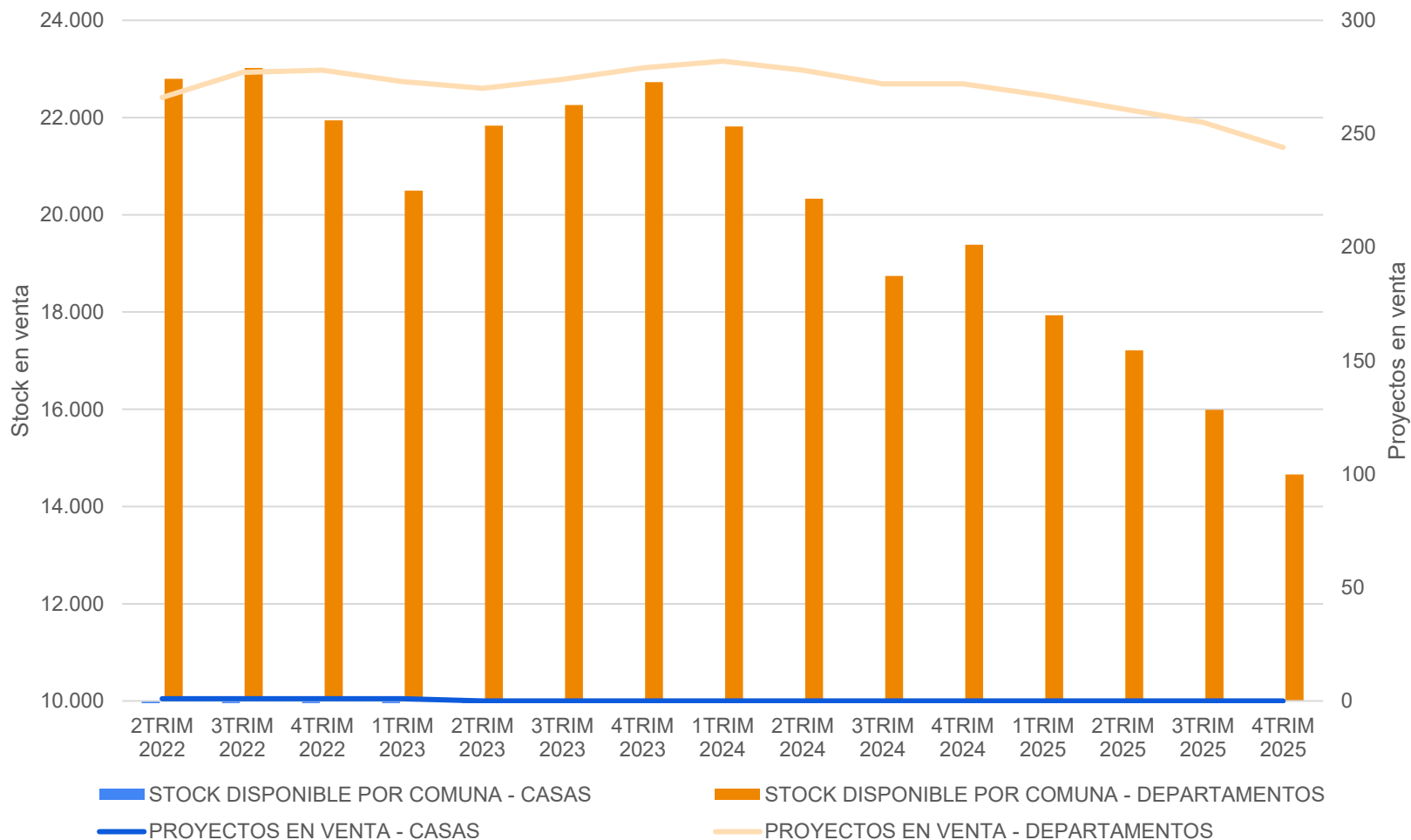
Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.Plus



Región Metropolitana
CENTRO



STOCK OFERTADO y PROYECTOS REGION METROPOLITANA CENTRO



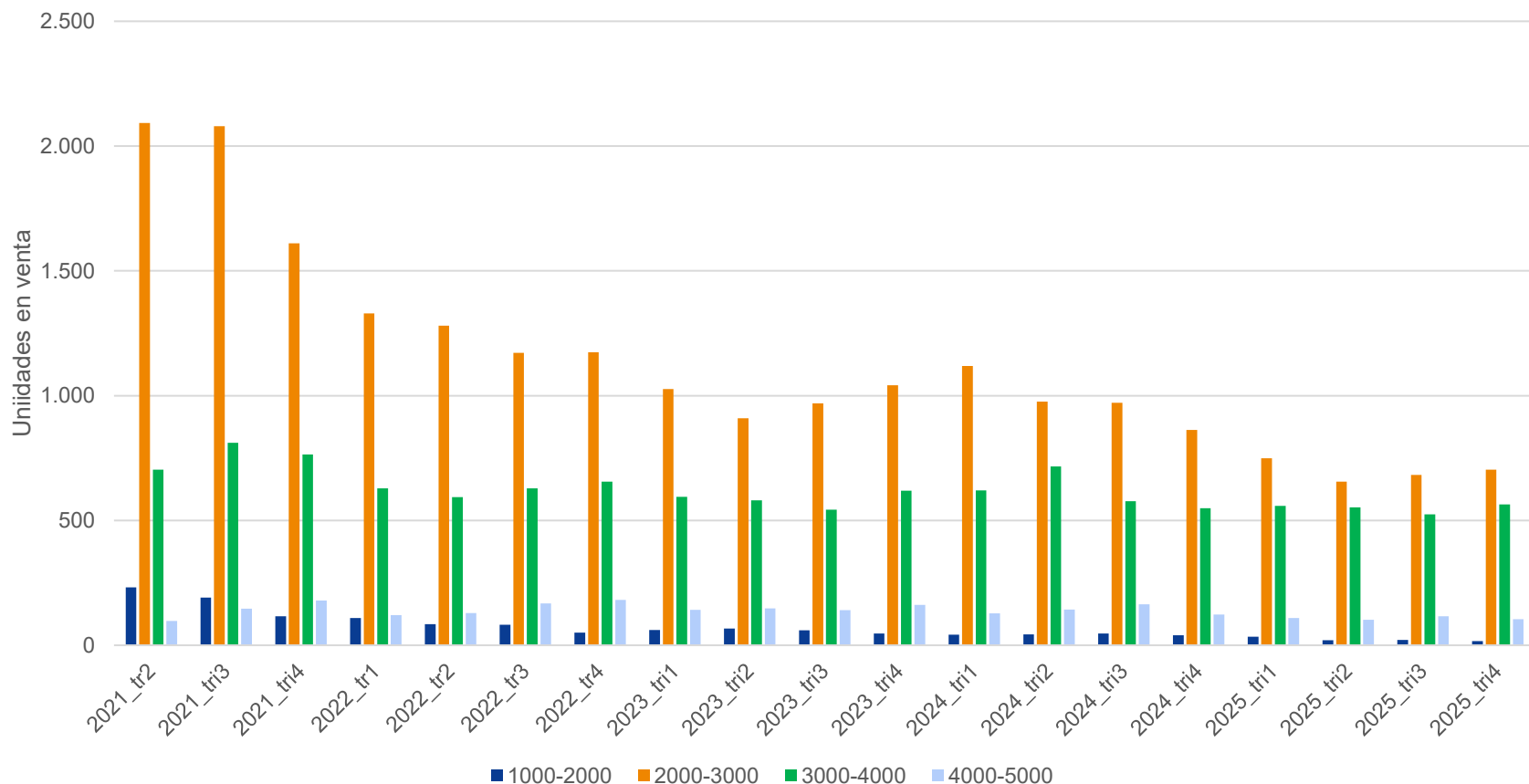
En el cuarto trimestre del 2025, la oferta alcanzó las 14.660 unidades, lo que representa una disminución de un 8,3% respecto al trimestre anterior y un 24,4% menos en relación al 4T del año 2024.

La oferta de departamentos este periodo se distribuye en 244 proyectos en venta.

