



UNIVERSIDAD
SAN SEBASTIAN
Ilumina el futuro

tinsa
by Accumin

INFORME 
INMOBILIARIO USS-TINSA

2025
Patagonia
Puerto Montt
Puerto Varas





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 (Doc 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 Zona de Patagonia, haciendo énfasis en Valdivia

Adicionalmente, se realizó un levantamiento de los anuncios de arriendos por comuna en los diversos Portales de oferta de propiedades.

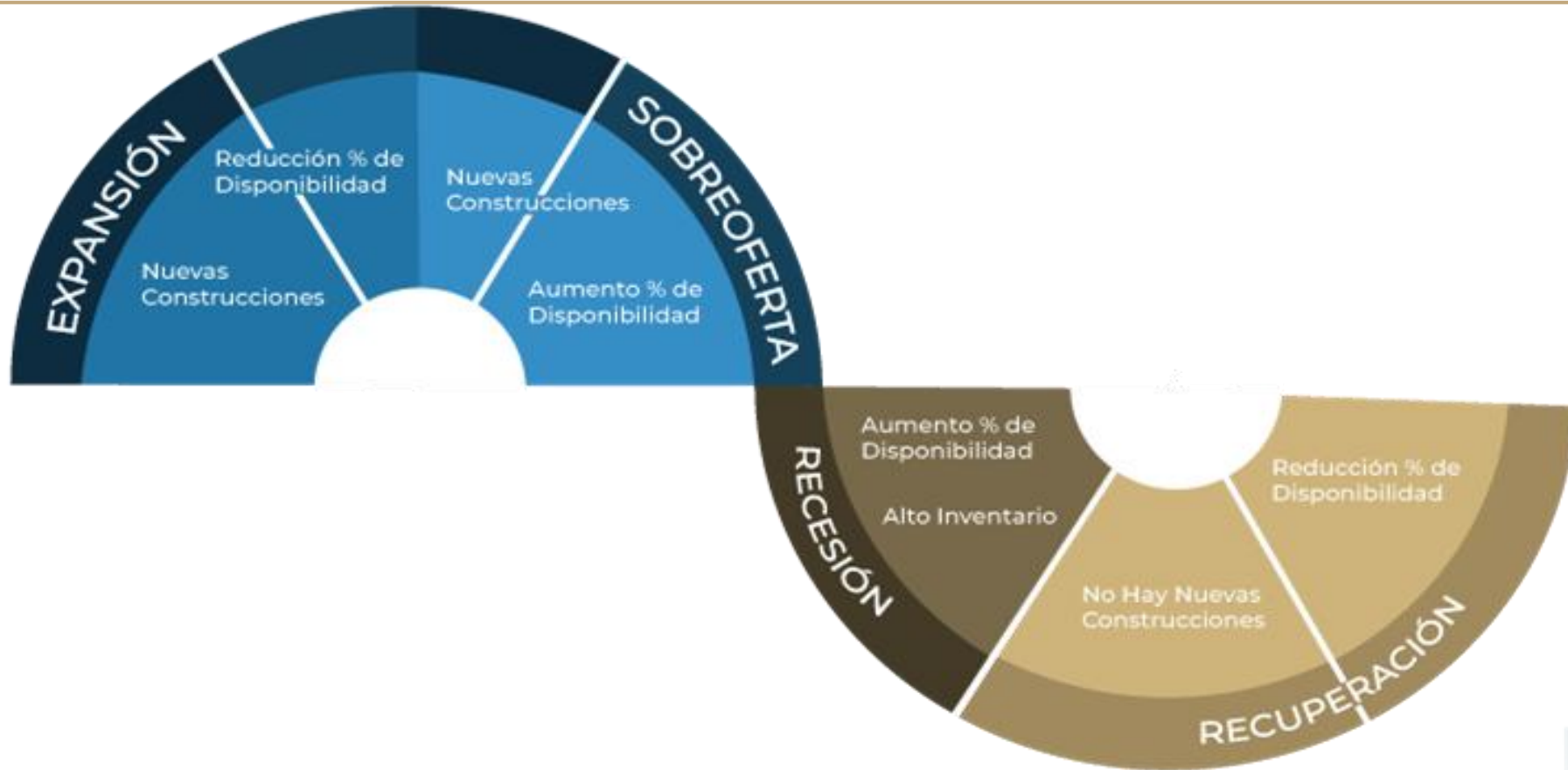


METODOLOGÍA



- 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, 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?



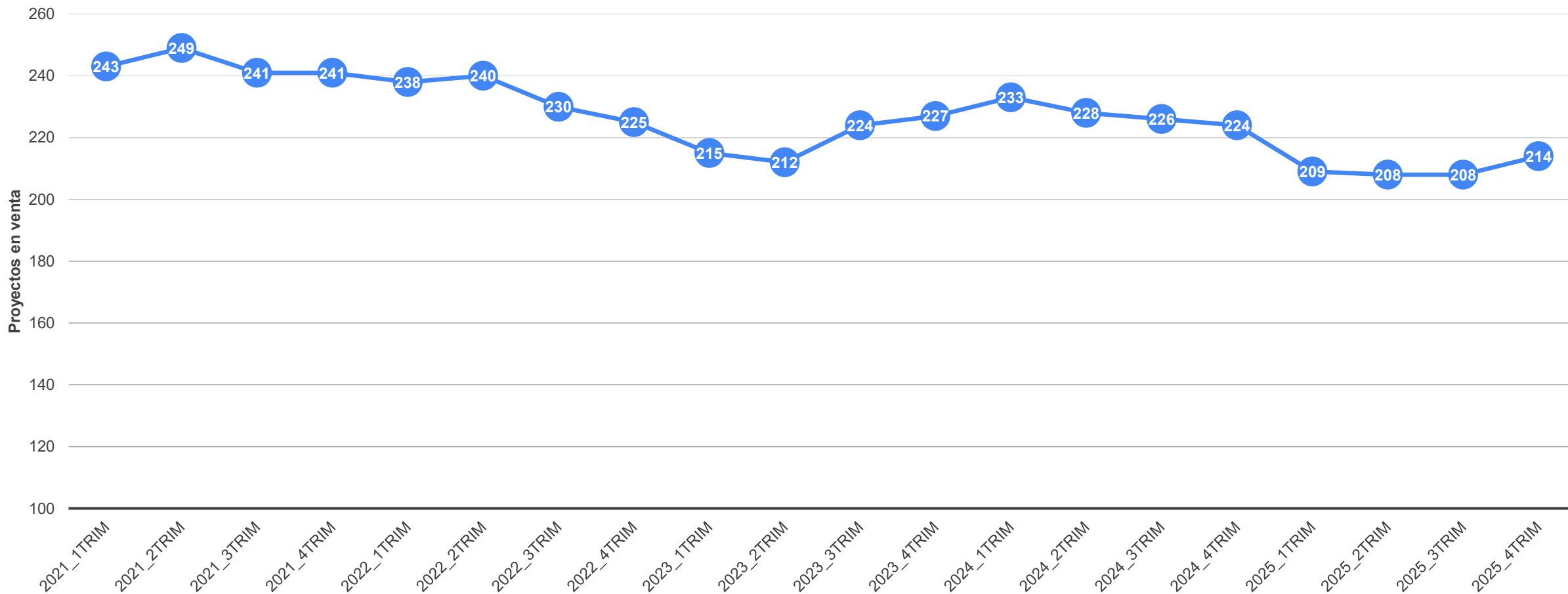


Zona Patagonia



PROYECTOS EN OFERTA (2021 - 2025)

Zona Patagonia

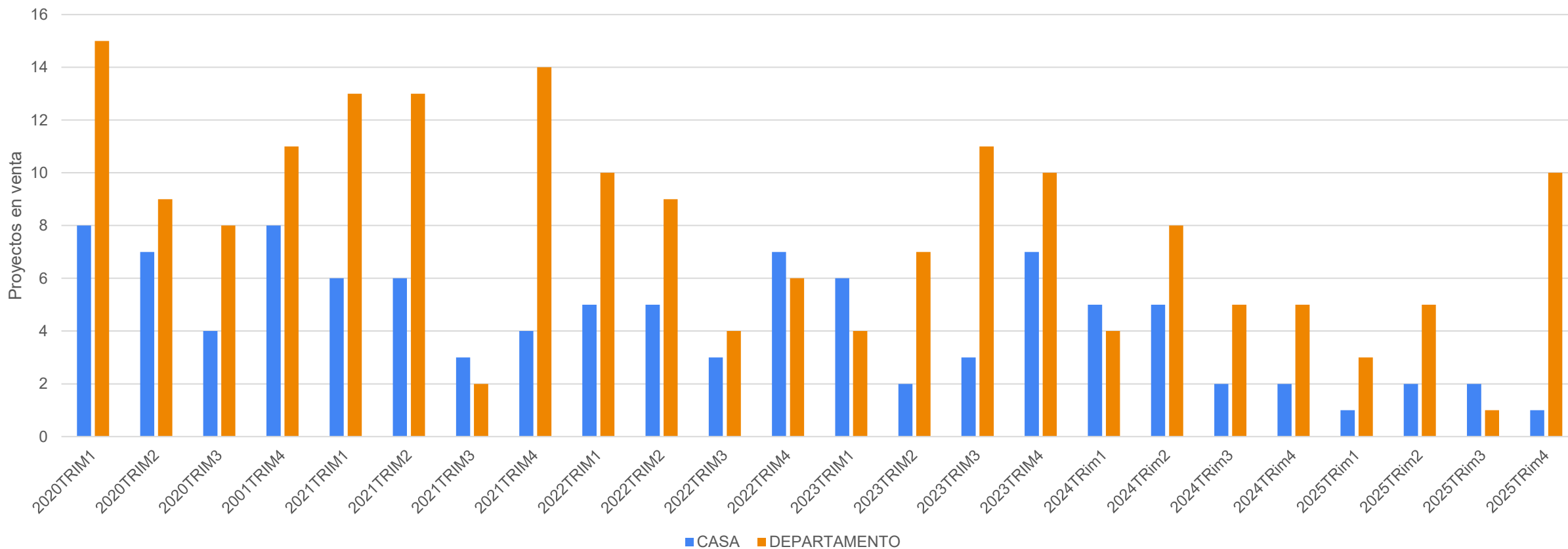


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



PROYECTOS NUEVOS EN OFERTA (2021 - 2025)

Zona Patagonia

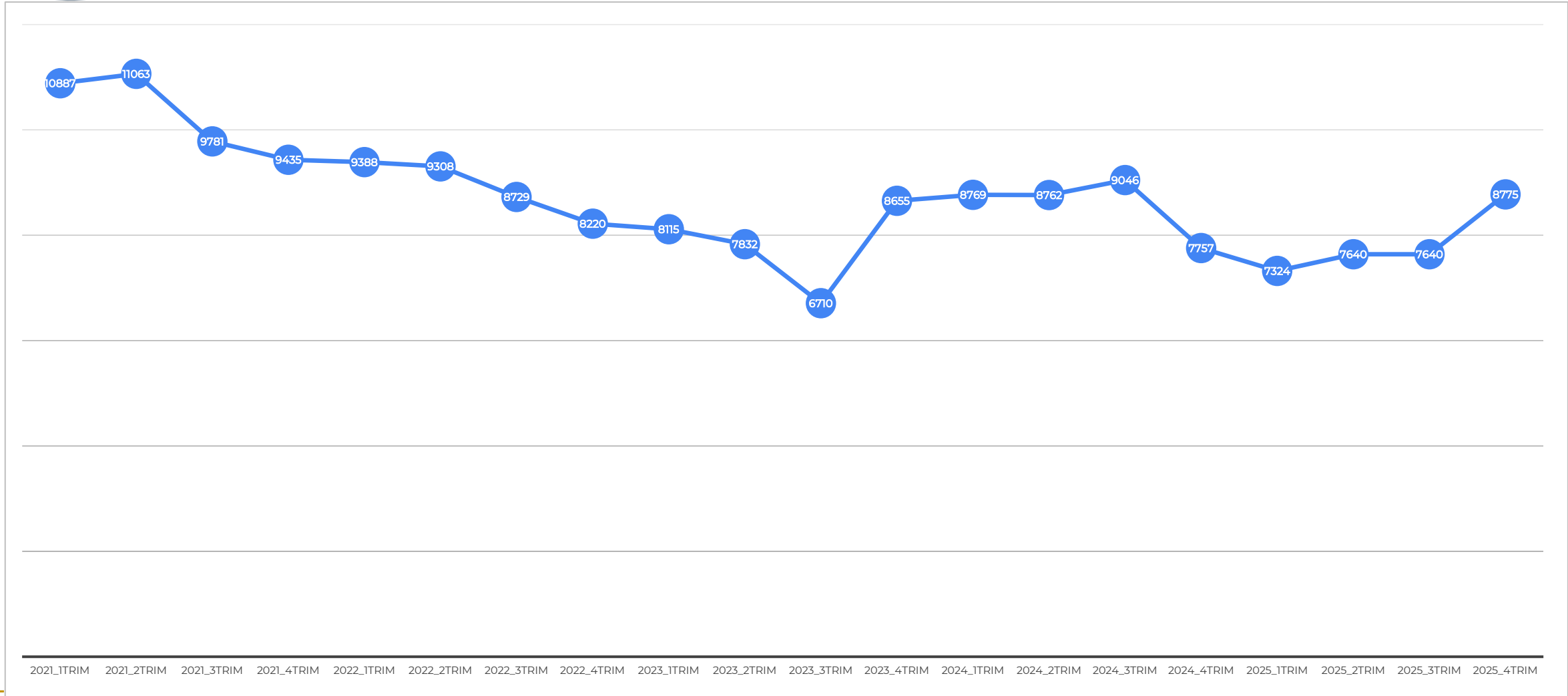


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



STOCK OFERTADO (2021 - 1 sem 2025)

Zona Patagonia

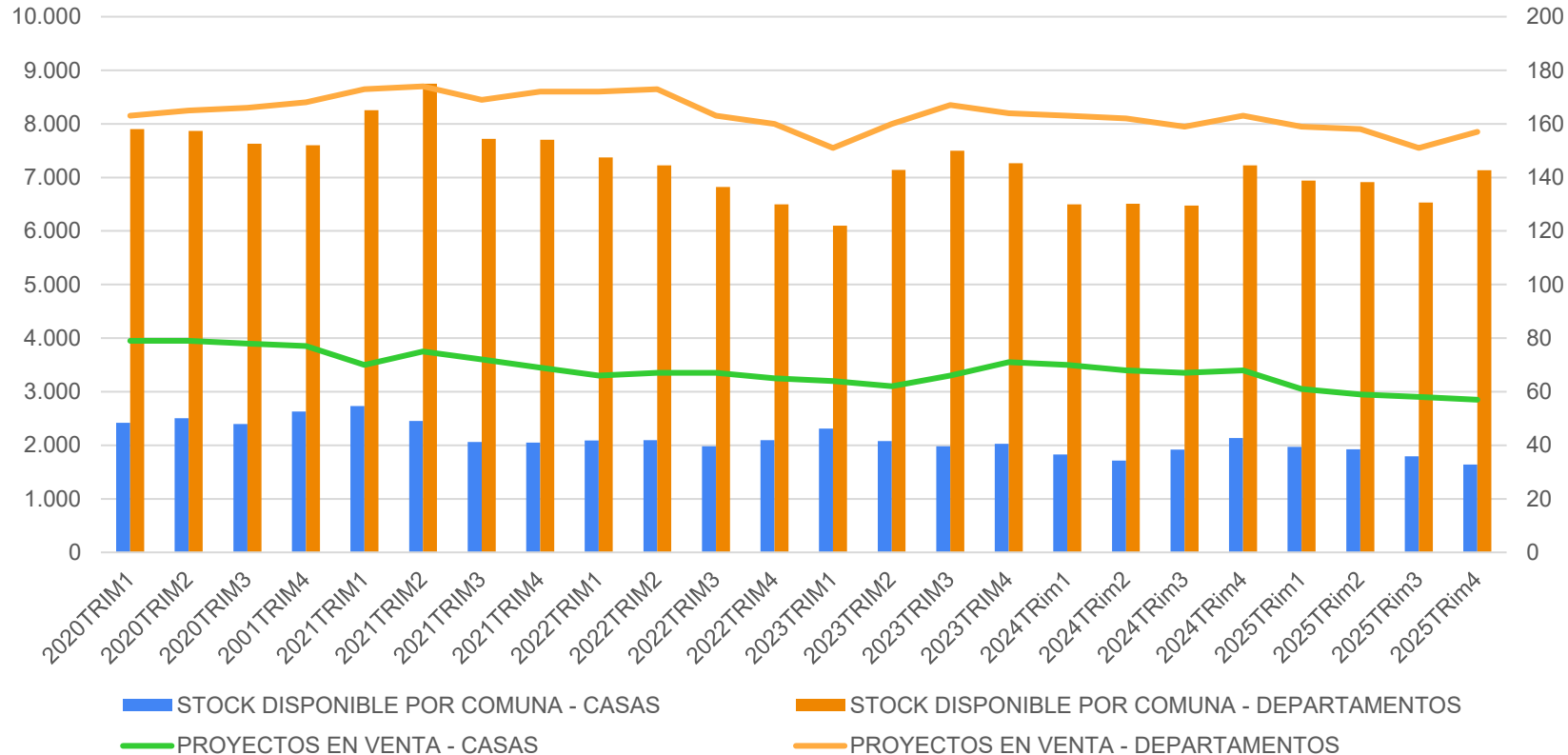


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



STOCK OFERTADO (2021 - 2025)

Zona Patagonia



Las unidades ofertadas alcanzan las 8.775 unidades, lo que muestra un aumento de 5,4% respecto al trimestre anterior y un 6,3% menos en relación al 4T 2024.