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT

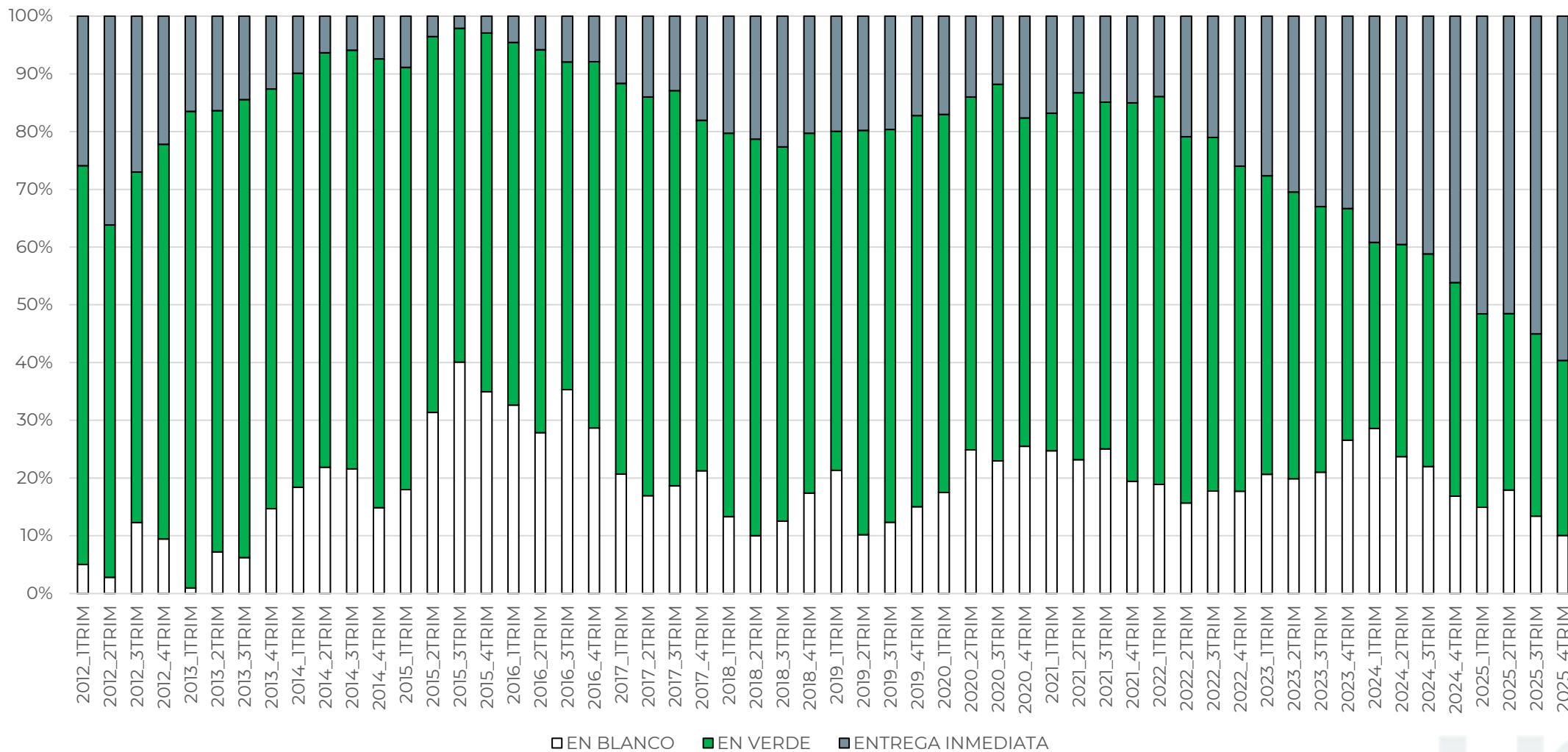


VENTAS REGION METROPOLITANA CENTRO



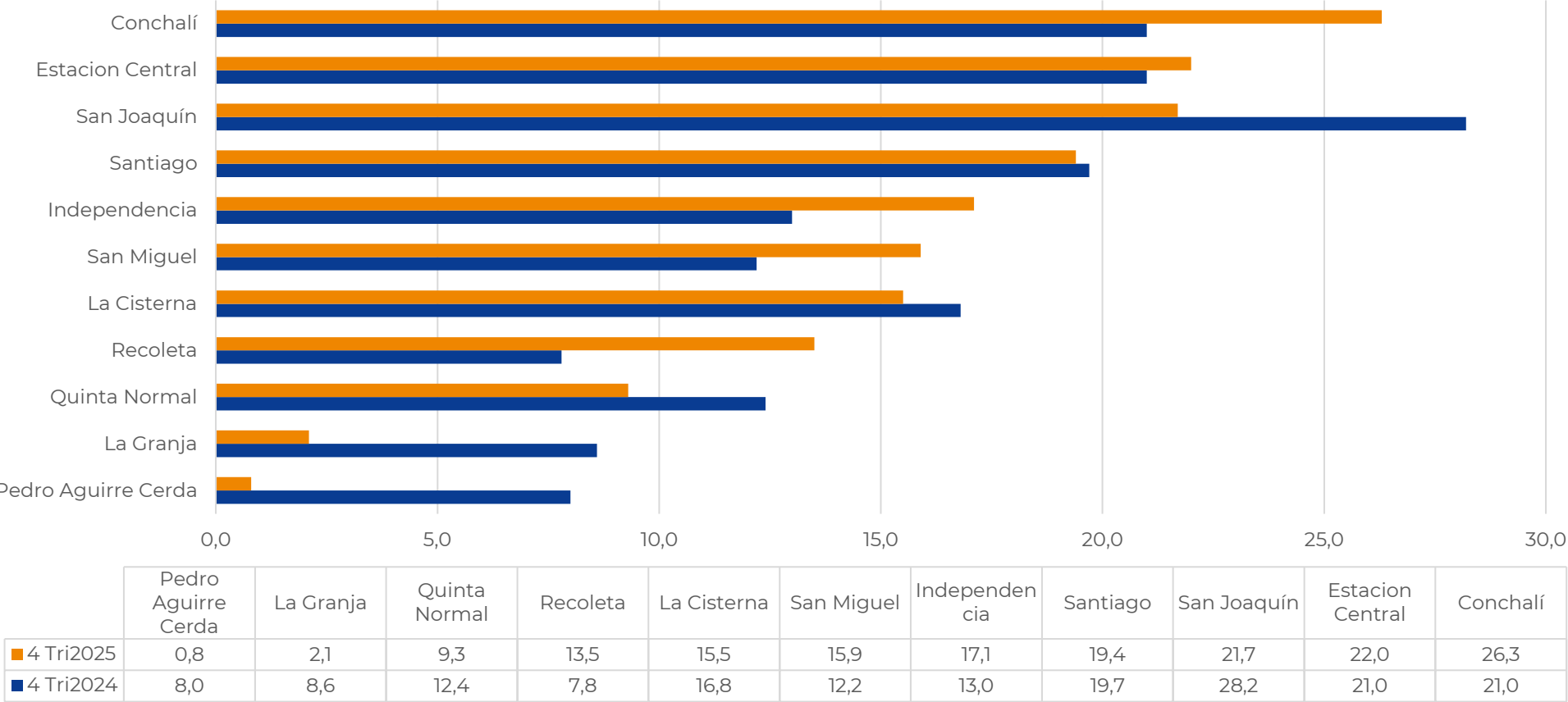
En el cuarto trimestre del 2025, el rango de precios con mayor participación en las ventas del mercado de la zona centro es el de UF 2.000 – 3.000 con un 50,0% de participación y con 703 unidades vendidas, incrementando en un 3,1% respecto al trimestre anterior. Le sigue el tramo UF 3.000 – 4.000 con una participación del 40,0%, con 564 unidades vendidas, lo que representa un incremento del 7,6% en relación al tercer trimestre del 2025.

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT





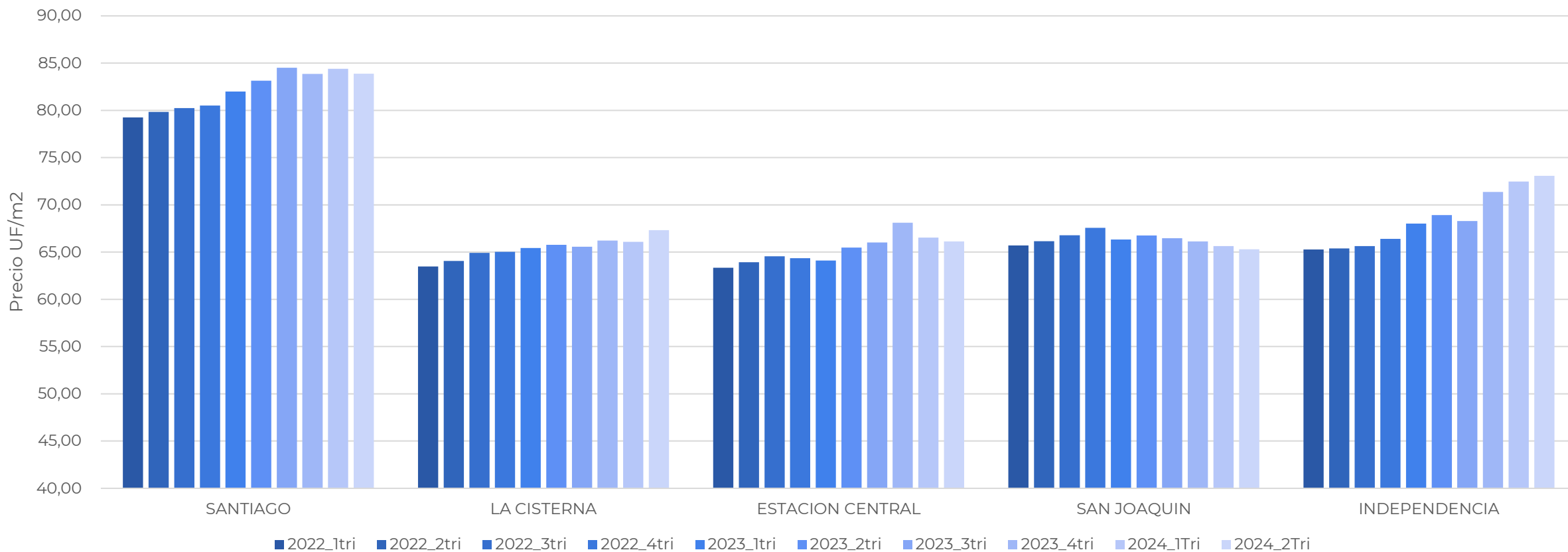
MESES PARA AGOTAR STOCK REGION METROPOLITANA CENTRO



En la zona Centro el promedio de los meses para agotar stock en el 4T del 2025 es de 18,2 meses, disminuyendo un 3,2% respecto al trimestre anterior. La comuna de Pedro Aguirre Cerda presenta la mayor disminución en los meses para agotar stock con un 61,9% menos (0,8 meses), seguido por La Granja con una disminución del 32,3%.



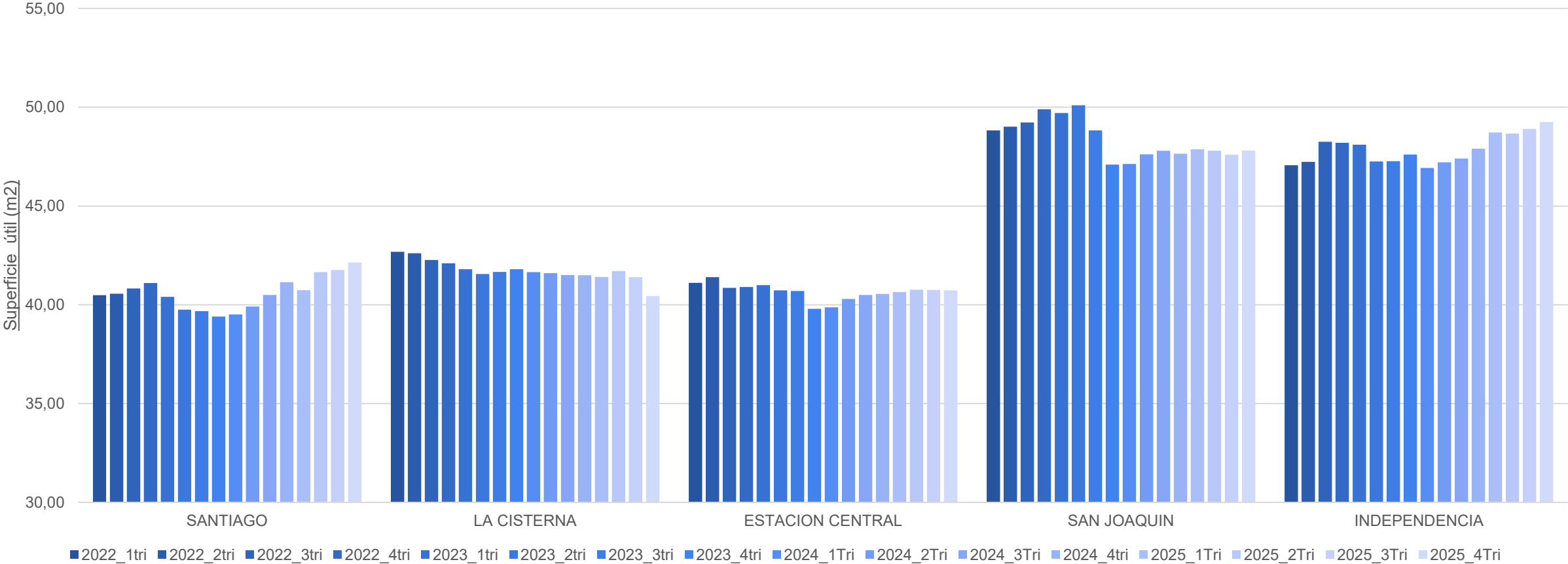
PRECIO UF /m² REGION METROPOLITANA ORIENTE





Superficie

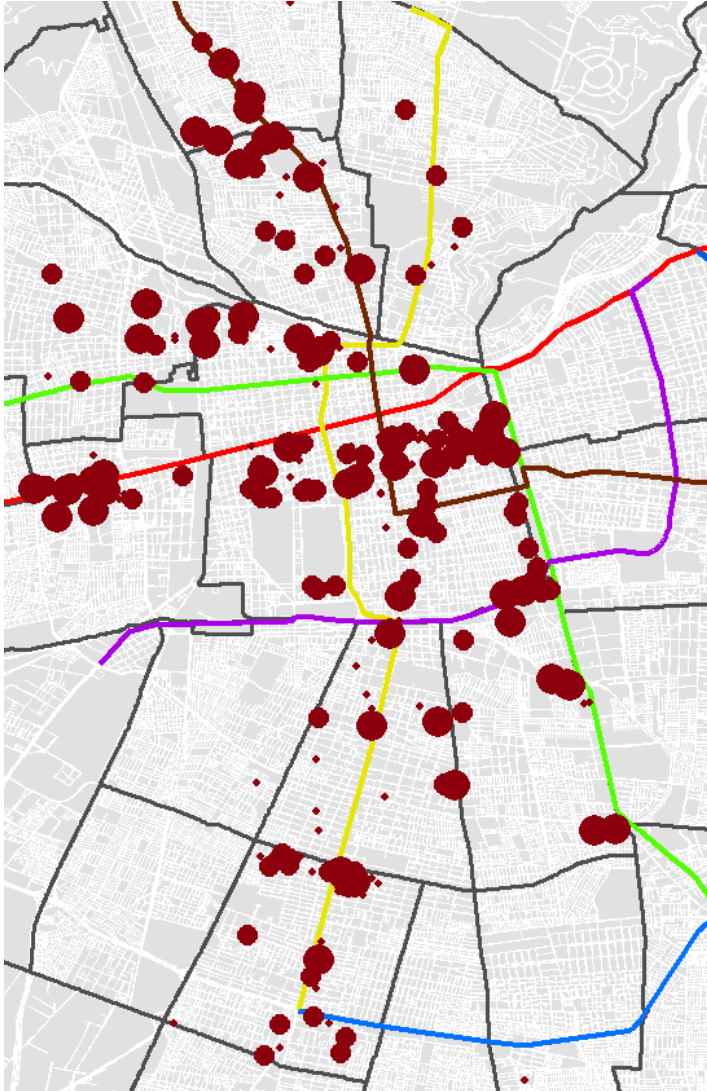
REGION METROPOLITANA ORIENTE





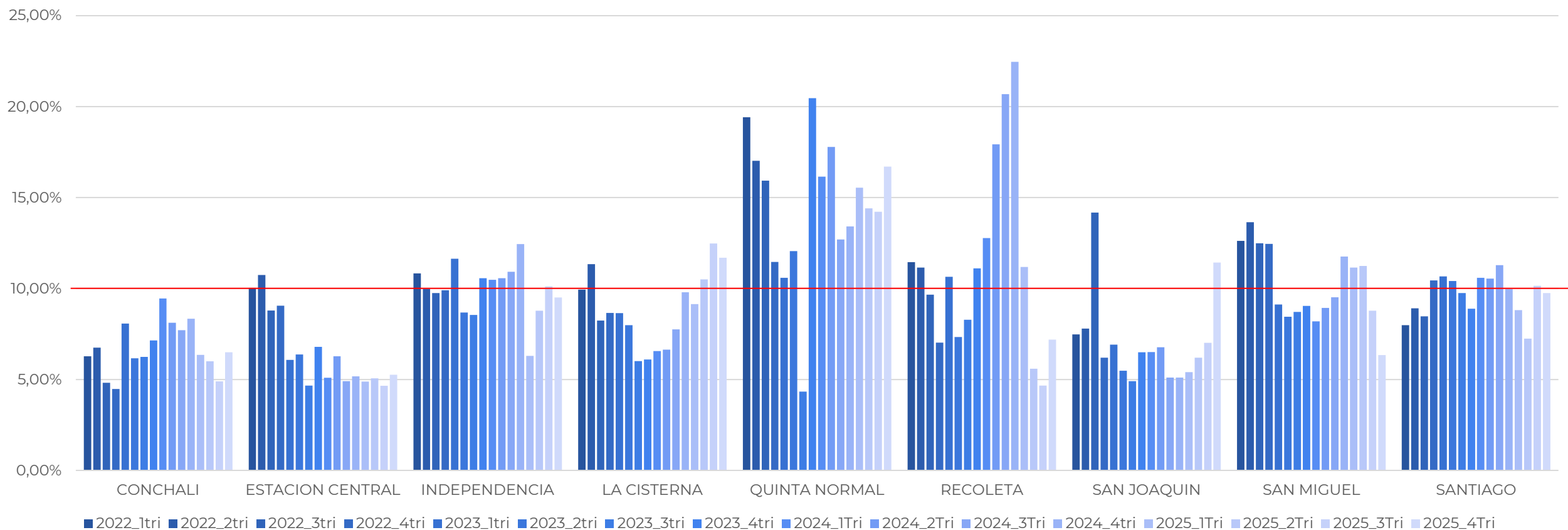
CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

Stock



	STOCK				Diferencias		
	2022_4tri	2023_4tri	2024_4tri	2025_4Tri	2022-2023	2023-2024	2024-2025
CONCHALI	491	1162	1008	831	-137%	13%	18%
ESTACION CENTRAL	2309	1957	1643	1369	15%	16%	17%
INDEPENDENCIA	1737	1618	1189	1083	7%	27%	9%
LA CISTERNA	2967	2607	2277	1822	12%	13%	20%
LA GRANJA	60	198	104	27	-230%	47%	74%
PEDRO AGUIRRE CERDA	88	41	37	8	53%	10%	78%
QUINTA NORMAL	253	943	686	467	-273%	27%	32%
RECOLETA	555	405	138	153	27%	66%	-11%
SAN JOAQUIN	1340	1508	1704	1138	-13%	-13%	33%
SAN MIGUEL	859	896	825	678	-4%	8%	18%
SANTIAGO	8844	8576	8727	7084	3%	-2%	19%

	Venta				Diferencias		
	2022_4tri	2023_4tri	2024_4tri	2025_4Tri	2022-2023	2023-2024	2024-2025
CONCHALI	22	83	84	54	-277%	-1%	36%
ESTACION CENTRAL	209	133	85	72	36%	36%	15%
INDEPENDENCIA	172	171	148	103	1%	13%	30%
LA CISTERNA	257	159	223	213	38%	-40%	4%
LA GRANJA	8	24	22	10	-200%	8%	55%
PEDRO AGUIRRE CERDA	10	3	5	5	70%	-67%	0%
QUINTA NORMAL	29	193	92	78	-566%	52%	15%
RECOLETA	39	45	31	11	-15%	31%	65%
SAN JOAQUIN	83	98	87	130	-18%	11%	49%
SAN MIGUEL	107	81	97	43	24%	-20%	56%
SANTIAGO	924	762	870	691	18%	-14%	21%



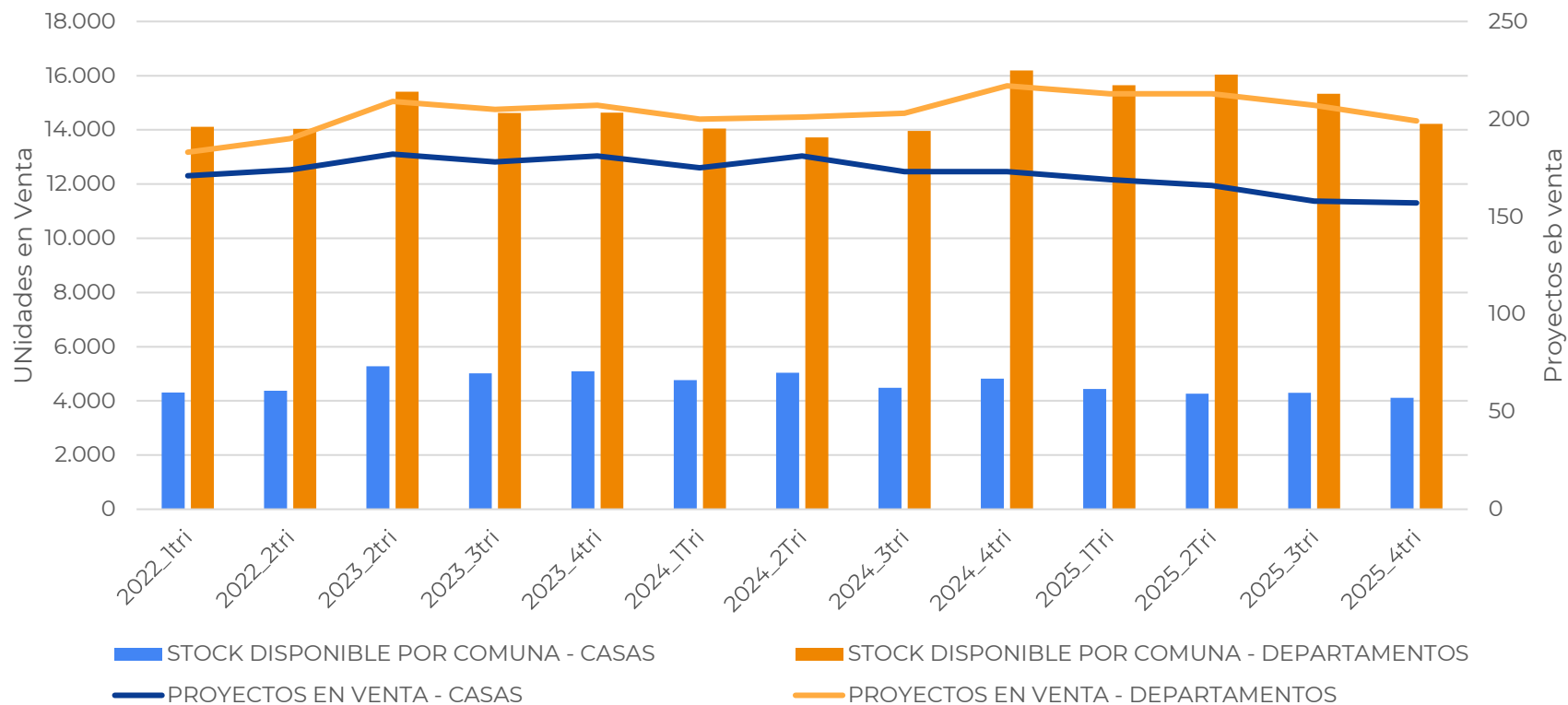


Región Metropolitana

PERIFERIA



STOCK OFERTADO y PROYECTOS REGION METROPOLITANA PERIFERIA



Las unidades ofertadas alcanzan las 18.342, lo que representa una disminución del 6,5% respecto al trimestre anterior y un 12,7% menos en relación al mismo trimestre del año 2024.

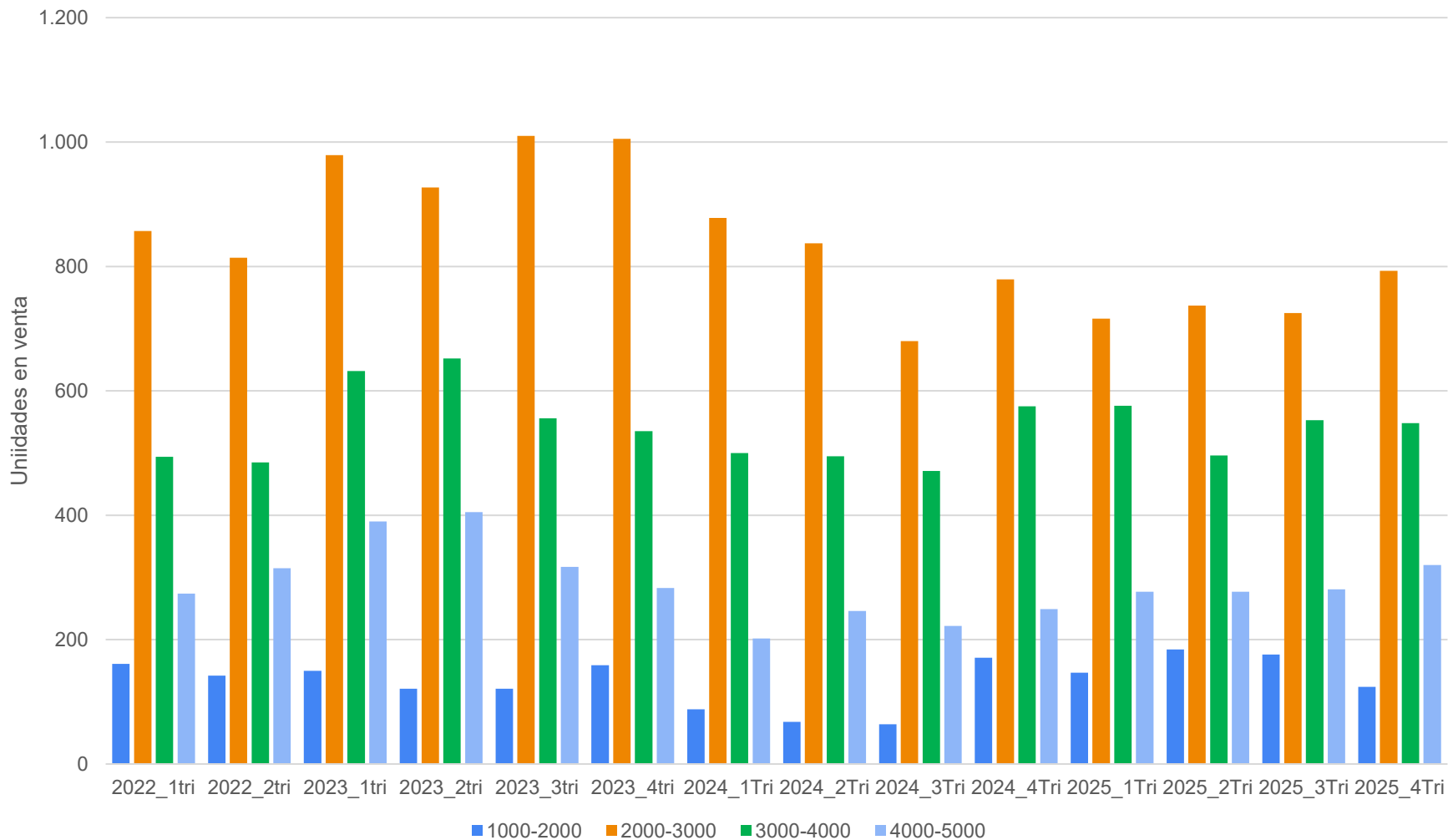
La oferta de departamentos alcanza las 14.226 unidades, lo que representa una disminución de 7,2% en relación al 3T de 2025 y se distribuye entre 199 proyectos.