La oferta de departamentos alcanza las 7.133 unidades, con un incremento del 9,2% en comparación al 3T 2025 y se distribuye en 157 proyectos en venta.

La oferta de casas alcanza las 1.642 unidades, con una disminución de 8,5% en relación al trimestre anterior. En este período se registraron 57 proyectos

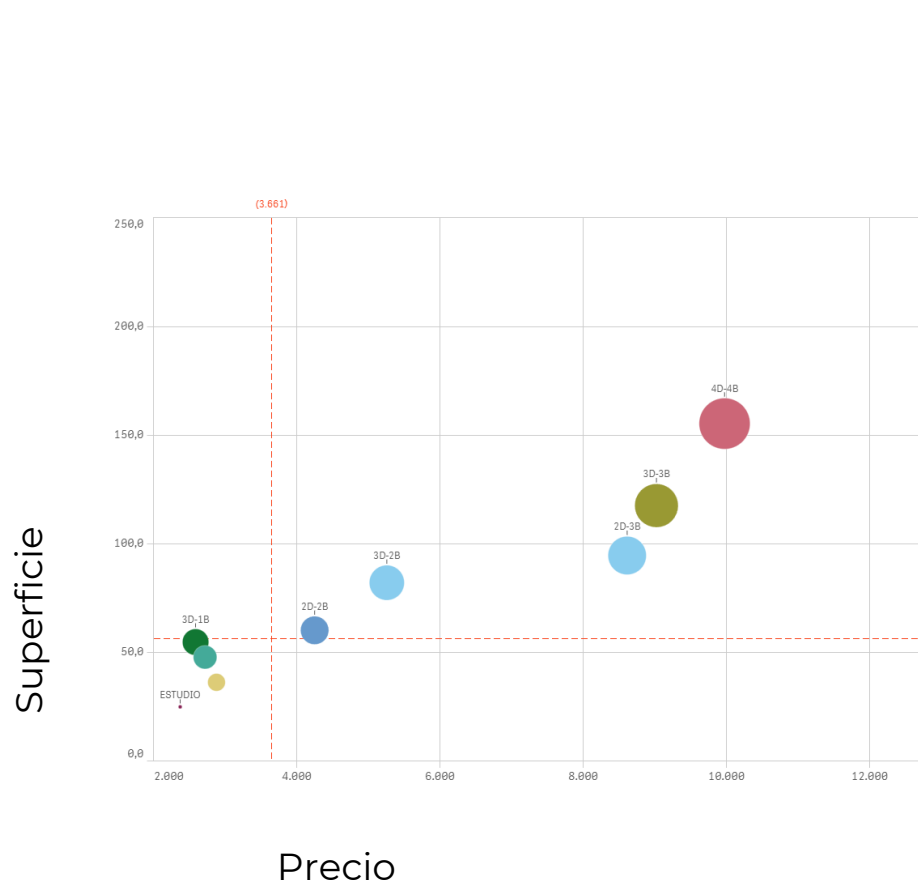
Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



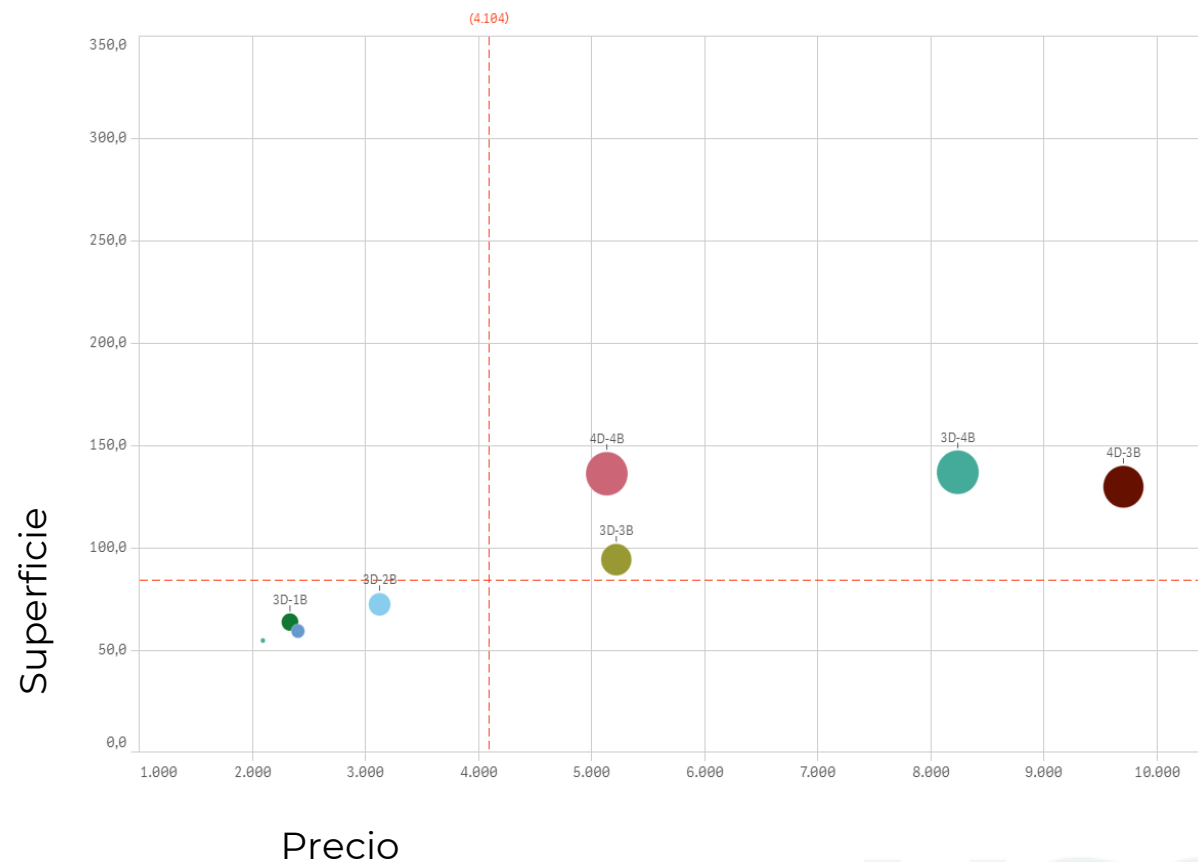
STOCK OFERTADO (2021 - 2025)

Zona Patagonia

Deptos



Casas

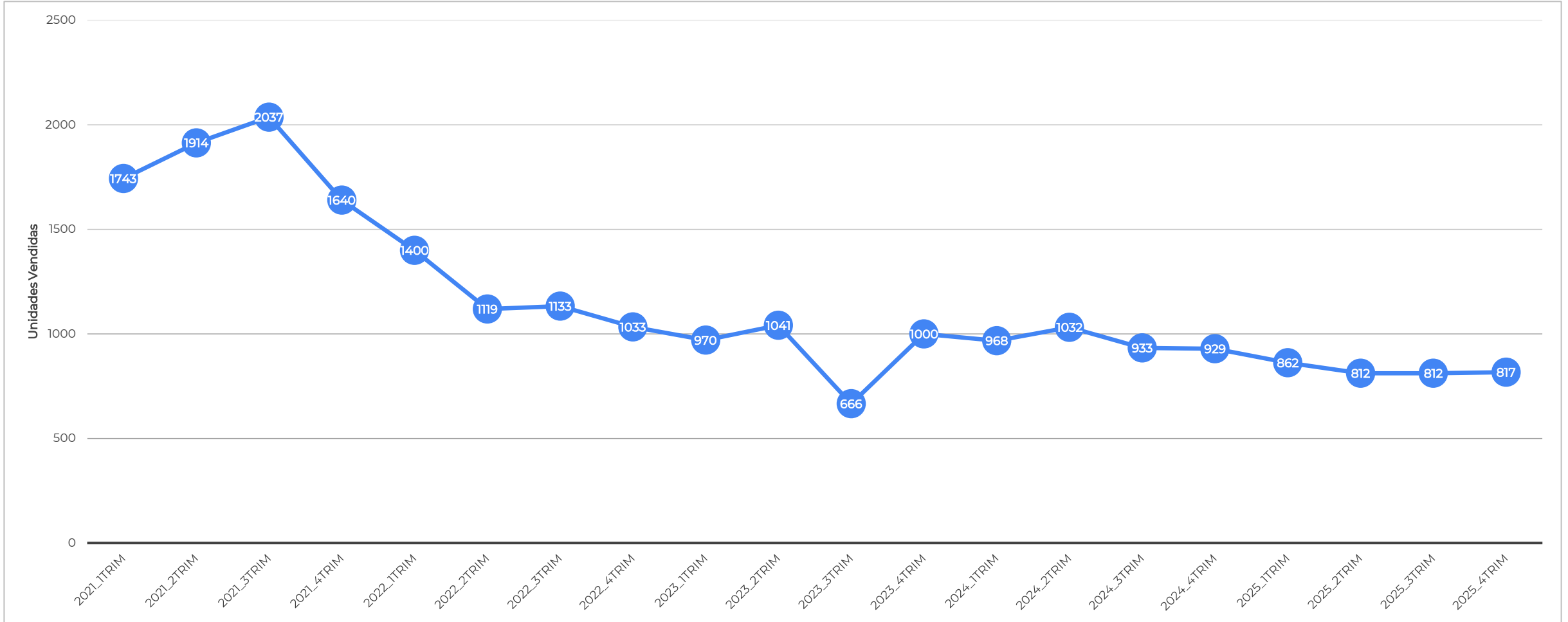


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN Plus



VENTAS (2021 - 2025)

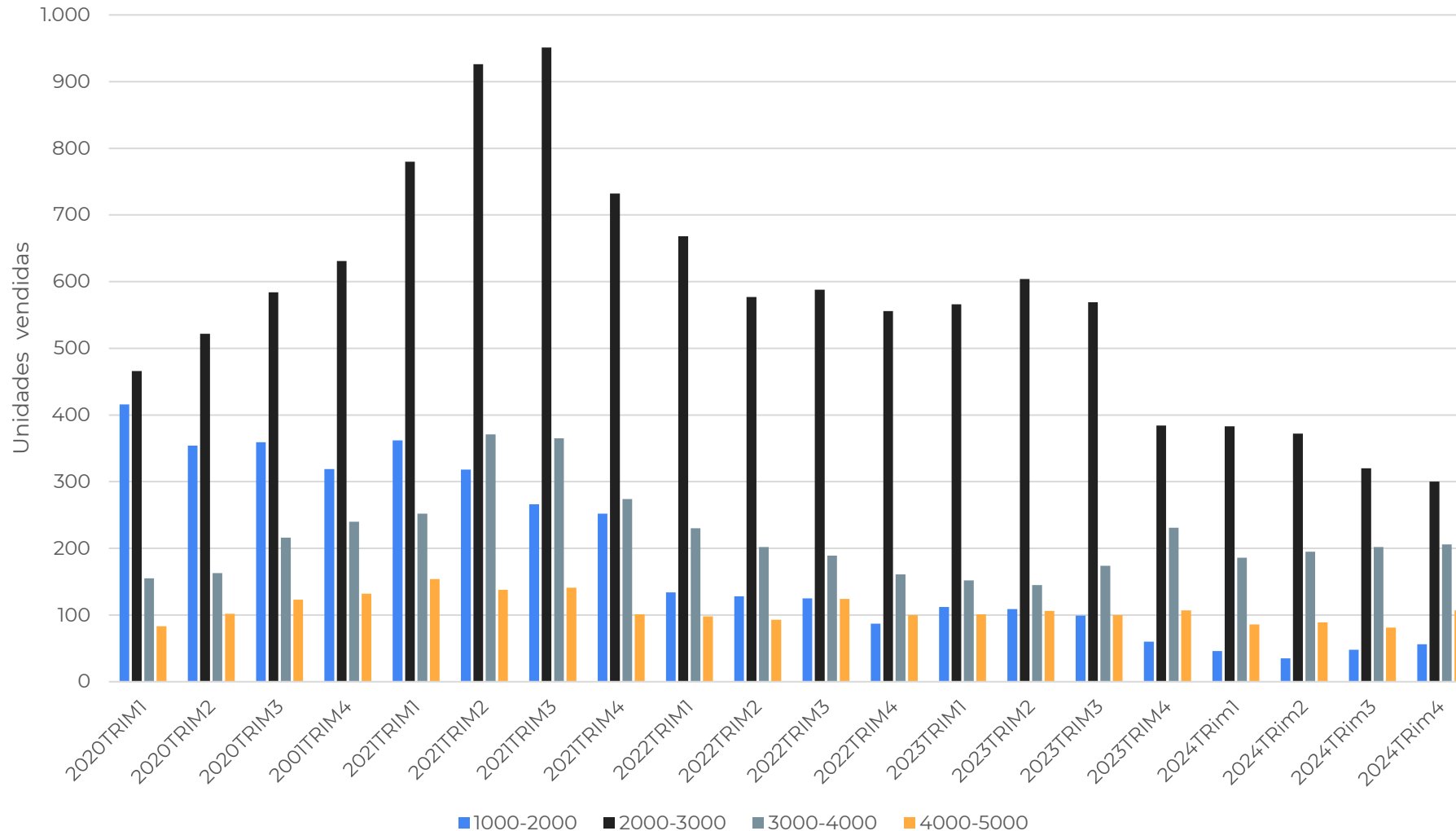
Zona Patagonia



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



VENTAS (2021 - 2025) Zona Patagonia



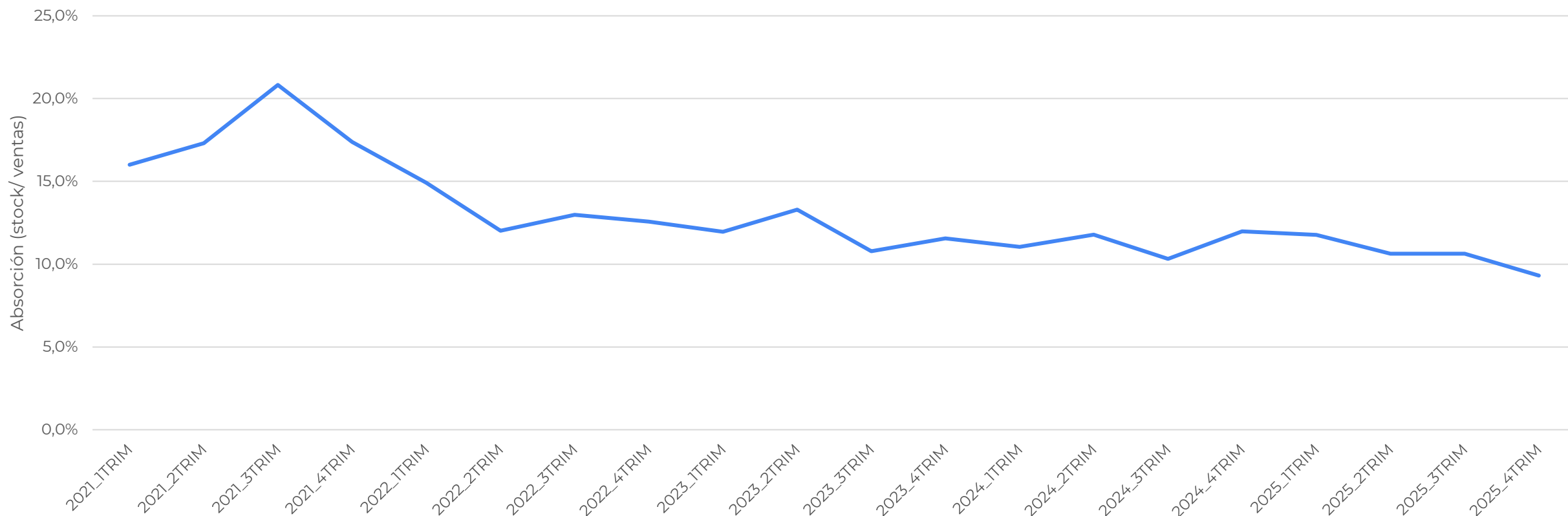
En el 4T 2025, el rango de precios con mayor participación en las ventas del mercado de la Zona Sur es el de UF 2.000 – 3.000 con un 36,7% de participación y con 300 unidades vendidas, disminuyendo un 6,3% respecto al trimestre anterior. Le sigue el tramo UF 3.000 – 4.000 con una participación del 25,2% y 206 unidades vendidas, aumentando en 2,0% en relación al 3T 2025.

Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



VENTAS (2021 - 2025)

Zona Patagonia

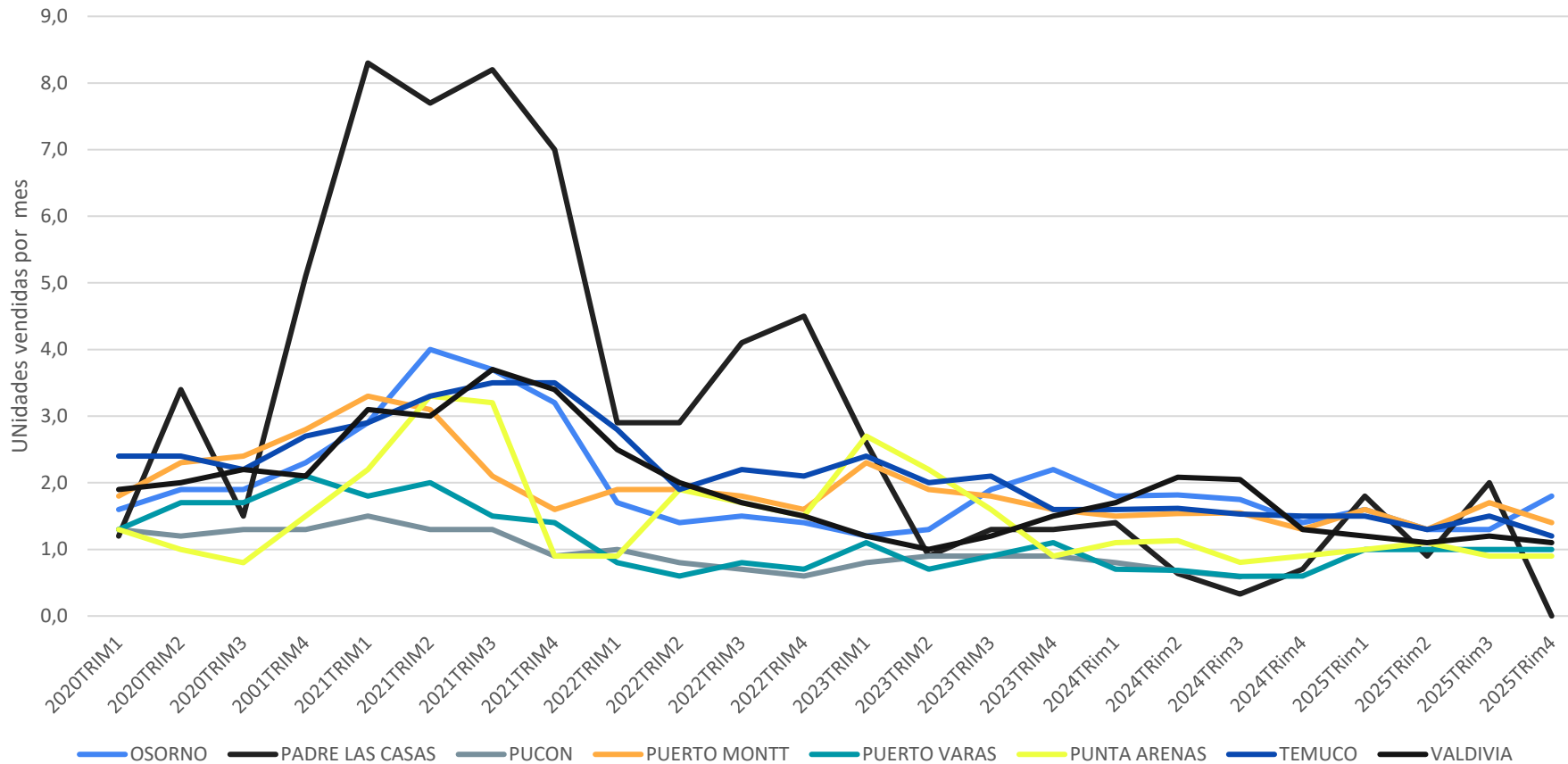


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



RITMO VENTAS (2021 - 2025)

Zona Patagonia



El ritmo de venta por proyecto alcanza las 1,3 unidades/mes, disminuyendo en 7,1% en relación al trimestre anterior y se mantiene al compararlo con el mismo trimestre del año 2024. El mercado de departamentos tuvo una velocidad de venta por proyecto de 1,3 unidades/mes, disminuyendo un 7,1% en relación al trimestre anterior. En el mercado de casas la velocidad de venta por proyecto alcanza las 1,0 unidades/mes, disminuyendo un 16,7% al compararlo con el 3T 2025.

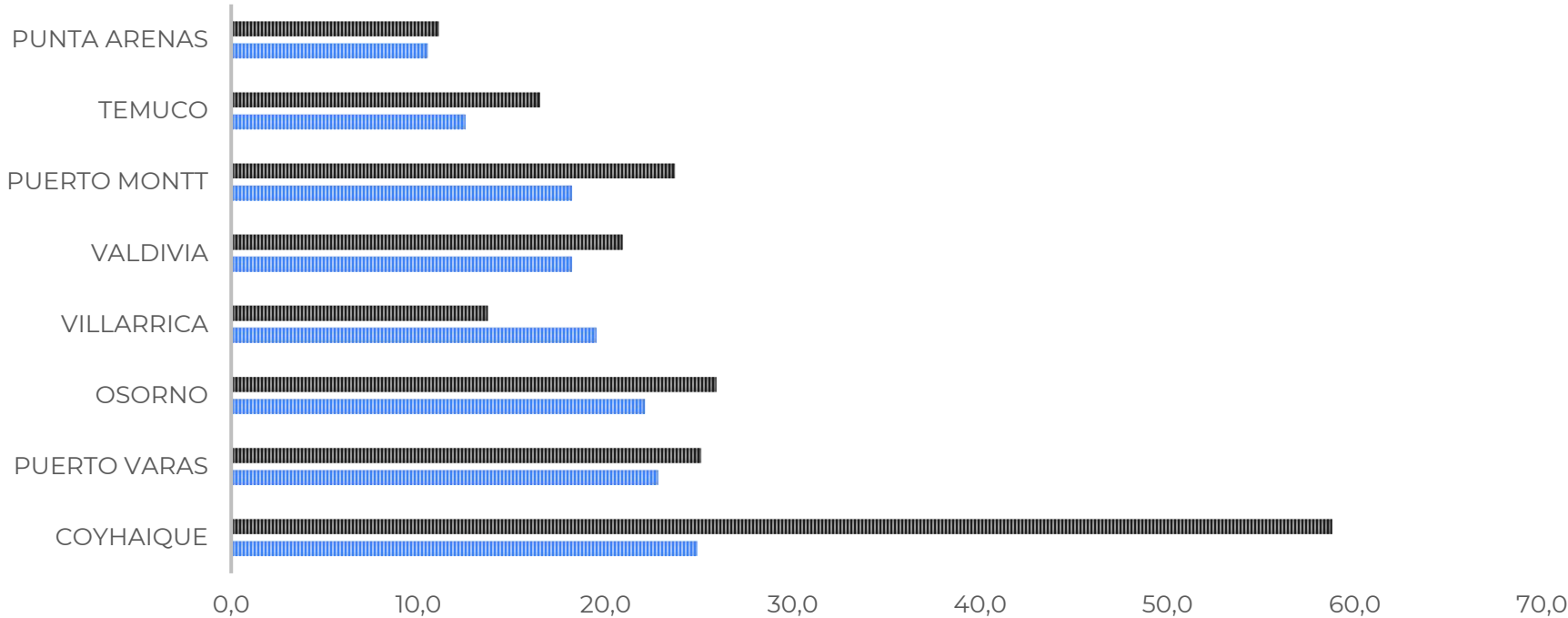
Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



VENTAS

Meses para agotar stock S (2 0 2 4 - 2 0 2 5)

Zona Patagonia



En la Zona Sur el promedio en los meses para agotar stock es de 20,5 meses, incrementando un 4,6% respecto al trimestre anterior. Villarrica presentó la baja más significativa en relación al 3T 2025, con -14,9%. El alza más significativa se presentó en la comuna de Puerto Montt con un 12,9% en relación al 3T 2025.

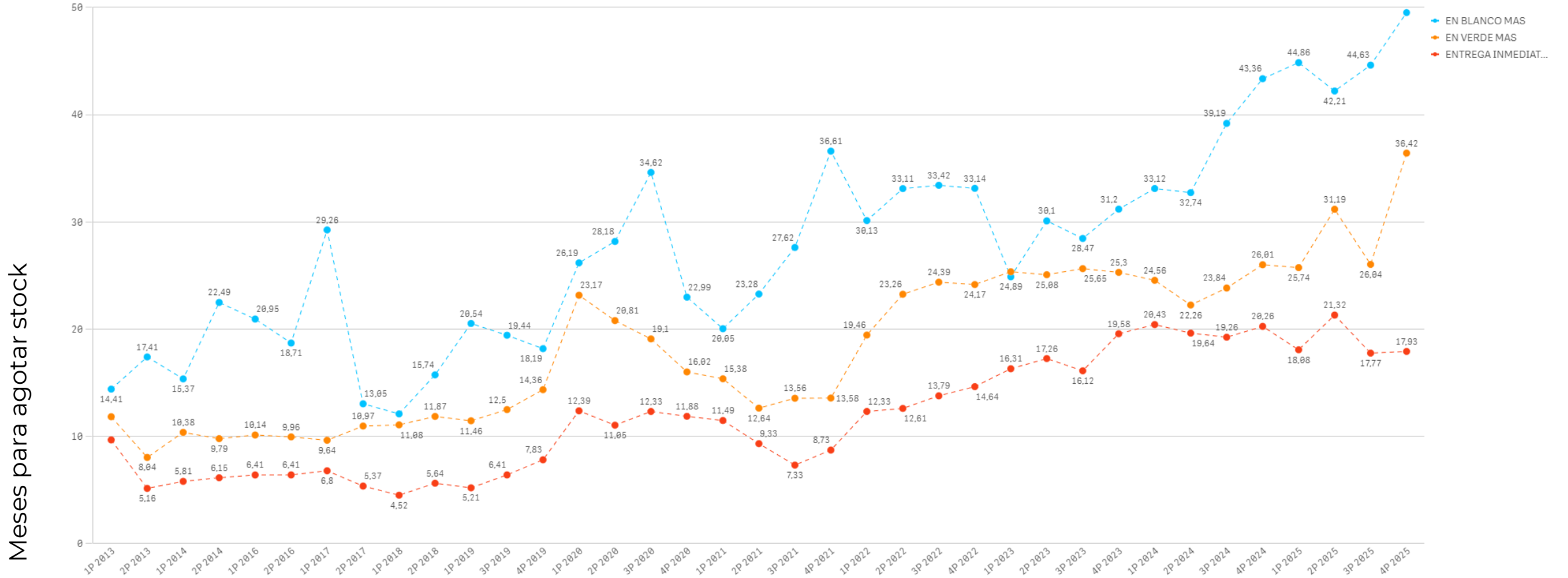
	COYHAIQUE	PUERTO VARAS	OSORNO	VILLARRICA	VALDIVIA	PUERTO MONTT	TEMUCO	PUNTA ARENAS
■ 2025TRIM2	58,8	25,1	25,9	13,7	20,9	23,7	16,5	11,1
■ 2024TRIM2	24,9	22,8	22,1	19,5	18,2	18,2	12,5	10,5