La oferta de casas alcanza las 4.116 unidades, presentando una disminución del 4,1% en comparación al trimestre anterior. Se registraron 157 proyectos de casas.

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



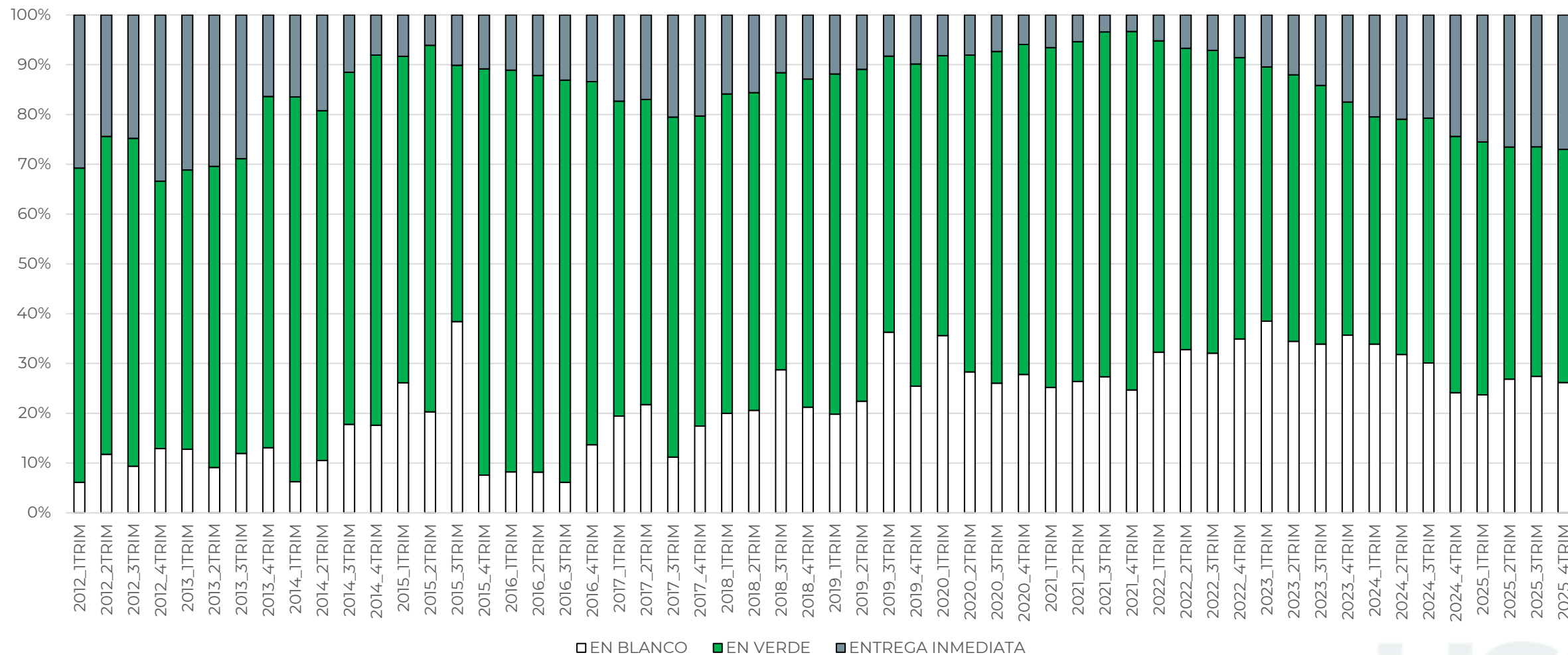
VENTAS REGION METROPOLITANA PERIFERIA



En el cuarto trimestre de 2025, el rango de precios con mayor participación en las ventas del mercado de la zona periférica es el de UF 2.000 – 3.000, con un 38,9% de participación y 793 unidades vendidas, aumentando un 9,4% respecto al trimestre anterior.

Le sigue el tramo UF 3.000 – 4.000, con una participación del 26,9% y 548 unidades vendidas, disminuyendo levemente en 0,9% en relación al tercer trimestre de 2025.

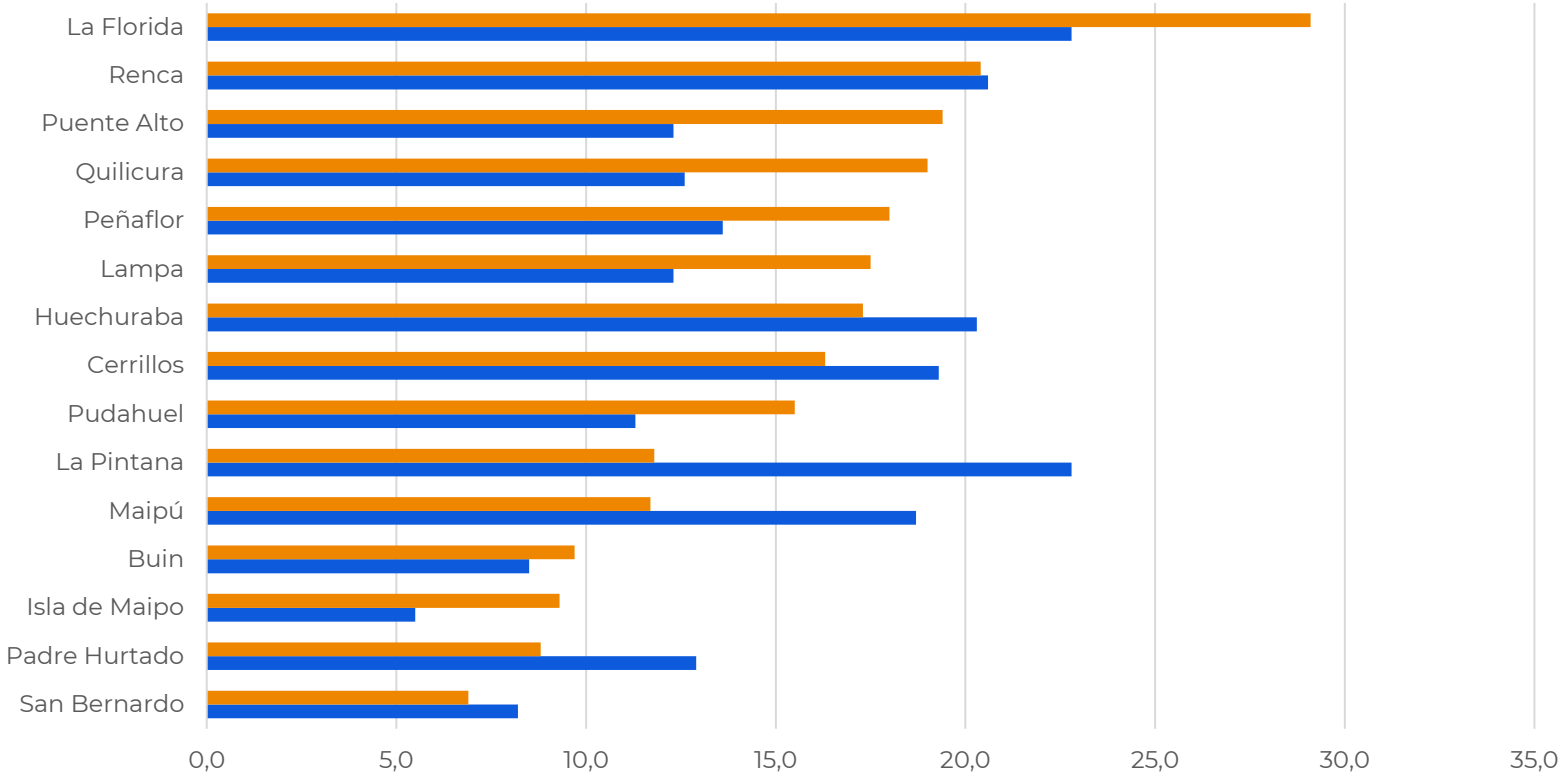
Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT





Meses para Agotar Stock

REGION METROPOLITANA PERIFERIA



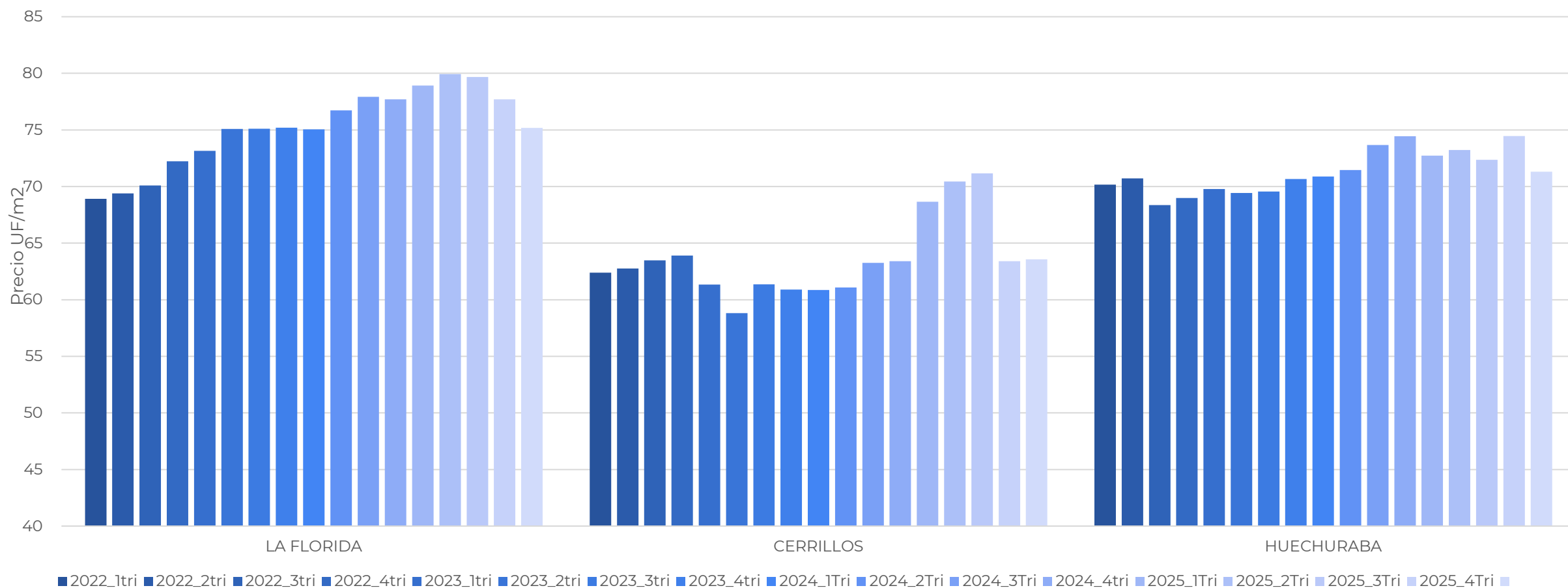
En la Zona Periférica, el promedio de los meses para agotar stock es de 17,6 meses, incrementando un 1,1% en comparación con el trimestre anterior y aumentando un 2,9% si lo comparamos de forma anual. En la comuna de Lampa se observa la mayor alza en los meses para agotar stock (24 meses), con un incremento del 49% en comparación al 3T de 2025. Por otro lado, la comuna de Isla de Maipo presenta una disminución del 33% (6 meses) en relación al trimestre anterior.

	San Bernar do	Padre Hurtad o	Isla de Maipo	Buín	Maipú	La Pintan a	Pudah uel	Cerrillo s	Huech uraba	Lampa	Peñafl or	Quilicu ra	Puente Alto	Renca	La Florida
■ 4 Trim 2025	6,9	8,8	9,3	9,7	11,7	11,8	15,5	16,3	17,3	17,5	18,0	19,0	19,4	20,4	29,1
■ 4 Trim 2024	8,2	12,9	5,5	8,5	18,7	22,8	11,3	19,3	20,3	12,3	13,6	12,6	12,3	20,6	22,8

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



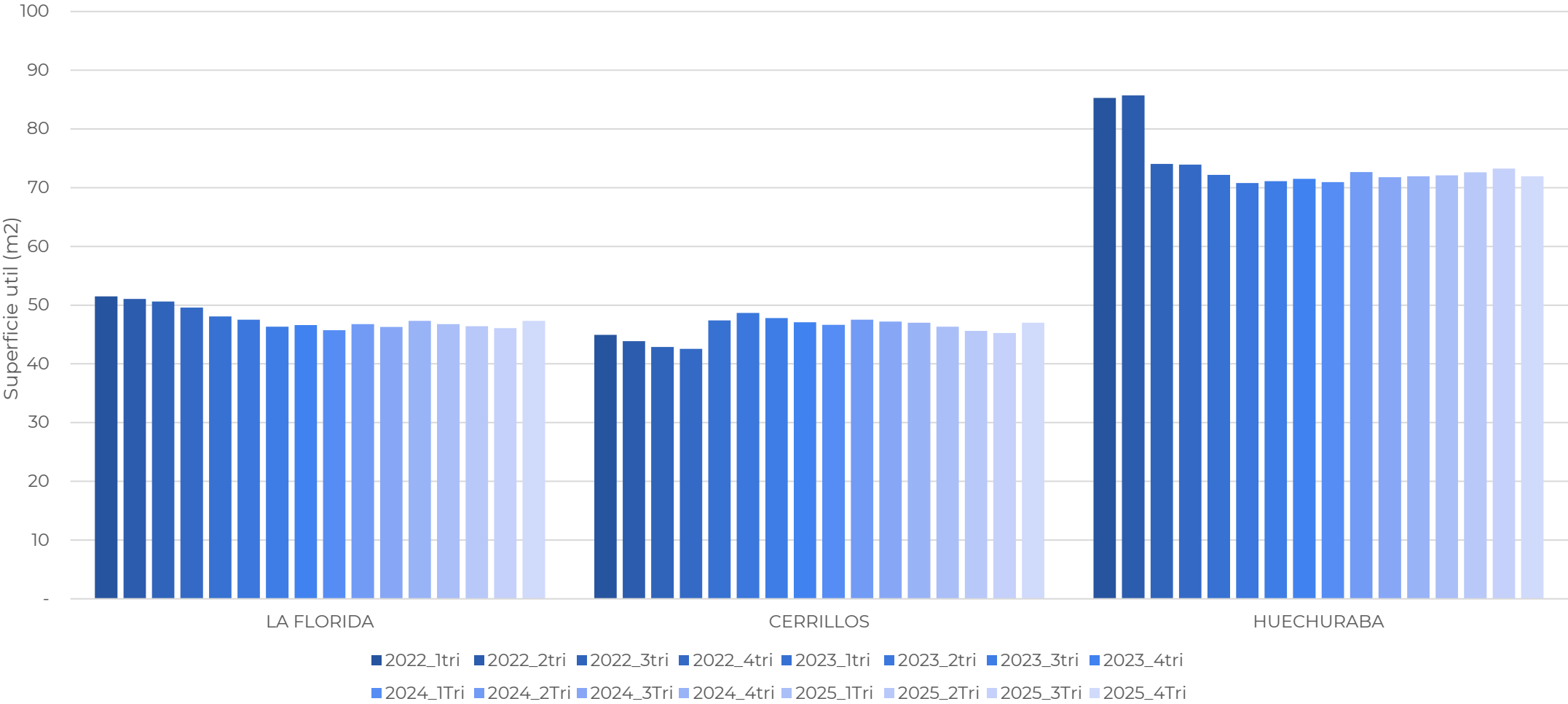
PRECIO REGION METROPOLITANA PERIFERIA



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



Superficie
REGION METROPOLITANA PERIFERIA

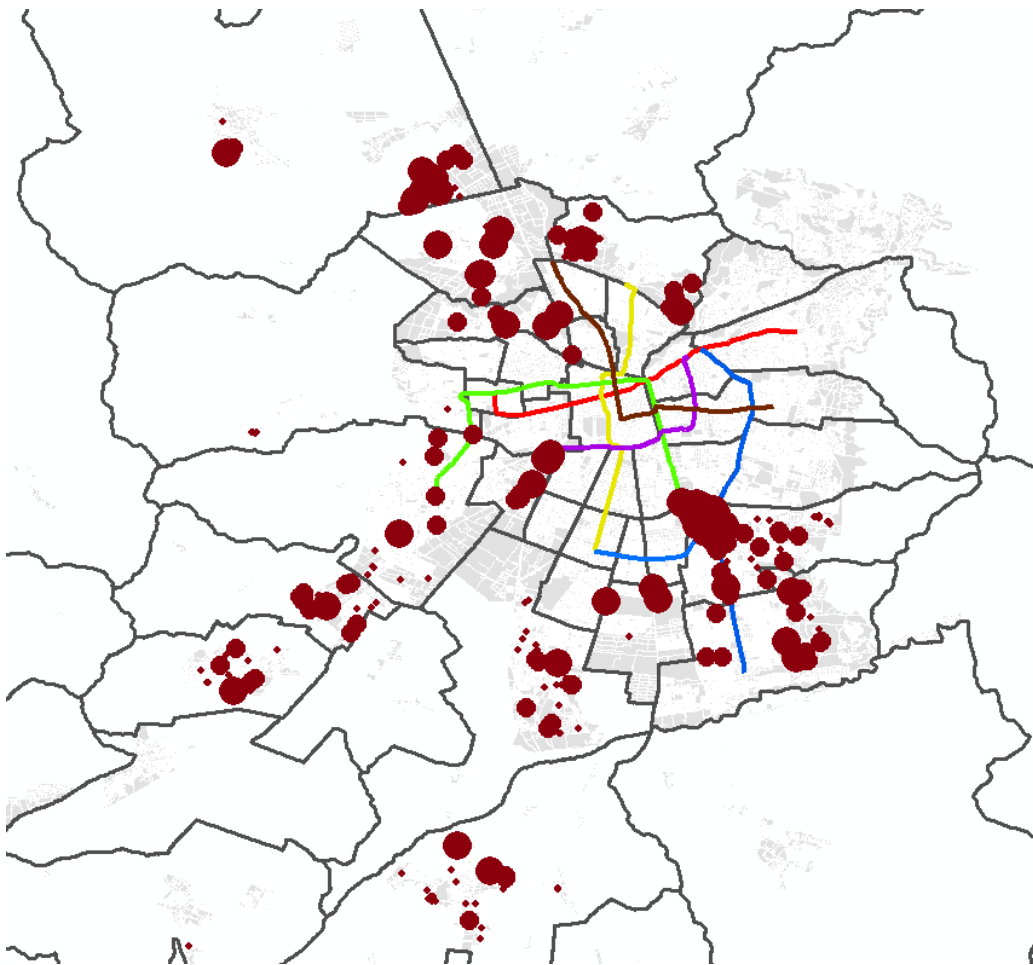


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT

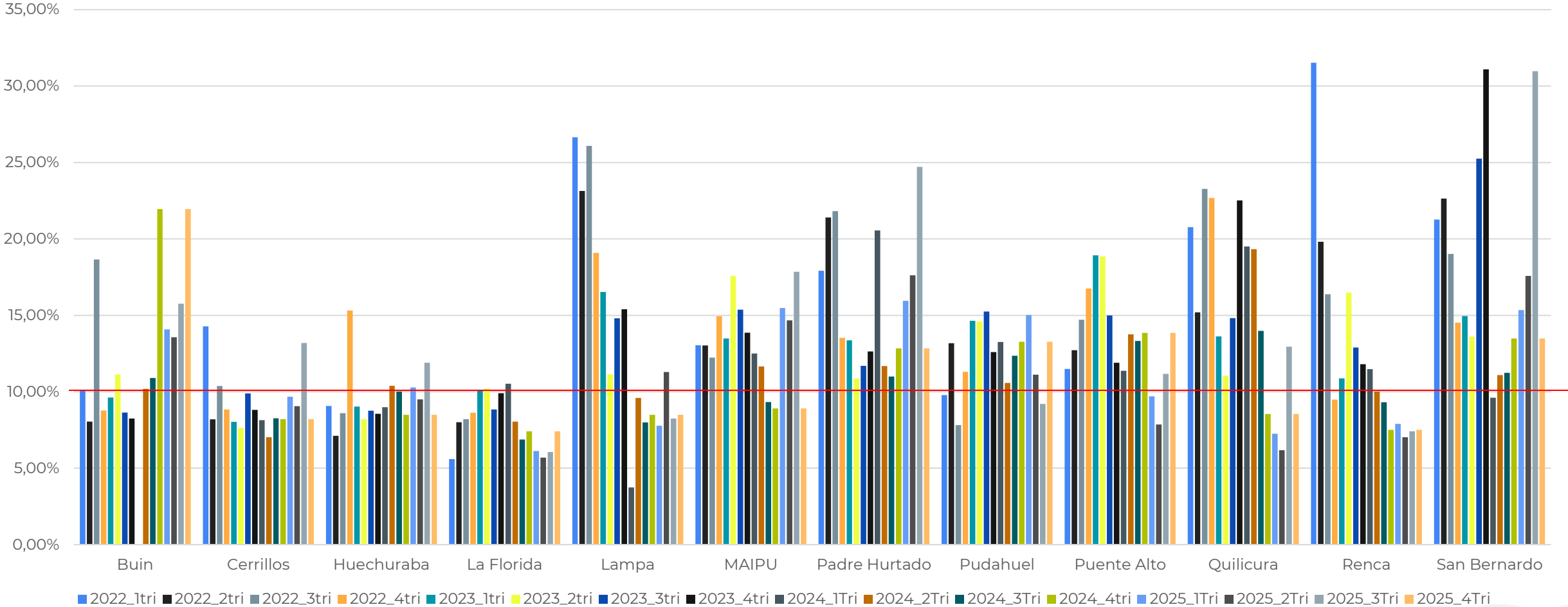


CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

Stock



	Stock			Diferencia	
	2023_4tri	2024_4tri	2025_4Tri	23-24	24-25
Buin	861	806	624	-6%	-23%
Cerrillos	3097	2070	1.614	-33%	-22%
Huechuraba	1449	1165	986	-20%	-15%
Isla de Maipo	37	24	3	-35%	-88%
La Florida	6520	7195	8.004	10%	11%
La Pintana	83	169	428	104%	153%
Lampa	1176	989	989	-16%	0%
MAIPU	512	730	75	43%	-90%
Padre Hurtado	1219	1277	712	5%	-44%
Peñaflor	647	357	303	-45%	-15%
Pudahuel	127	211	147	66%	-30%
Puente Alto	1026	744	913	-27%	23%
Quilicura	564	749	1.166	33%	56%
Renca	737	879	621	19%	-29%
San Bernardo	582	771	713	32%	-8%





ACCESO A LA VIVIENDA



Indicadores

Price Income Ratio (PIR)

Joint Center for Housing Studies (Harvard University)

Cámara Chilena de la Construcción (CChC),

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)

Eurostat

¿Cuántos ingresos anuales es el precio de la vivienda?

Precio de la vivienda/Ingreso Familiar por nivel de ingresos

Esfuerzos familiares,

OCDE, Organización de las Naciones Unidas (ONU)

¿Cuántos sueldos debo ahorrar para el pie y la hipoteca?

¿Cuál es la carga en el ingreso familiar del dividendo mensual?

Rent ratio (yield medio), ONU, OCDE

¿Cuál es la relación entre el Precio Arriendo/Precio de venta?



ACCESO A LA VIVIENDA



¿Cómo se mide?