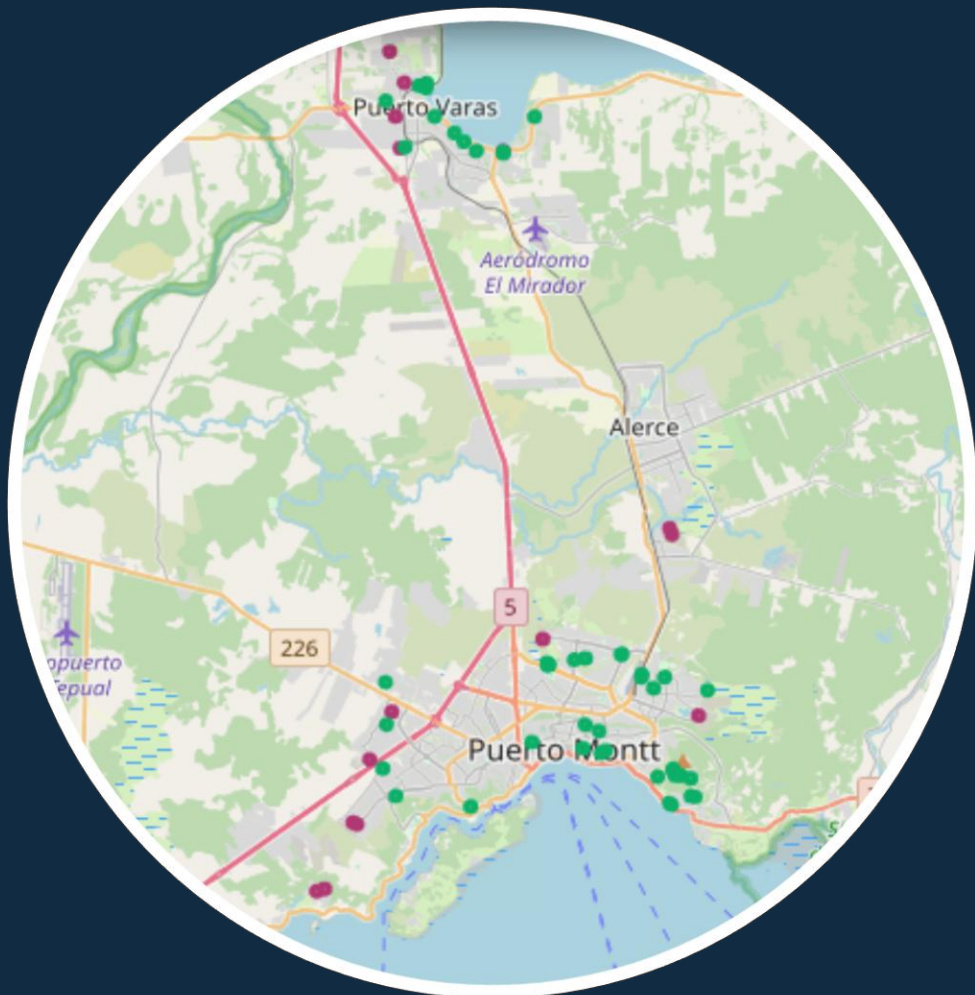
VENTAS

Meses para agotar stock S (2 0 2 1 - 2 0 2 5)

Zona Patagonia



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN Plus

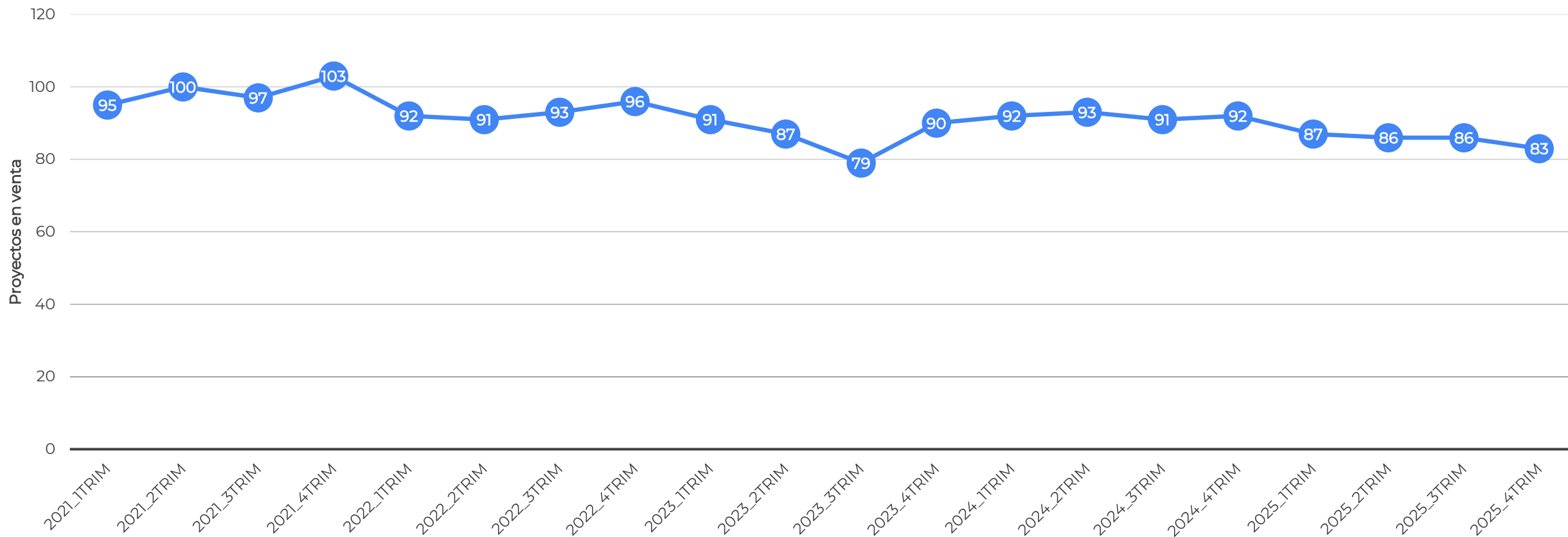


Zona Puerto Montt-Puerto Varas 2023



PROYECTOS EN OFERTA (2021 - 1 sem 2025)

Puerto Montt-Puerto Varas-Osorno

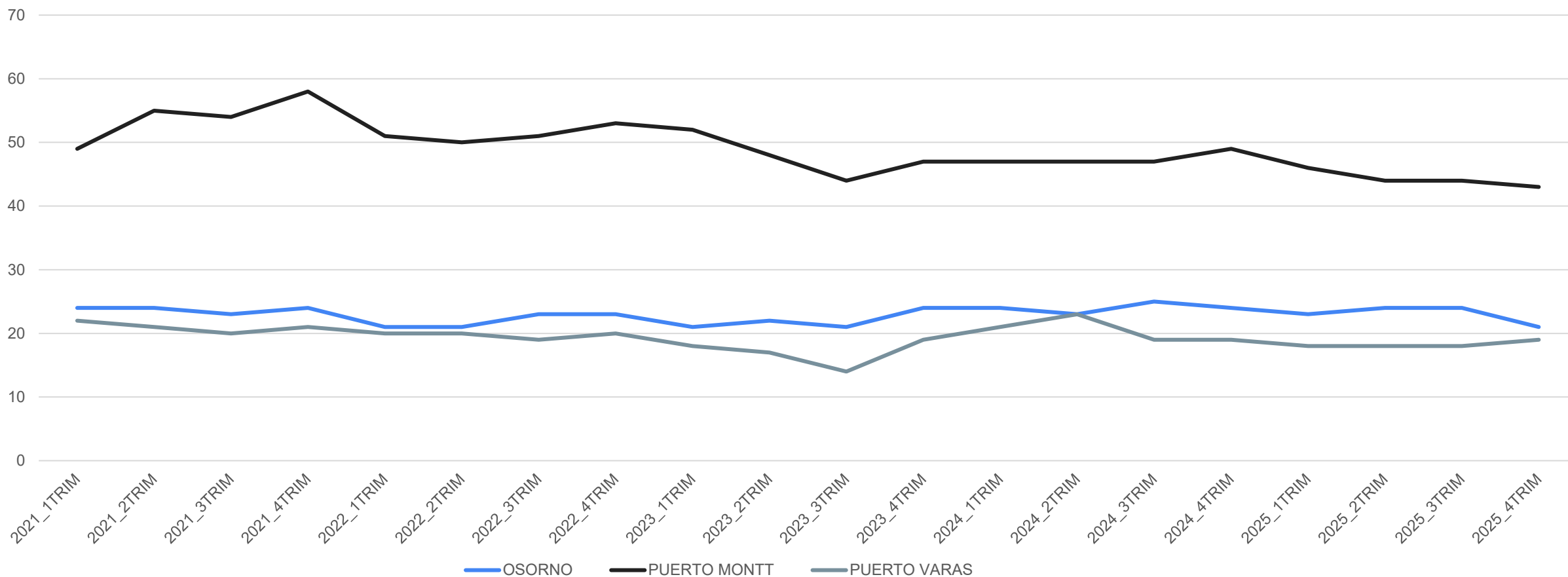


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



PROYECTOS EN OFERTA (2021 - 1 sem 2025)

Puerto Montt-Puerto Varas-Osorno

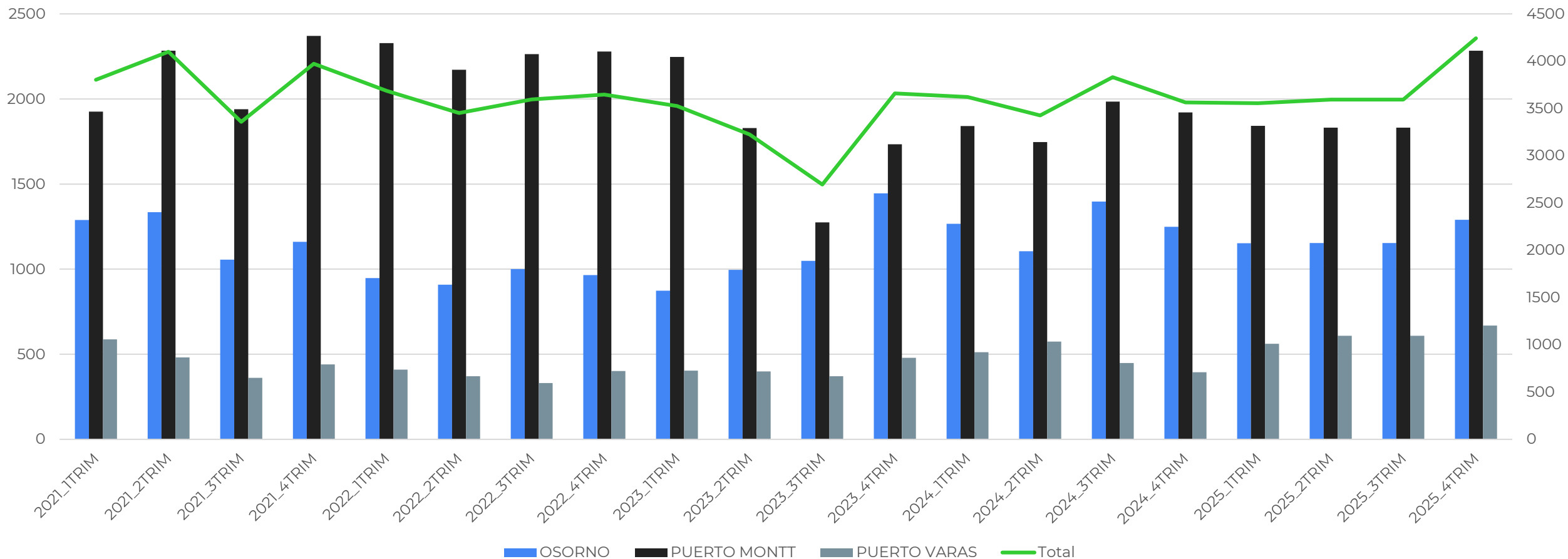


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



STOCK OFERTADO (2021 - 1 sem 2025)

Puerto Montt-Puerto Varas-Osorno

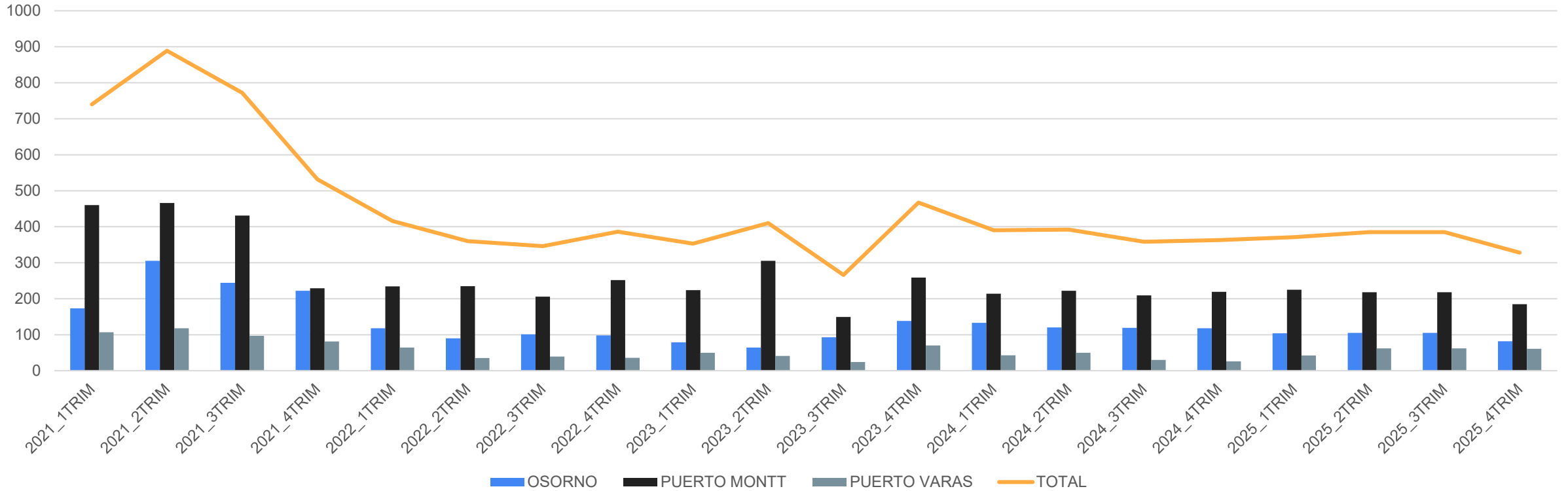


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



VENTAS (2021 - 2025)

Puerto Montt-Puerto Varas-Osorno

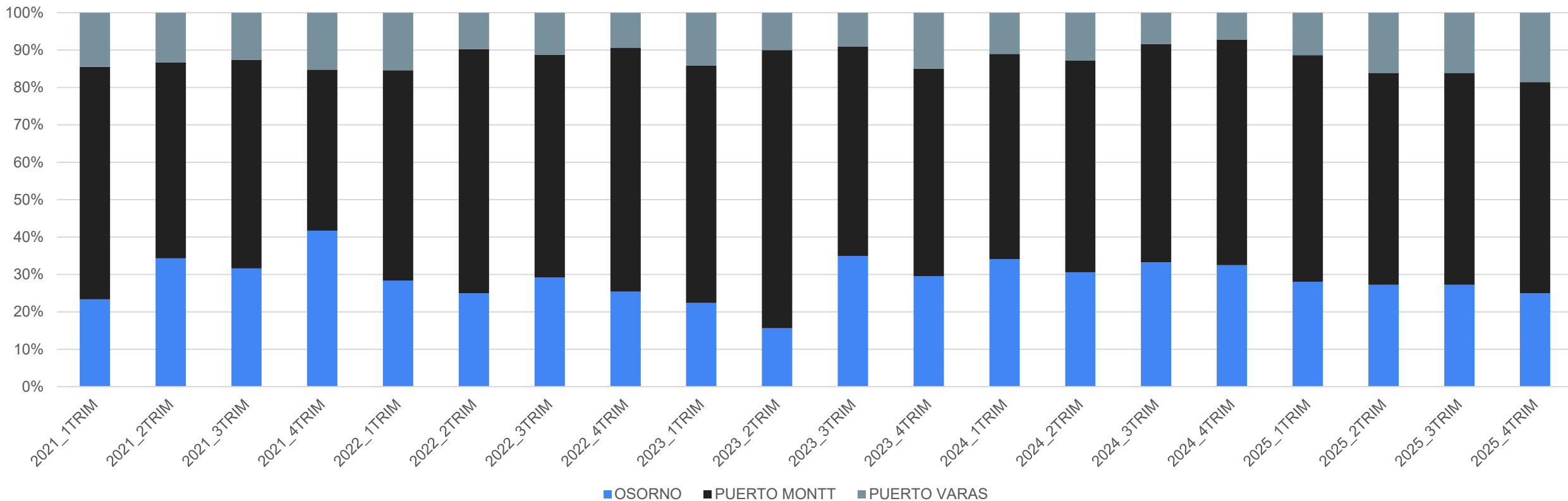


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



VENTAS (2021 - 2025)

Puerto Montt-Puerto Varas-Osorno

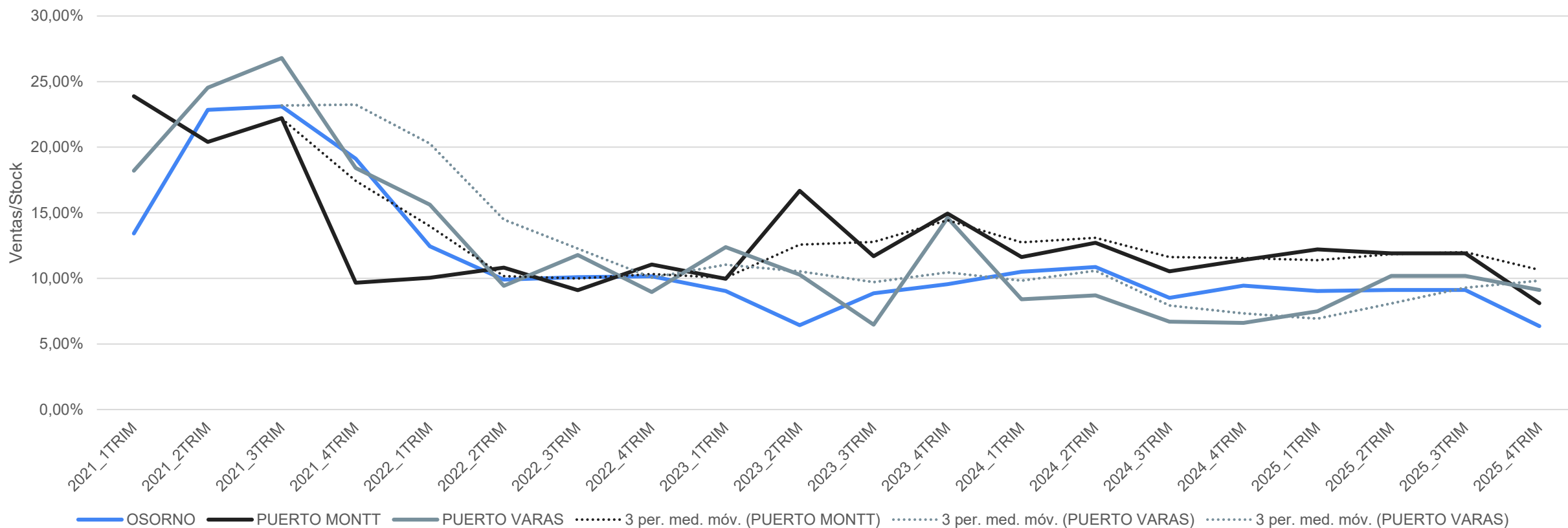


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



VENTAS (2021 - 1 sem 2025)

Puerto Montt-Puerto Varas-Osorno

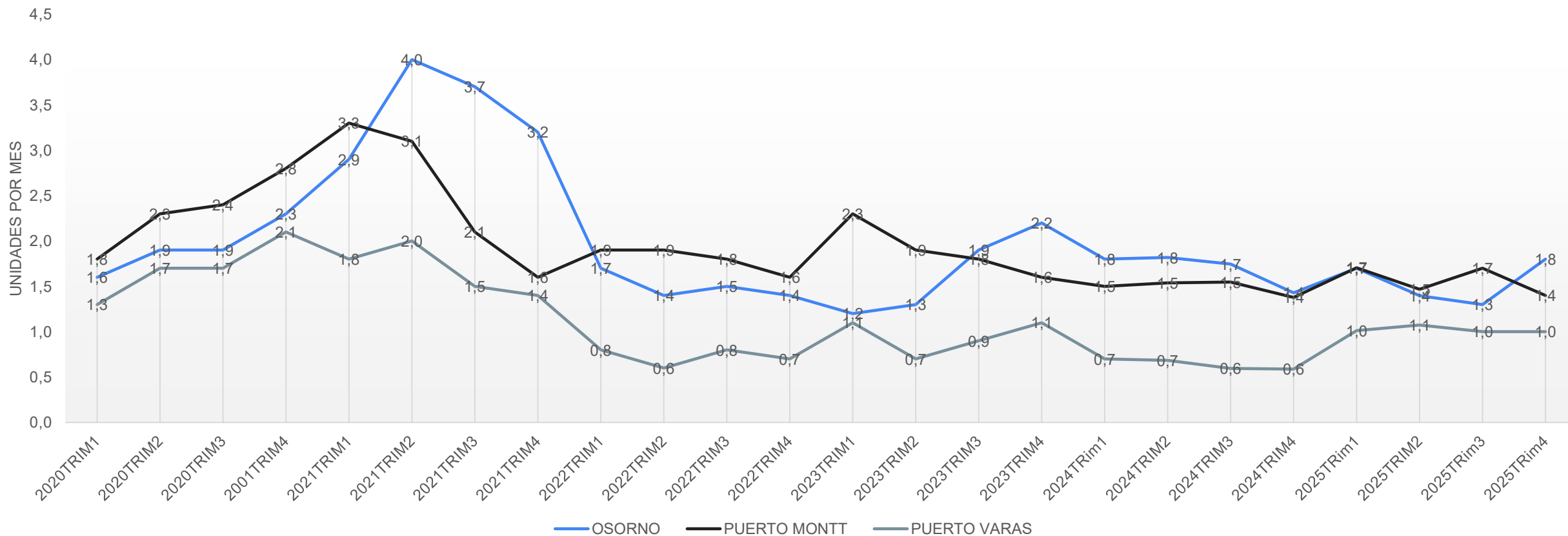


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



RITMO VENTAS

Puerto Montt-Puerto Varas-Osorno



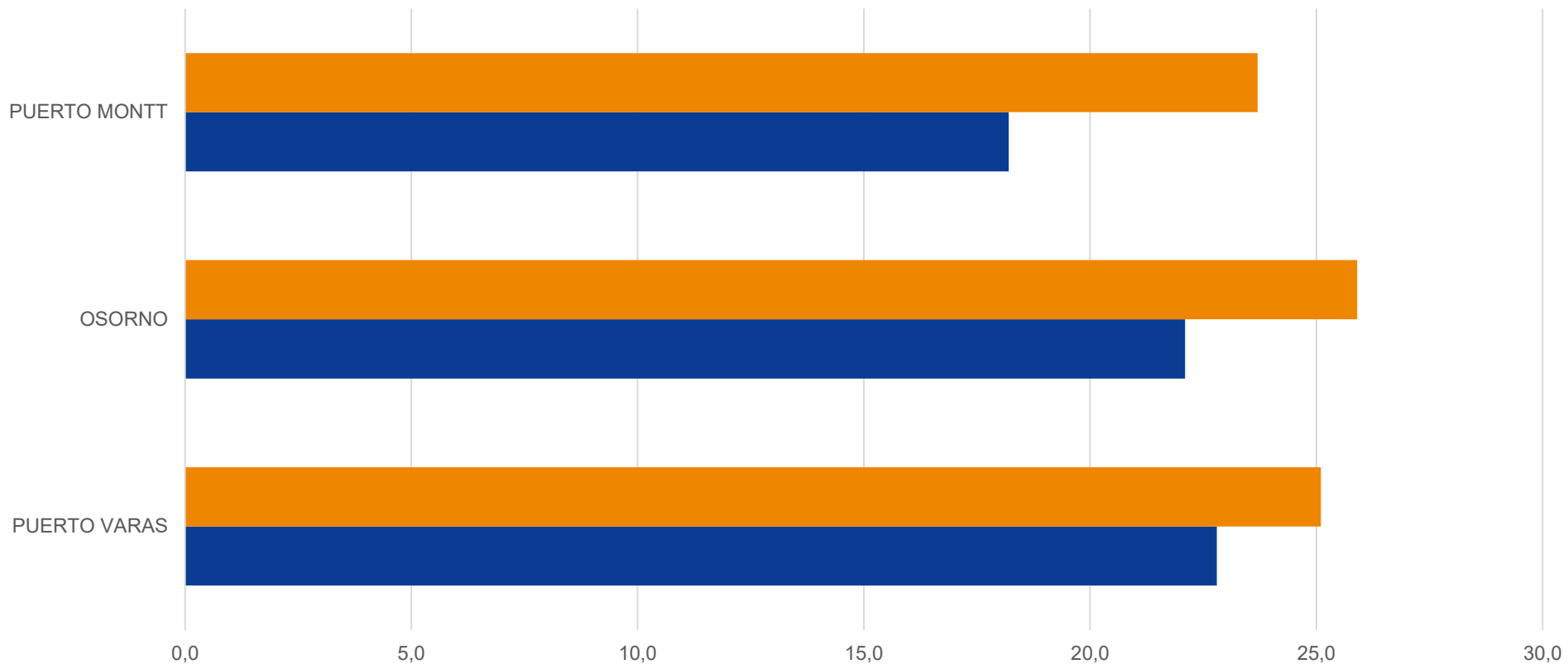
Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



VENTAS

Meses para agotar stock

Puerto Montt-Puerto Varas-Osorno

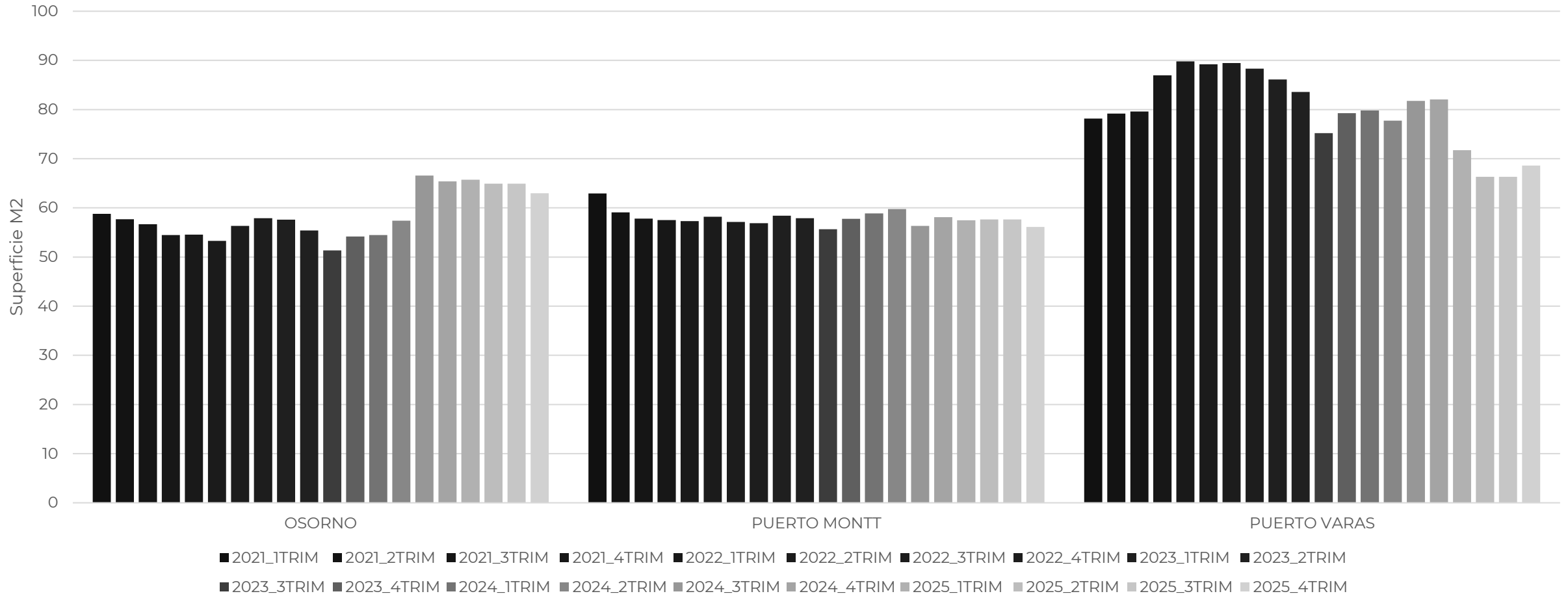


	PUERTO VARAS	OSORNO	PUERTO MONTT
2025TRIM4	25,1	25,9	23,7
2024TRIM4	22,8	22,1	18,2



SUPERFICIE MEDIA (DEPARTAMENTOS)