Indicadores

- PIR, CCHC, OCDE
- ¿Cuántos ingresos es el precio de la vivienda?
- Precio de la vivienda/Ingreso Familiar

- Esfuerzos familiares
- Sueldos para el pie
- Sueldos hipoteca
- DIV esperado/Ingreso Familiar

- Rent ratio (yield medio)
- Precio Arriendo/Precio de venta

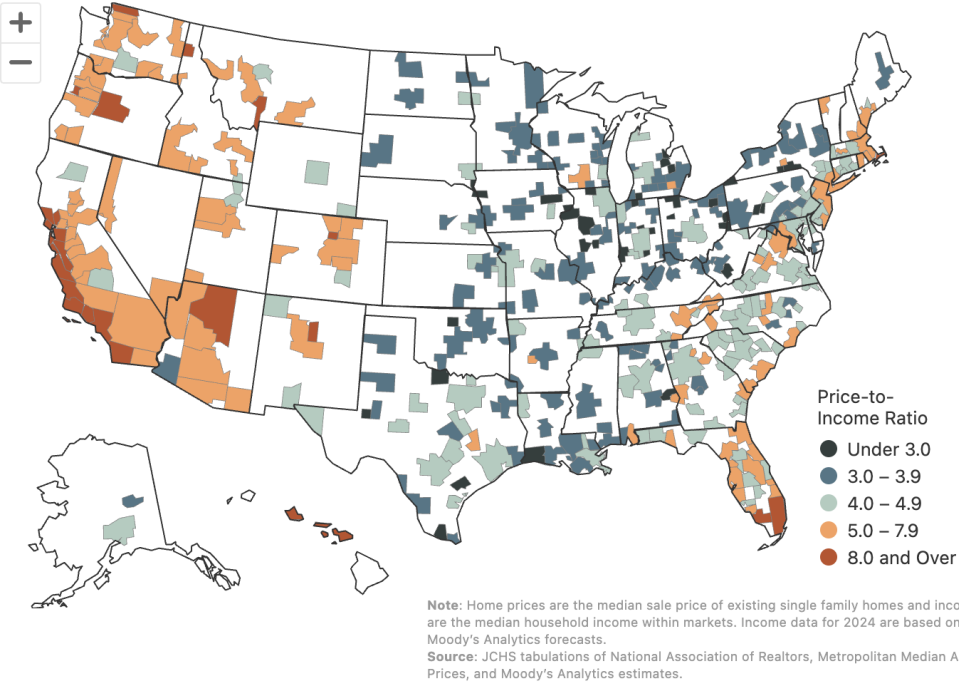


ACCESO A LA VIVIENDA PRICE INCOME RATIO(PIR)



PIR	AÑOS EQUIVALENTES DE CRÉDITO HIPOTECARIO	CLASIFICACIÓN
Menor a 3	Menor a 20	Alcanzable
Entre 3 y 4	Entre 20 a 30	Moderadamente no alcanzable
Entre 4 y 5	Entre 30 a 45	Altamente no alcanzable
Mayor a 5	Mayor a 45	Severamente no alcanzable

Fuente: CCHC 2019



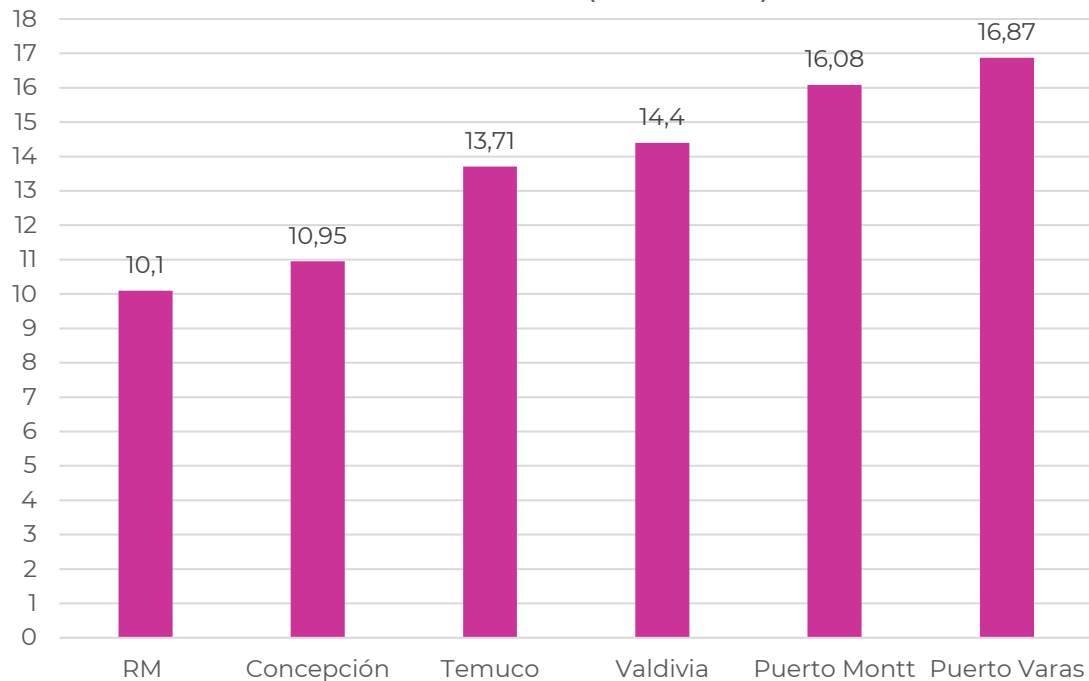
Fuente : Joint Center for Housing Studies (Harvard University)



ACCESO A LA VIVIENDA

PRICE INCOME RATIO (PIR)

1 SEM 2024 (Mediana)



RM_4 Trim 2025

Media		13,78
Mediana		8,76
Percentiles	25	6,21
	50	8,76
	75	17,81

Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA

Según el PIR 2025, es severamente inalcanzable en la RM

Según el PIR 2025, es severamente inalcanzable en la RM



ACCESO A LA VIVIENDA
PRICE INCOME RATIO(PIR)



RM_2025

Media		13,78
Mediana		8,76
Percentiles	25	6,21
	50	8,76
	75	17,81

		Casas	Deptos
Media		16,39	13,12
Mediana		11,58	8,10
Percentiles	25	8,63	6,01
	50	11,58	8,10
	75	18,43	17,04

Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA



ACCESO A LA VIVIENDA

PRICE INCOME RATIO (PIR)



		Sin Subsidio	Con subsidio DS19	Con subsidio DS01
Media		14,38	4,54	5,02
Mediana		9,26	4,89	4,79
Percentiles	25	6,61	4,14	4,24
	50	9,26	4,89	4,79
	75	18,59	5,22	5,75

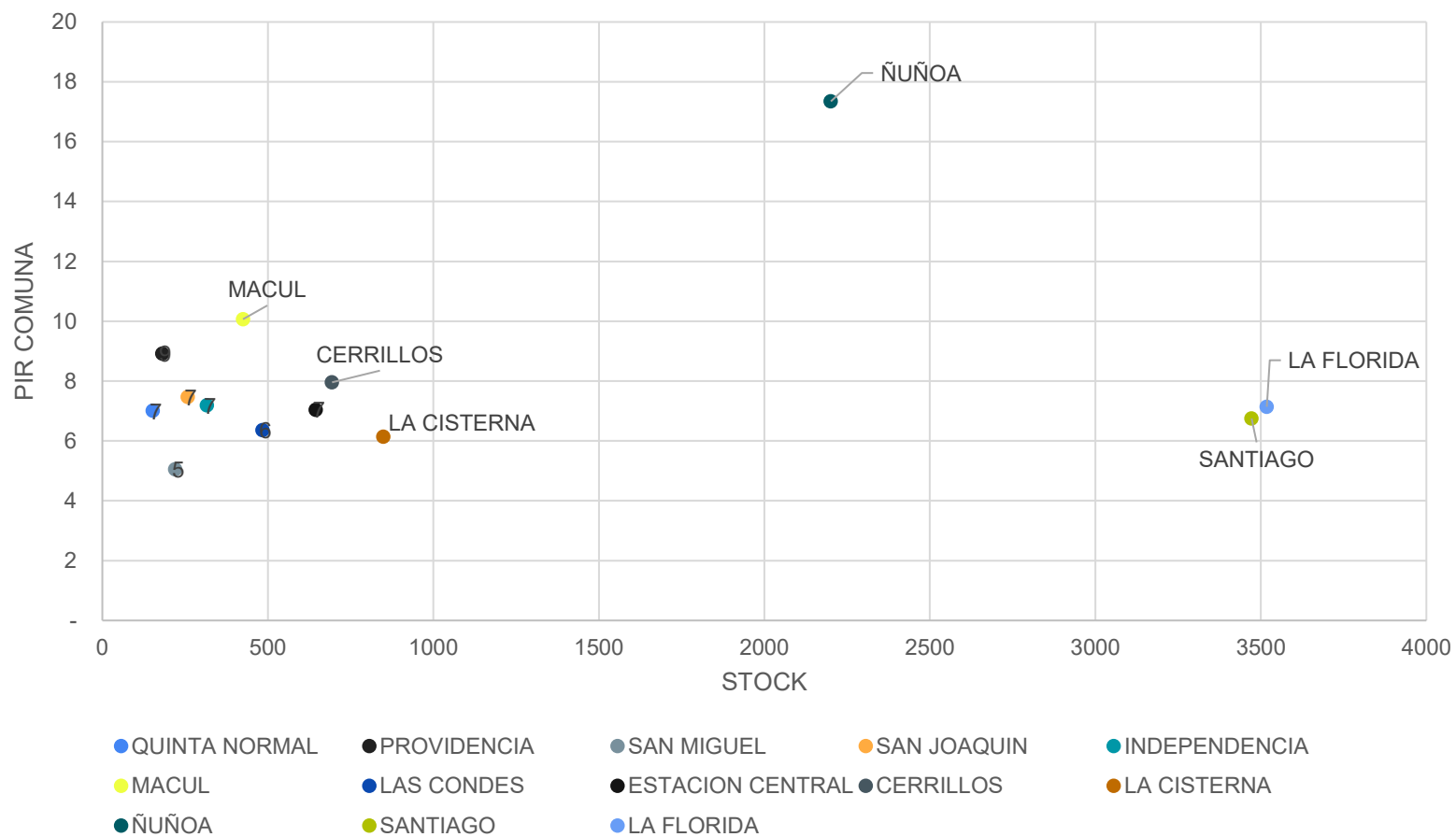
Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA



ACCESO A LA VIVIENDA

PRICE INCOME RATIO (PIR)

1D 1B Deptos. contra stock

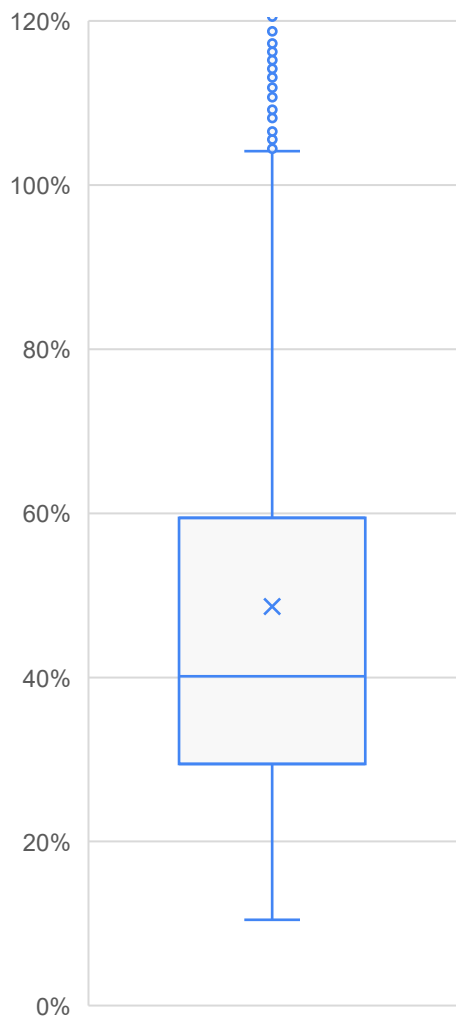




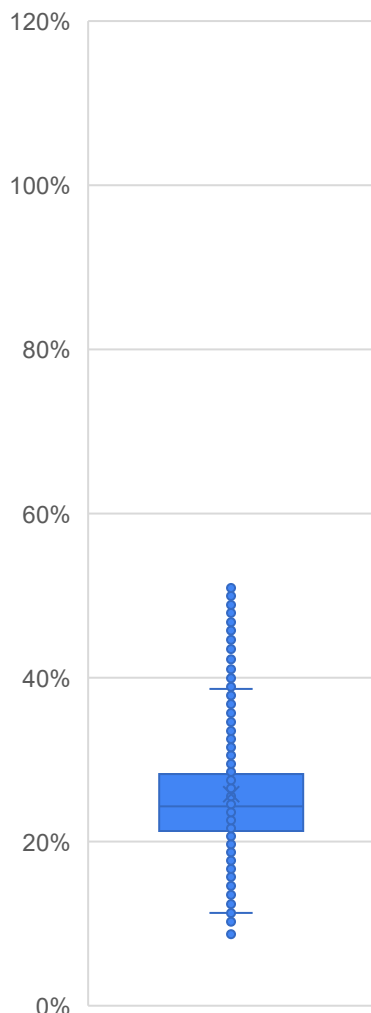
ACCESO A LA VIVIENDA SEGÚN ESFUERZO FAMILIAR



Proyectos RM



Proyectos RM con Sub a la tasa



		Proyectos RM	Proyectos RM con Sub a la tasa
Media		0,48	0,26
Mediana		0,39	0,24
Percentiles	25	0,29	0,21
	50	0,39	0,24
	75	0,58	0,28

100% de la oferta supera el 25% de su ingreso como dividendo para un crédito hipotecario (en los rangos más bajos de tasa del mercado, simulados en la CMF), y siendo ésta la recomendación del sistema bancario como máximo dividendo mensual, evidenciando que solo los estratos de ingresos más altos de la población pueden acceder a la vivienda en propiedad.

Simulador de Crédito hipotecario

Debe completar todos los datos. Conozca las **condiciones de uso** utilizadas en este simulador

Monto expresado en:	UF (Unidad de Fomento) / pesos
Monto a Solicitar	Monto ofertado con descuentos – pie sugerido
Plazo en años	25 años



ACCESO A LA VIVIENDA

Arriendos

ÑUÑO A



PORTAL			KUUT		
		Pesos	UF	Pesos	UF
Media		775.664	19,62	616.982	15,62
Mediana		580.000	14,68	570.000	14,43
Percentiles	25	480.000	12,15	480.000	12,15
	50	580.000	14,68	570.000	14,43
	75	730.000	18,48	700.000	17,72



ACCESO A LA VIVIENDA

Arriendos

ÑUÑO A

KUUT



ESTADÍSTICAS DE PRECIO DE ARRIENDO — ÑUÑO A 2025						
Segmentación por número de dormitorios y baños Precios en CLP n = 1.134 propiedades válidas se eliminaron los valores únicos y extremos						
Dormitorios	Baños	Programa	Promedio (CLP)	Mediana (CLP)	P25 (CLP)	P75 (CLP)
1 dorm	1 baño	1D-1B	489.449	490.000	435.000	550.000
2 dorms	1 baño	2D-1B	562.732	570.000	480.000	650.000
3 dorms	2 baños	2D-2B	663.942	650.000	560.000	750.000
3 dorms	1 baño	3D-1B	631.818	600.000	575.000	735.000
3 dorms	2 baños	3D-2B	906.950	900.000	750.000	990.000
3 dorms	3 baños	3D-3B	1.165.767	1.100.000	1.033.250	1.250.000
4 dorms	3 baños	4D-3B	1.186.923	1.150.000	1.100.000	1.300.000
TOTAL GENERAL			616.982	670.000	480.000	700.00



ACCESO A LA VIVIENDA

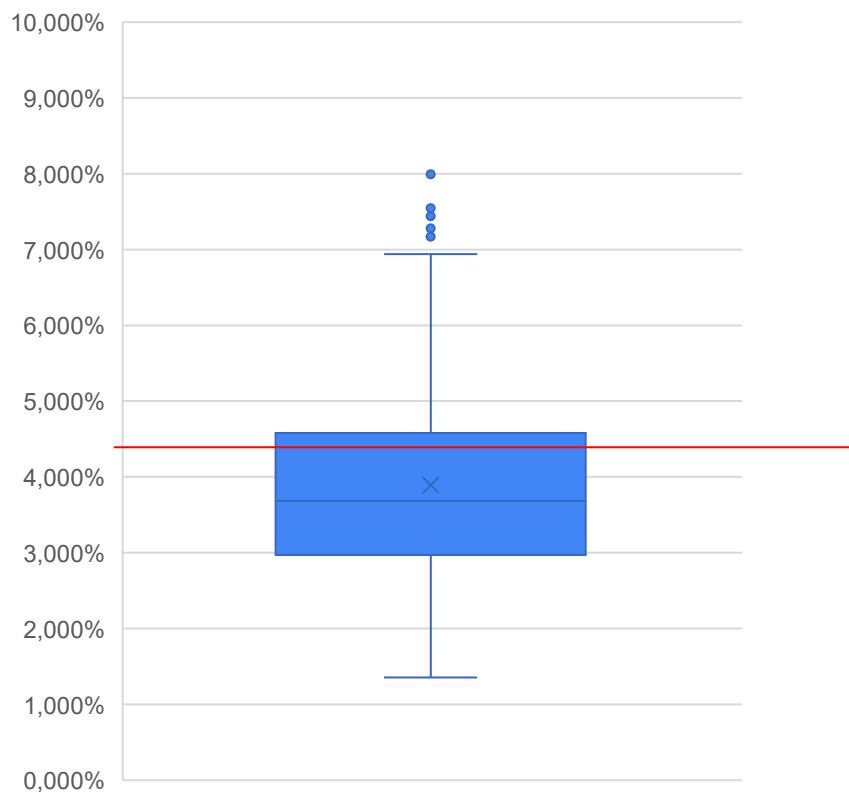
Arriendos ÑUÑO A

(Relación arriendo medio y dividendo y Yield)



Yield

Relación arriendo medio /dividendo



Media		3,89%
Mediana		3,68%
Percentiles	25	2,98%
	50	3,68%
	75	4,57%



ACCESO A LA VIVIENDA

Arriendos

Atributos destacados en los avisos en Ñuñoa





ACCESO A LA VIVIENDA Arriendos

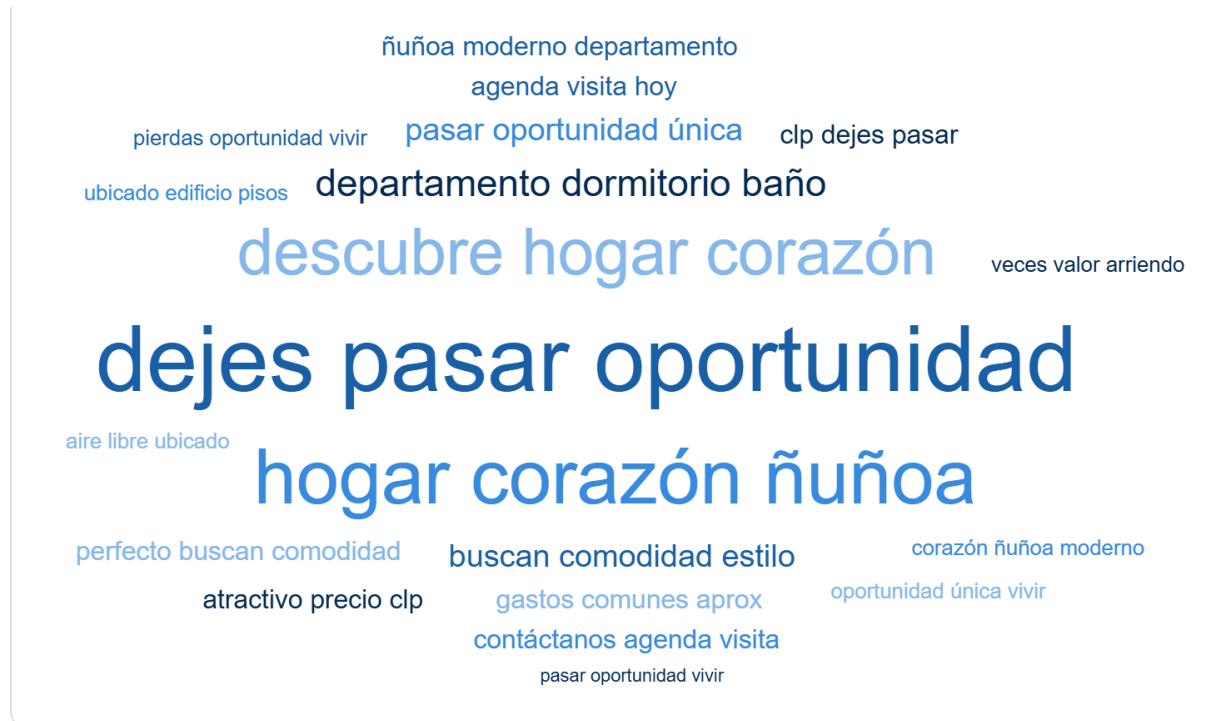
Atributos destacados en los avisos en Ñuñoa

KUUT

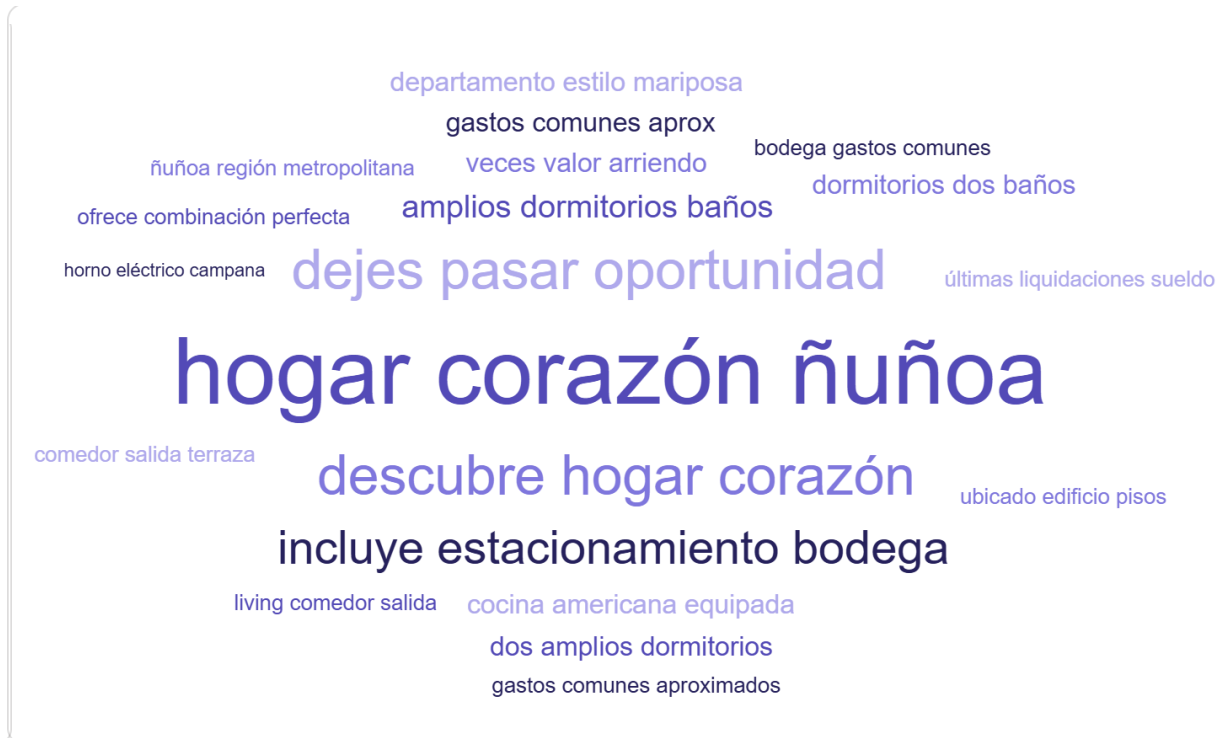


1D1B

2D2B



Tamaño tipográfico en 10 niveles de frecuencia: nivel 1 (menor) → nivel 10 (mayor)