Puerto Montt-Puerto Varas-Osorno



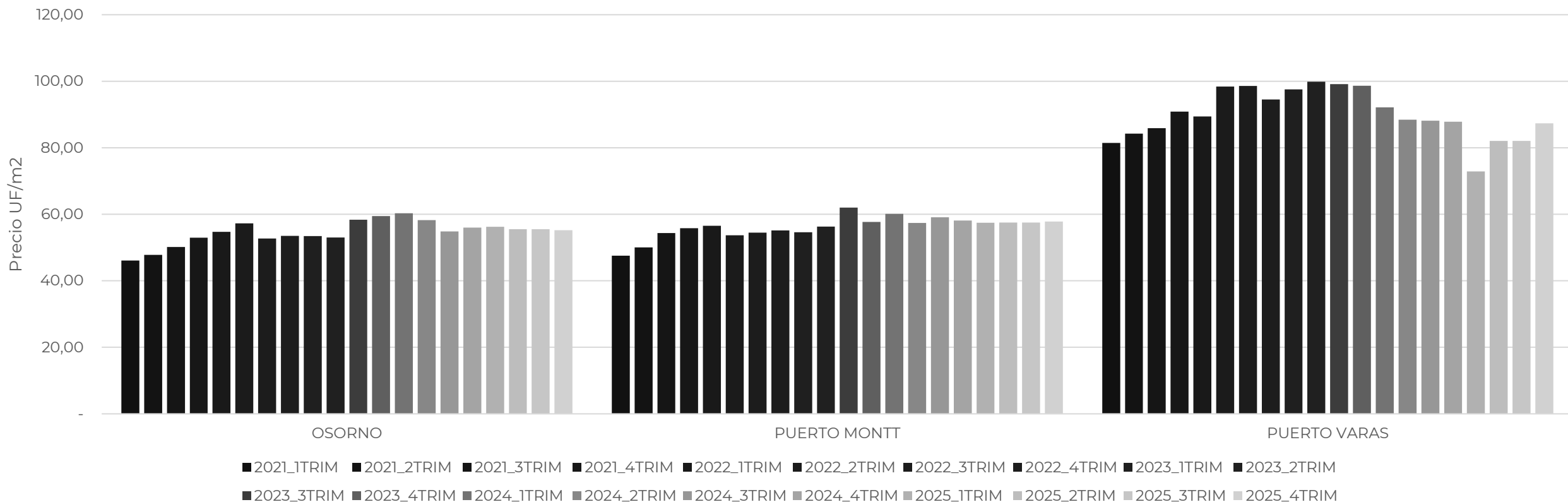


VALORES MEDIOS POR COMUNA

Puerto Montt-Puerto Varas-Osorno



Promedio de Valor Unitario

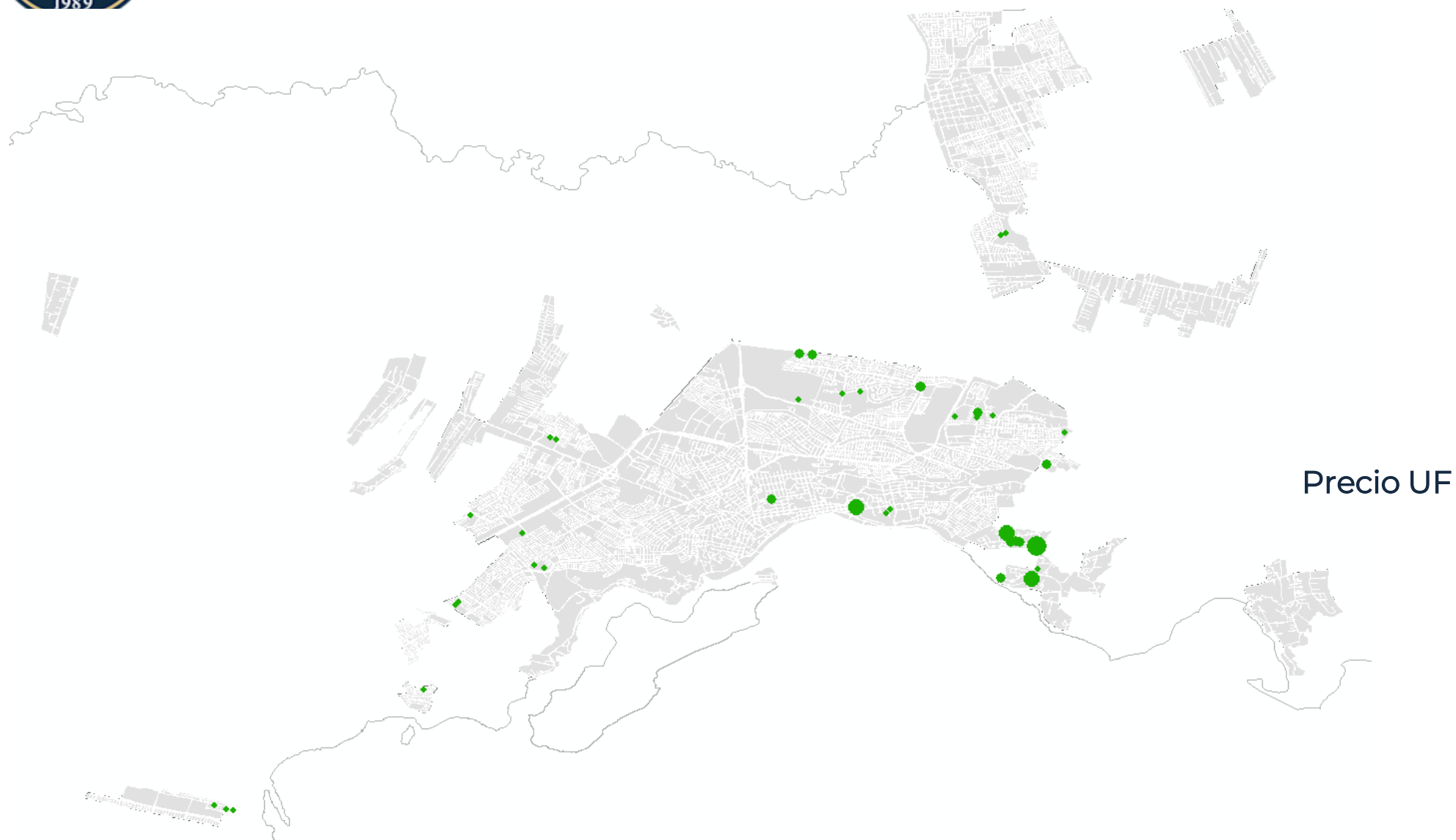




CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

Puerto Montt

tinsa
by Fccumin

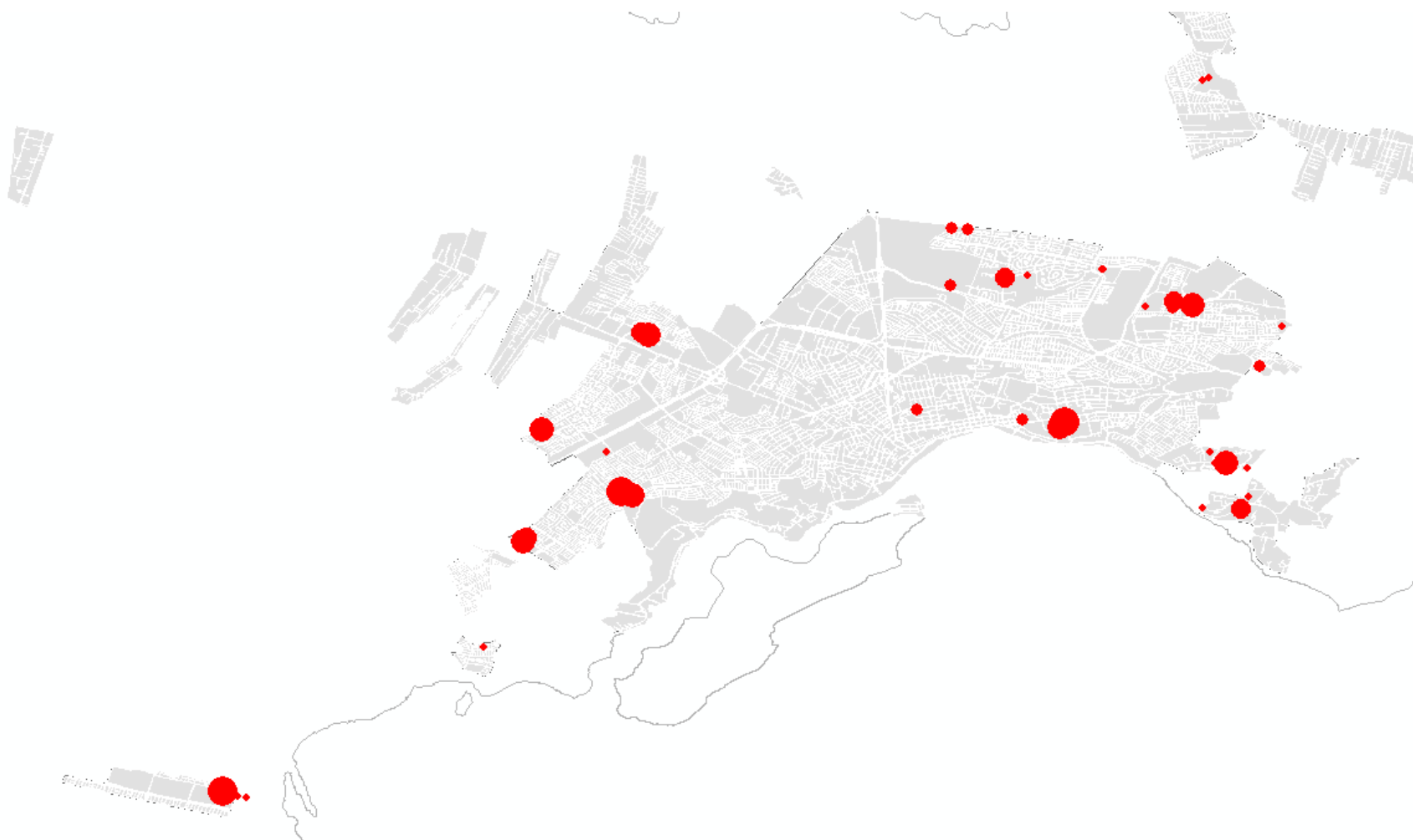




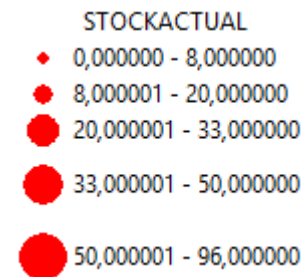
CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

Puerto Montt

tinsa
by Accumin



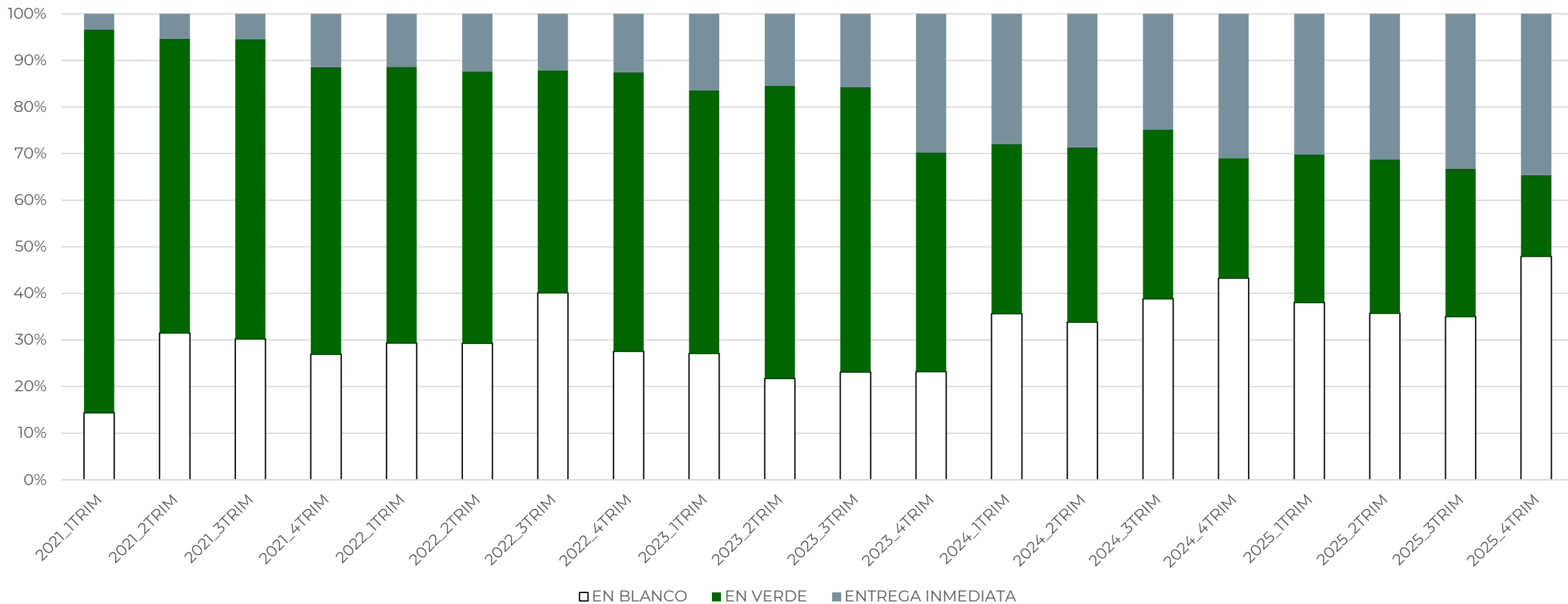
Stock





STOCK OFERTADO (2021 - 2025)

Puerto Montt

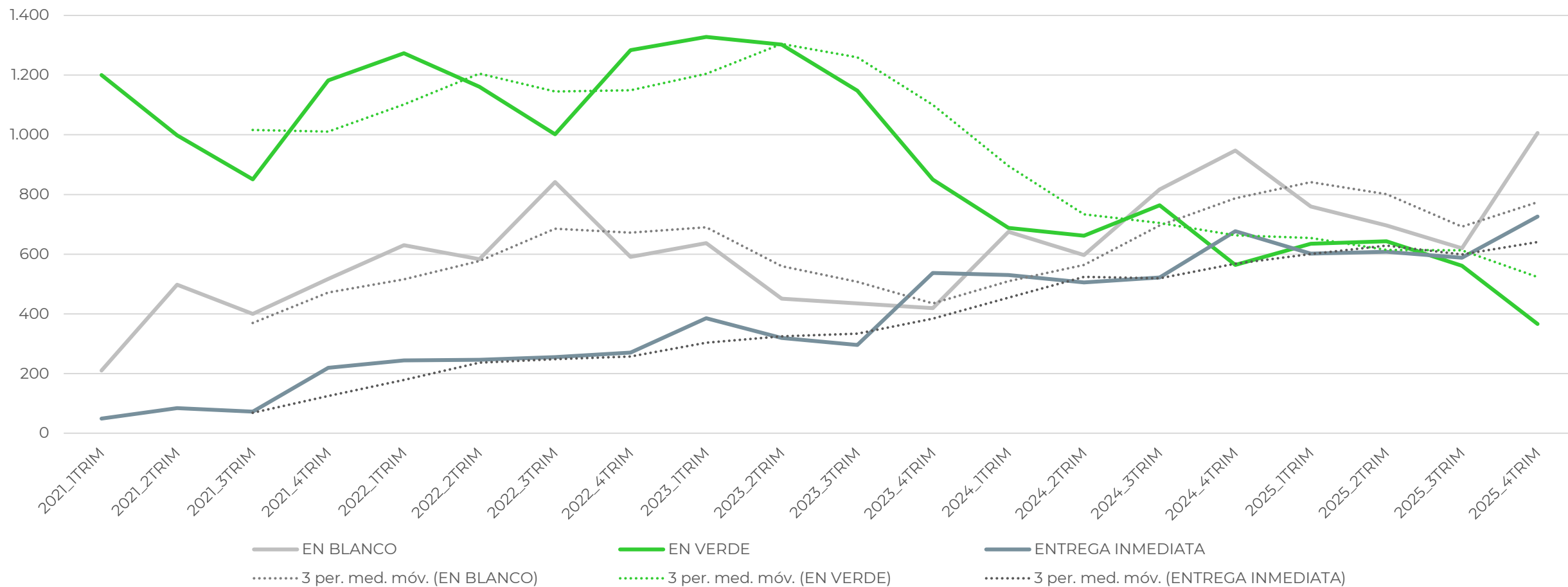


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



STOCK OFERTADO (2021 - 2025)

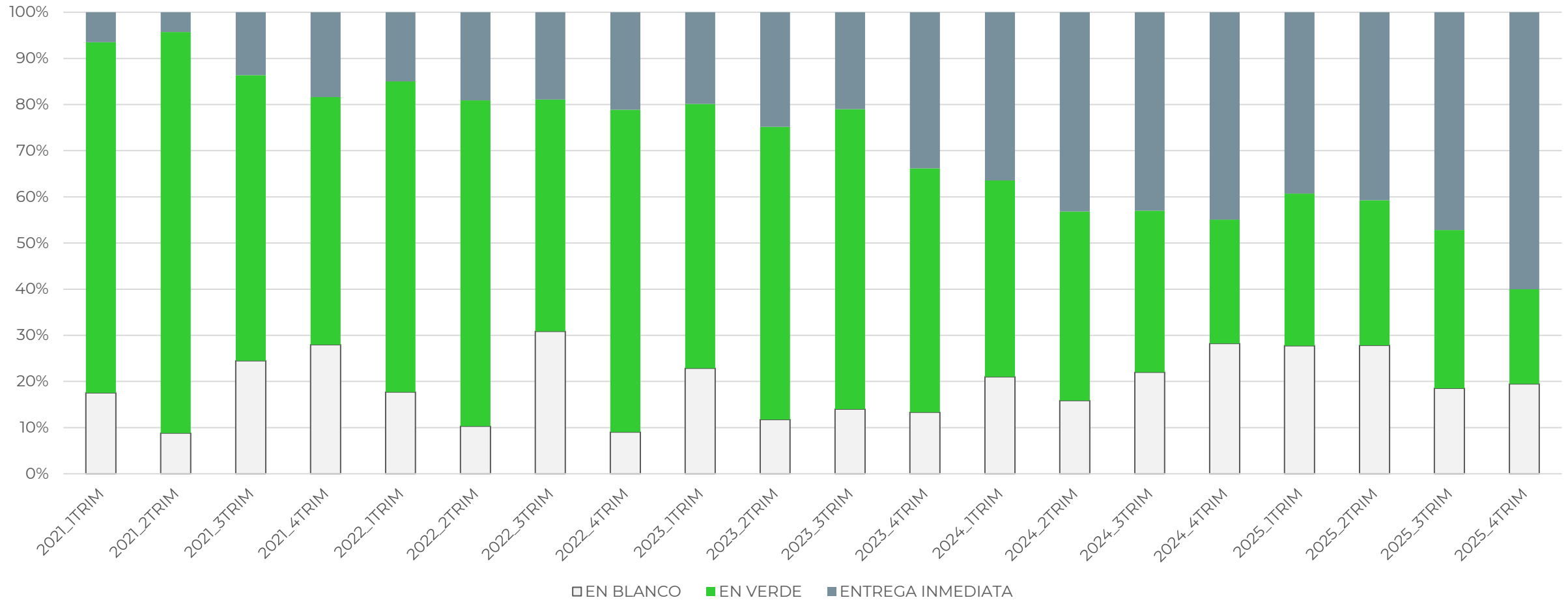
Puerto Montt



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



VENTA (2021 - 2025) Puerto Montt

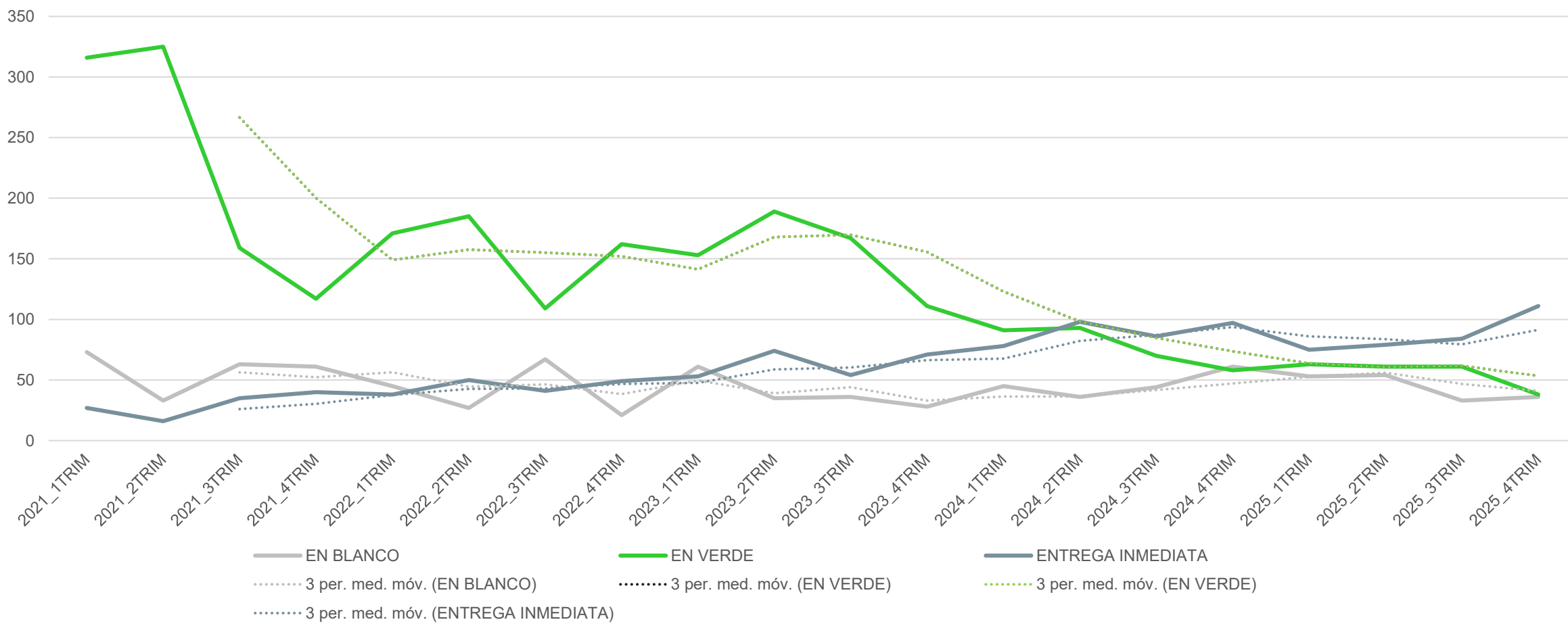


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



VENTA (2021 - 2025)

Puerto Montt

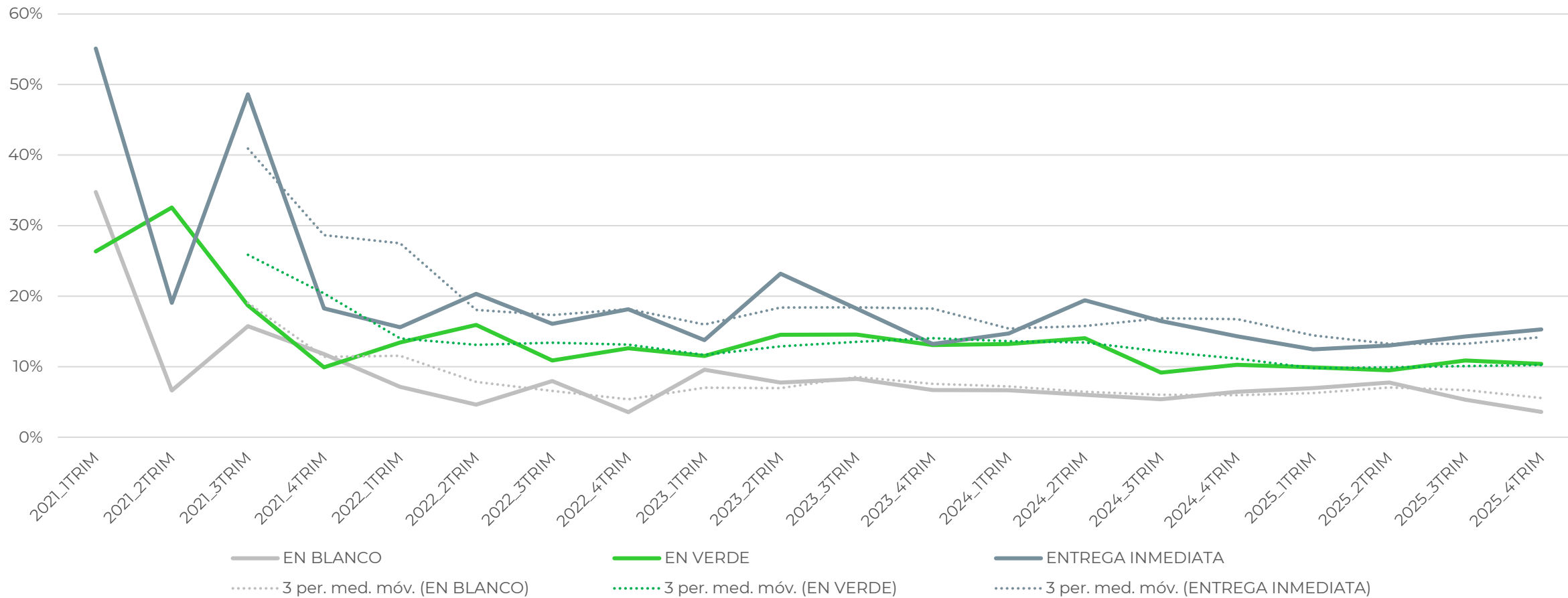


Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



ABSORCION (2021 - 2025)

Puerto Montt



Fuente: Elaboración propia en base a informe INCOIN.LAT



CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

Puerto Varas



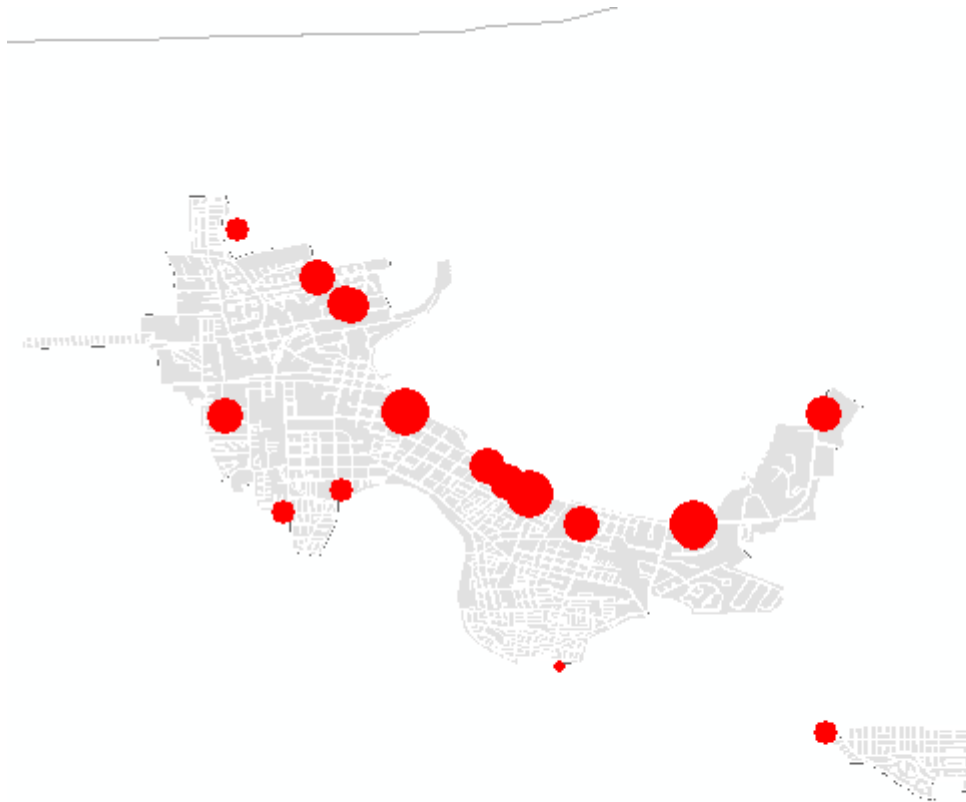
Stock

- 0,000000 - 9,000000
- 9,000001 - 27,000000
- 27,000001 - 58,000000
- 58,000001 - 100,000000
- 100,000001 - 295,000000



CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

Puerto Varas



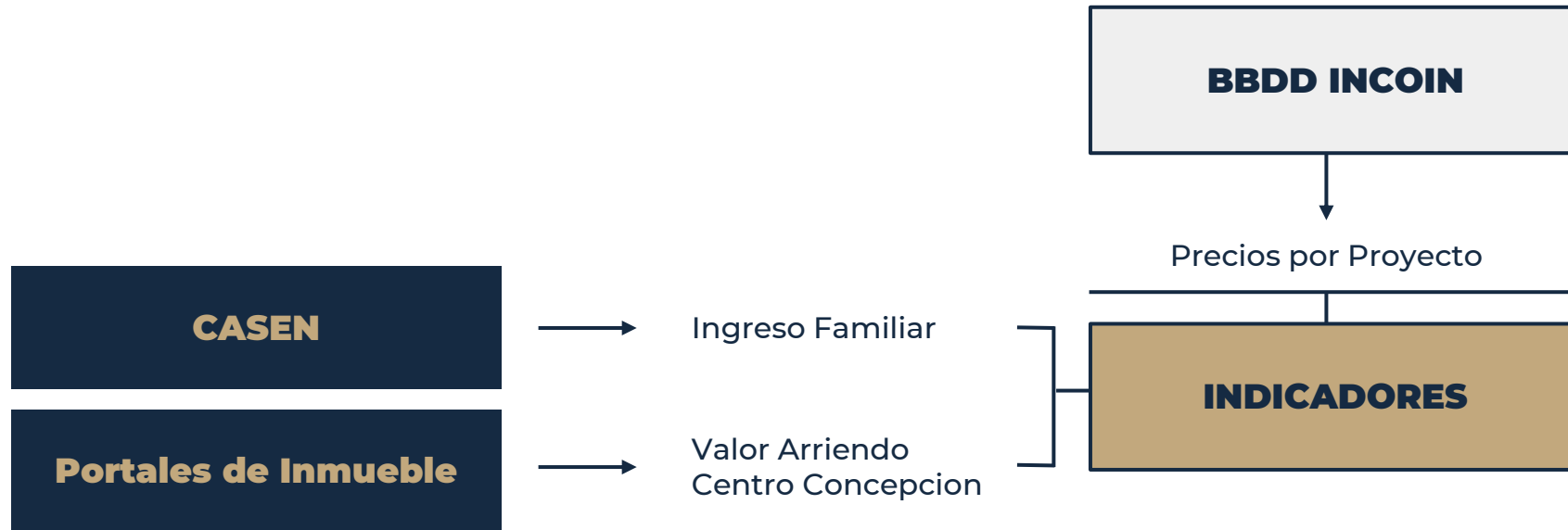
Precio UF

ACCESO A LA VIVIENDA

Indicadores

- Price Income Ratio (PIR), Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)
 - ¿Cuántos ingresos es el precio de la vivienda?
 - Precio de la vivienda/Ingreso Familiar
- 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

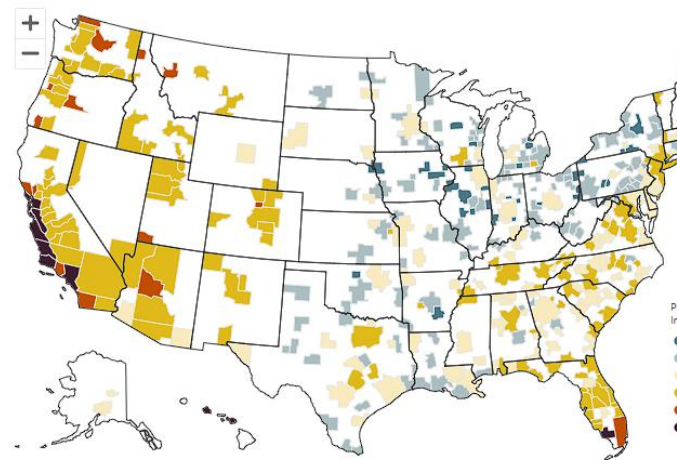


ACCESO A LA VIVIENDA PRICE INCOME RATIO (PIR)

PIR	CLASIFICACIÓN
Menor a 3	Alcanzable
Entre 3 y 4	Moderadamente no alcanzable
Entre 4 y 5	Altamente no alcanzable
Mayor a 5	Severamente no alcanzable

Fuente: CCHC 2019

Si un hogar pagara todo su sueldo en el dividendo, sin intereses, se demoraría el PIR en comprar su casa



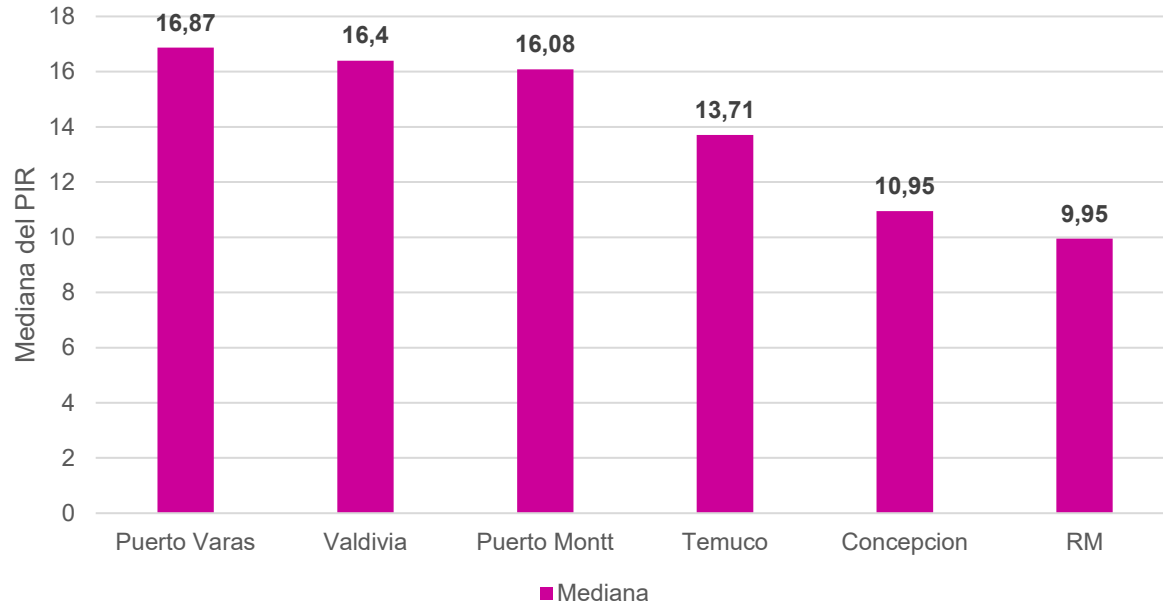
Note: Home prices are the median sale price of existing single family homes and based on Moody's Analytics forecasts.
 Source: ICHS tabulations of National Association of Realtors, Metropolitan Media