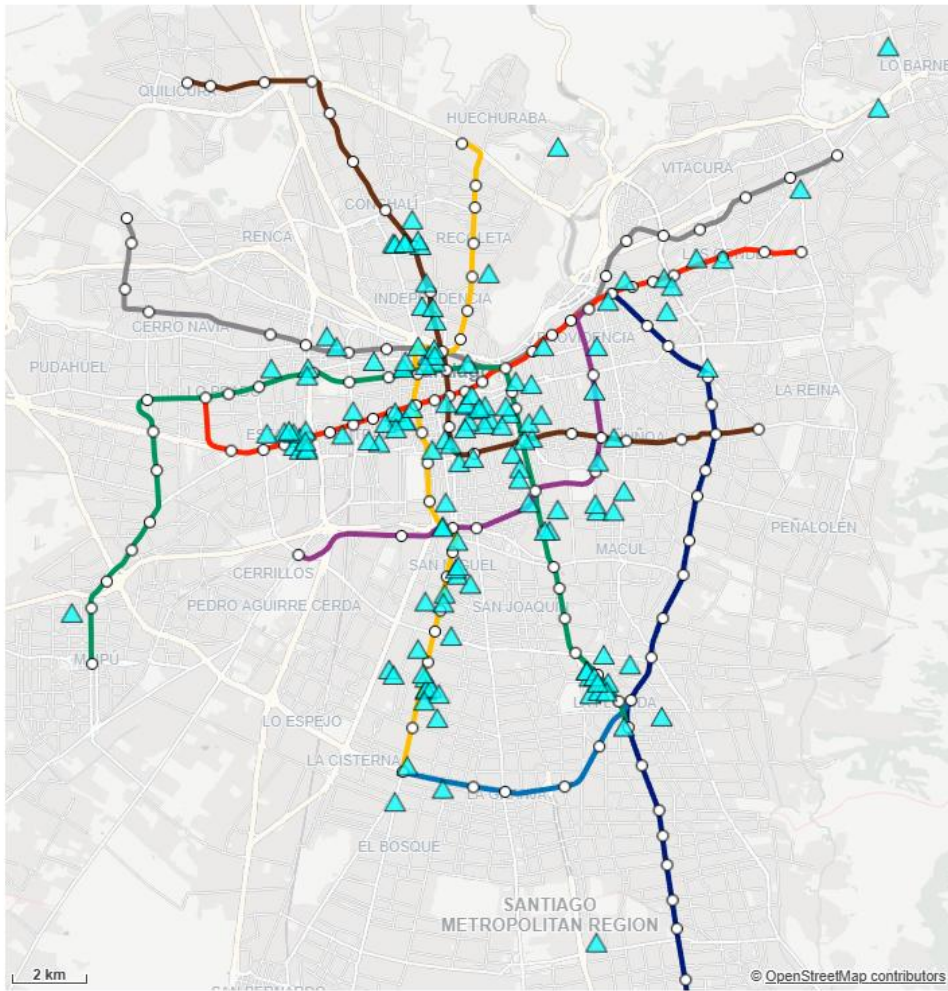


Tamaño tipográfico en 10 niveles de frecuencia: nivel 1 (menor) → nivel 10 (mayor)

<https://www.kutt.cl/public/index.html>



ACCESO A LA VIVIENDA MULTIFAMILY INCOIN. plus



CANTIDAD DE PROYECTOS

143

% VACANCIA

3,5%

UNIDADES DISPONIBLES

4.778

SUPERFICIE PROMEDIO (M²)

41,35

UF/M² PROMEDIO

0,27

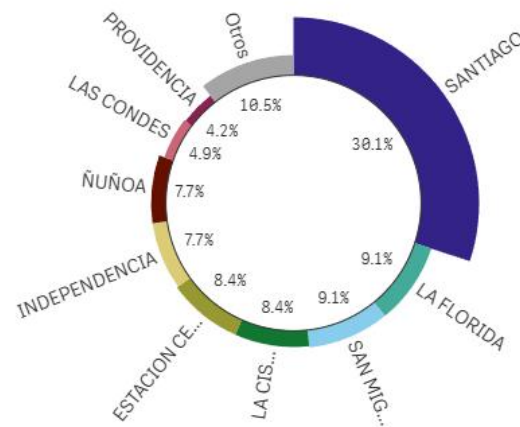
VALOR ARRIENDO PROMEDIO

\$431.039

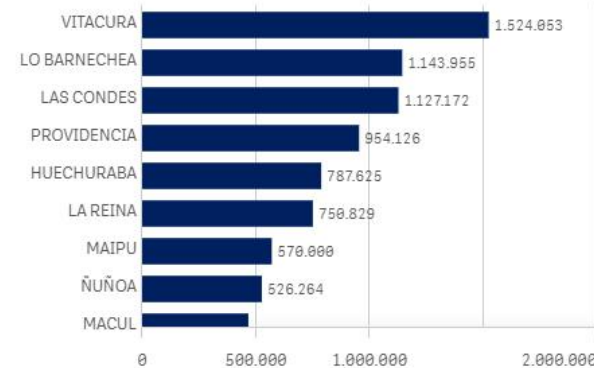
GASTO COMÚN PROMEDIO

\$92.355

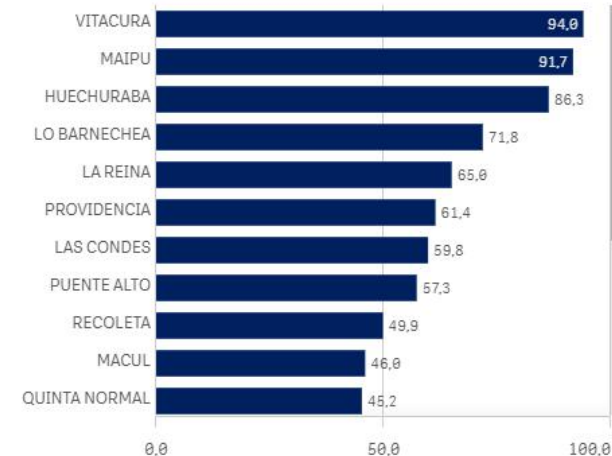
% PARTICIPACION
POR COMUNA



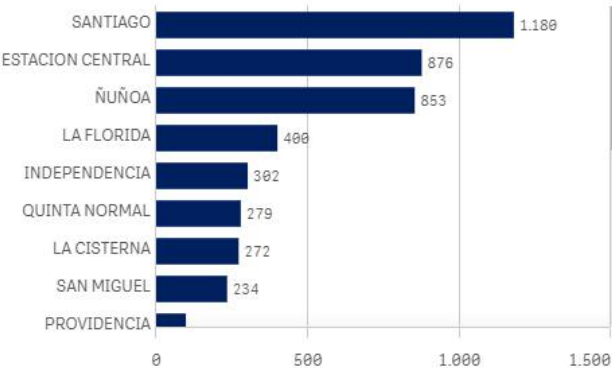
VALOR ARRIENDO PROMEDIO (\$)
POR COMUNA



SUPERFICIE PROMEDIO (M²)
POR COMUNA



CANT. UNIDADES DISPONIBLES
POR COMUNA



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN. plus



Conclusiones

1. La Región Metropolitana se encuentra en una fase de recuperación incipiente, pero no consolidada. El stock ofertado disminuye en las tres macrozonas analizadas —Oriente, Centro y Periferia—, lo que muestra una corrección de la sobreoferta acumulada. Sin embargo, los meses para agotar stock siguen siendo altos, por lo que el mercado aún mantiene rasgos de recesión tardía.
2. La oferta se está ajustando más por reducción de stock que por una expansión fuerte de la demanda.
La caída anual del stock en Oriente, Centro y Periferia indica que el mercado está absorbiendo parte de la oferta disponible. No obstante, esta absorción no responde todavía a un ciclo expansivo robusto, sino más bien a una combinación de menor ingreso de nuevos proyectos, ventas selectivas y ajuste del inventario existente.
3. **La recuperación es territorialmente desigual.**
La Zona Oriente muestra una señal más clara de reducción de meses para agotar stock, mientras que la Periferia mantiene mayor presión, con comunas donde el stock tarda más en absorberse. Esto evidencia que la RM no funciona como un solo mercado homogéneo, sino como un conjunto de submercados con ritmos distintos de ajuste.



Conclusiones

4. El mercado se concentra en tramos medios de precio, especialmente entre UF 2.000 y UF 4.000. Las ventas más relevantes se ubican en rangos de precio relativamente acotados: UF 2.000–3.000 en Centro y Periferia, y UF 3.000–4.000 en Oriente. Esto sugiere que la demanda efectiva se está desplazando hacia productos más ajustados a la capacidad de pago disponible, aunque dicha capacidad sigue siendo limitada.
5. **La asequibilidad es el principal problema estructural del mercado inmobiliario metropolitano.** Aunque el stock disminuye y hay señales parciales de recuperación, el acceso a la vivienda sigue severamente restringido. El informe muestra que la oferta supera los umbrales razonables de carga financiera para gran parte de los hogares, lo que impide que la recuperación se transforme en una expansión amplia y socialmente sostenible.
6. **El mercado de departamentos 1D1B concentra una parte relevante de la oferta y refleja una demanda cada vez más segmentada.** La presencia significativa de unidades **1 dormitorio / 1 baño** muestra que el mercado metropolitano sigue orientándose hacia productos de menor superficie, asociados a hogares unipersonales, parejas sin hijos, inversionistas para arriendo y compradores con menor capacidad de endeudamiento. Sin embargo, esta tipología también evidencia una tensión: permite reducir el precio total de acceso, pero no necesariamente mejora la asequibilidad estructural, ya que el valor UF/m² suele mantenerse elevado y su utilidad habitacional es más limitada para hogares familiares



Conclusiones Ciclo Inmobiliario



Indicador del informe	Señal observada	Interpretación dentro del ciclo
Stock ofertado RM	Baja en Oriente, Centro y Periferia	Señal de salida gradual de sobreoferta
Meses para agotar stock	Entre 15,7 y 18,2 meses según zona	Mercado aún pesado; absorción lenta
Ventas	Mejoran en algunos tramos, especialmente UF 2.000–4.000	Indicio de reactivación selectiva
Proyectos en venta	Oferta aún amplia, pero con reducción anual relevante	Menor entrada de nueva oferta
Acceso a la vivienda	PIR severamente inalcanzable; el 100% de la oferta supera el 25% del ingreso como dividendo	La demanda solvente sigue restringida
Diferencias territoriales	Oriente mejora más; Periferia mantiene mayor presión de stock	Recuperación desigual



Ciclo inmobiliario actual

Fase principal Transición / estabilización	Señales de recuperación	Señales de cautela	Lectura estratégica
► Stock baja lentamente	► Menos unidades ofertadas en la RM	► Stock todavía alto	► Mercado selectivo, no expansivo
► Ventas estables o mejoran levemente	► Mejor absorción en zonas específicas	► Meses para agotar stock aún largos	► Elegir ubicación y precio con cuidado
► Persiste sobreoferta en algunos segmentos	► Menos meses para agotar stock (ciertos mkt)	► Sobreoferta en periferia y submercados	► Priorizar activos con demanda real
► Sin expansión fuerte aún	► Mayor dinamismo en precio medio	► Se agotan primero las unidades más baratas	► Evitar zonas con sobrestock

Posición en el ciclo



Diagnóstico: mercado en transición hacia recuperación selectiva

Oportunidad en segmentos y comunas con demanda real · Prudencia ante sobrestock periférico

□ Fase principal □ Recuperación □ Cautela □ Estrategia



Región Metropolitana 4T 2025
Recesión tardía → recuperación incipiente

La combinación de **stock** todavía alto, absorción moderada, ventas sin explosión y advertencias sobre **sobrestock** no calza con una fase de auge.

Tampoco parece una recesión profunda, porque la oferta ya muestra descensos en varias zonas y el informe describe estabilidad, no desplome. Por eso, la lectura más razonable es una **fase de ajuste tardío / estabilización**, con comportamiento distinto por submercado.

Por zona

- Oriente:** más cerca de estabilización, con stock bajando y una absorción algo mejor, aunque aún con meses para agotar stock relativamente altos en algunas comunas.
- Centro:** mercado más activo por precio y ubicación, con absorción más rápida en ciertos segmentos, pero todavía con plazos largos para vender el stock.
- Periferia:** la más frágil, con mayor riesgo de sobreoferta y tiempos de absorción más extensos.

Anatomía del Ciclo Inmobiliario y Dinámica de Mercado





UNIVERSIDAD
SAN SEBASTIAN
Ilumina el futuro

tinsa
by Accumin

INFORME
INMOBILIARIO USS-TINSA

Región Metropolitana