Rank ↕	City	Home price-to-income ratio
1	Los Angeles, CA	13.6
2	San Francisco, CA	12.3
3	Oakland, CA	11.6
4	San Jose, CA	11.2
5	Long Beach, CA	11.2
6	New York, NY	10.5
7	Anaheim, CA	10.5
8	Miami, FL	10.1
9	San Diego, CA	10.1
10	Boston, MA	8.8
11	Seattle, WA	8.5
12	Austin, TX	8.0
13	Washington, DC	7.6
14	Denver, CO	7.5
15	Portland, OR	7.3
16	Sacramento, CA	6.8
17	Aurora, CO	6.7
18	Tucson, AZ	6.5
19	Fresno, CA	6.4
20	Las Vegas, NV	6.3



ACCESO A LA VIVIENDA

PRICE INCOME RATIO (PIR)



Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA

Puerto Montt

Media		10,88
Mediana		9,43
Percentiles	25	7,13
	50	9,43
	75	13,68

Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA

Puerto Varas

Media		19,69
Mediana		18,10
Percentiles	25	11,47
	50	18,10
	75	24,23

Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA



ACCESO A LA VIVIENDA

PRICE INCOME RATIO (PIR)



Puerto Montt_2025

Media	10,88	
Mediana	9,43	
Percentiles	25	7,13
	50	9,43
	75	13,68

	Casas	Deptos
Media	9,86	11,10
Mediana	7,62	9,87
Percentiles	25	7,51
	50	9,87
	75	13,72

Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA



ACCESO A LA VIVIENDA

PRICE INCOME RATIO (PIR)



Puerto Montt_2025

Sin Subsidio

Con subsidio

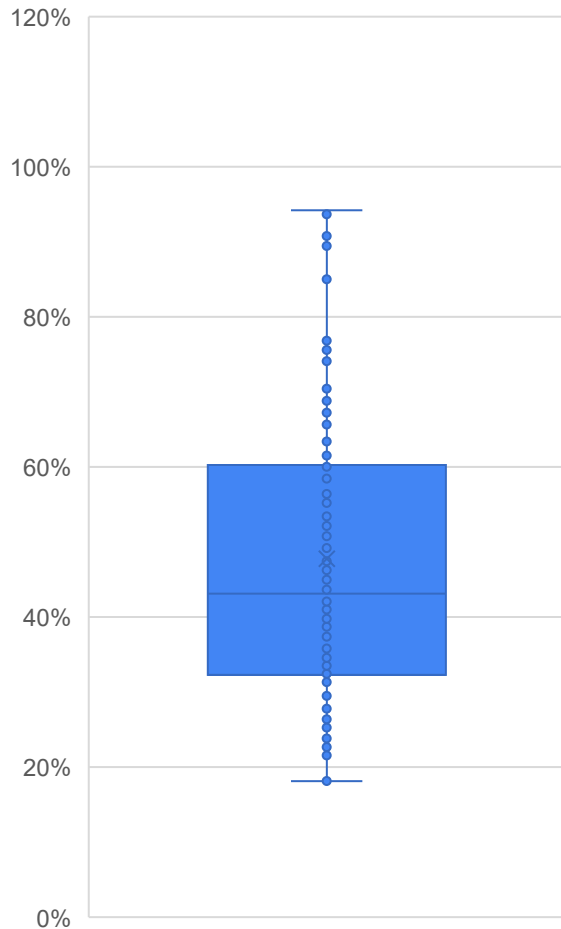
Media		10,88
Mediana		9,43
Percentiles	25	7,13
	50	9,43
	75	13,68

Media		11,89	6,30
Mediana		10,79	6,52
Percentiles	25	8,58	5,81
	50	10,79	6,52
	75	14,76	6,86

Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA



ACCESO A LA VIVIENDA SEGÚN ESFUERZO FAMILIAR



ESTADÍSTICOS		
Media		0,48
Mediana		0,43
Percentiles	25	0,32
	50	0,43
	75	0,60

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	80% precio oferta
Plazo en años	25 años

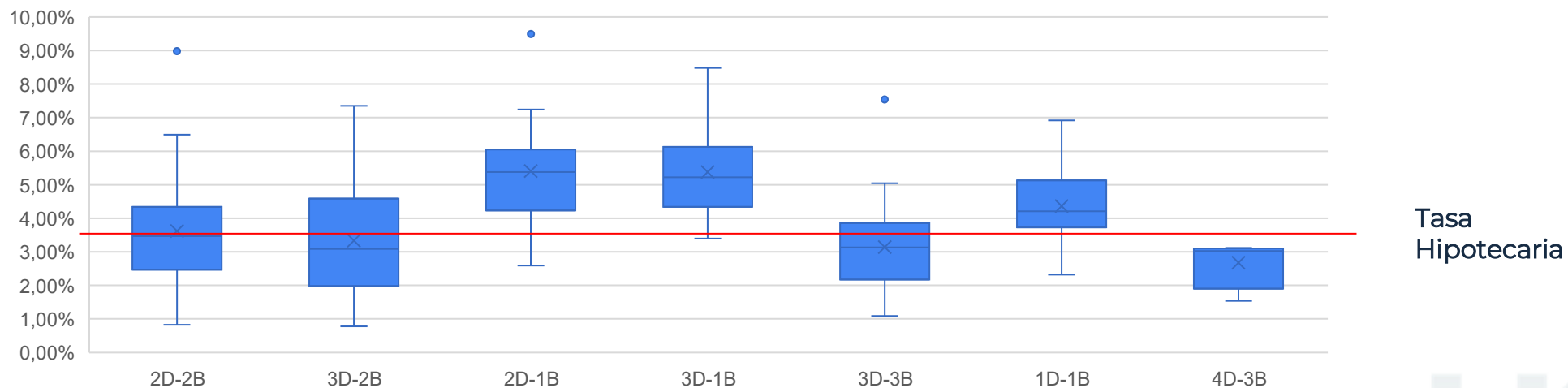


ACCESO A LA VIVIENDA YIELD



Escenario de arriendo Promedio

Dprograma	Stock	Precio UF/m2	Precio UF	EF25	EF40	PIR_COM	PIRPC75	Arriendo	yield	EF arrien
1D-1B	151	76	2.817	33%	33%	7,59	5,87	10,96	4,82%	35%
2D-1B	457	64	3.108	36%	36%	8,37	6,48	12,65	5,29%	41%
2D-2B	352	69	4.237	49%	48%	11,41	8,84	14,07	4,37%	45%
3D-1B	234	50	2.706	32%	31%	7,29	5,64	11,31	5,25%	37%
3D-2B	145	69	5.363	62%	61%	14,45	11,18	14,40	3,55%	47%
3D-3B	17	75	7.626	89%	87%	20,54	15,90	17,00	2,87%	55%



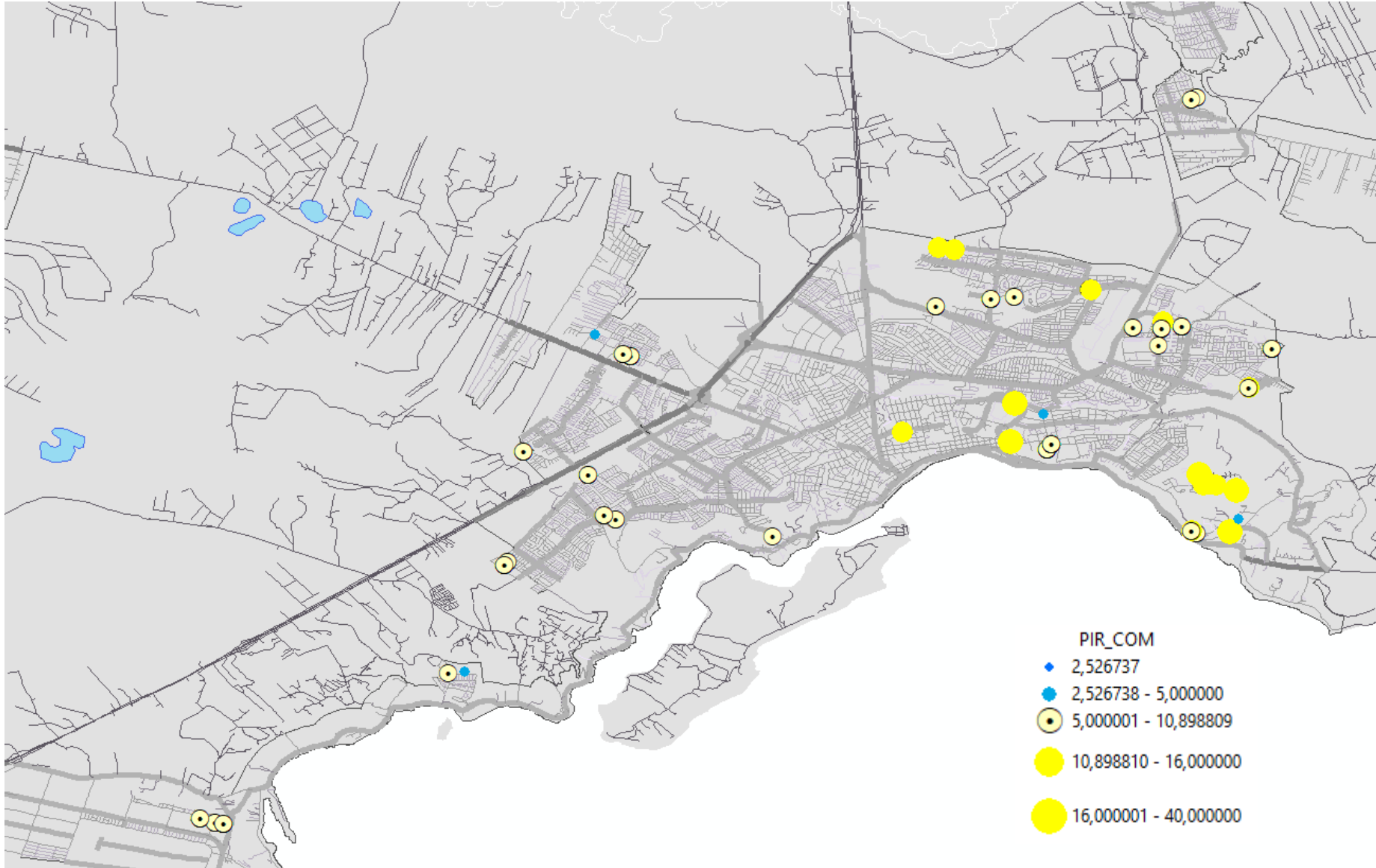
Fuente: Elaboración propia en base avisos de Portales de vivienda

Fuente: Elaboración propia en base a BBDD TINSA



CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

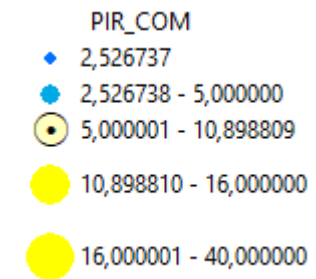
Puerto Montt





CONCENTRACIÓN ESPACIAL OFERTA

Puerto Varas





ACCESO A LA VIVIENDA

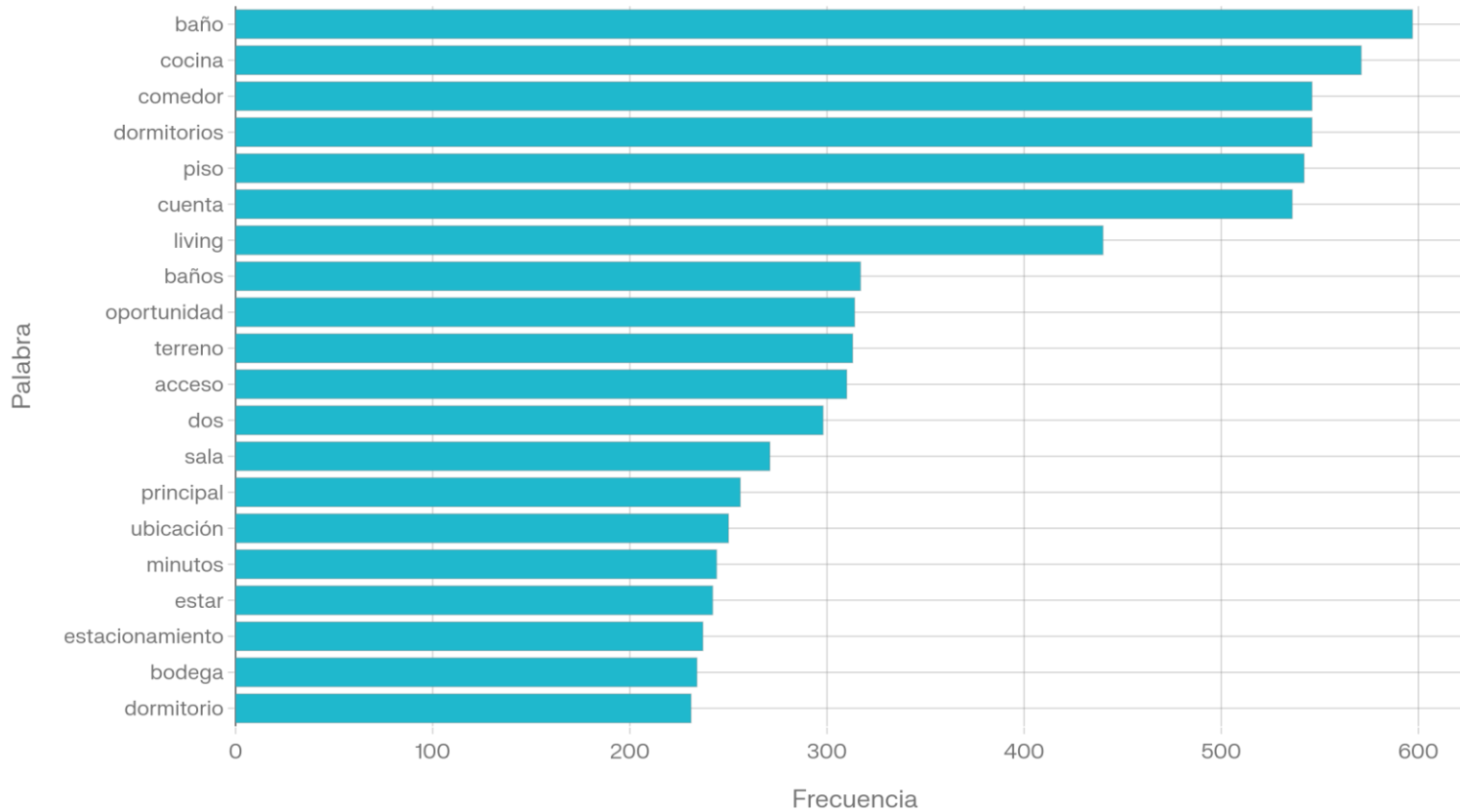
Análisis de los avisos



Palabras repetidas más frecuentes (depuradas)

Fuente: columna Descripción | ranking de términos

Powered by  perplexity





ACCESO A LA VIVIENDA

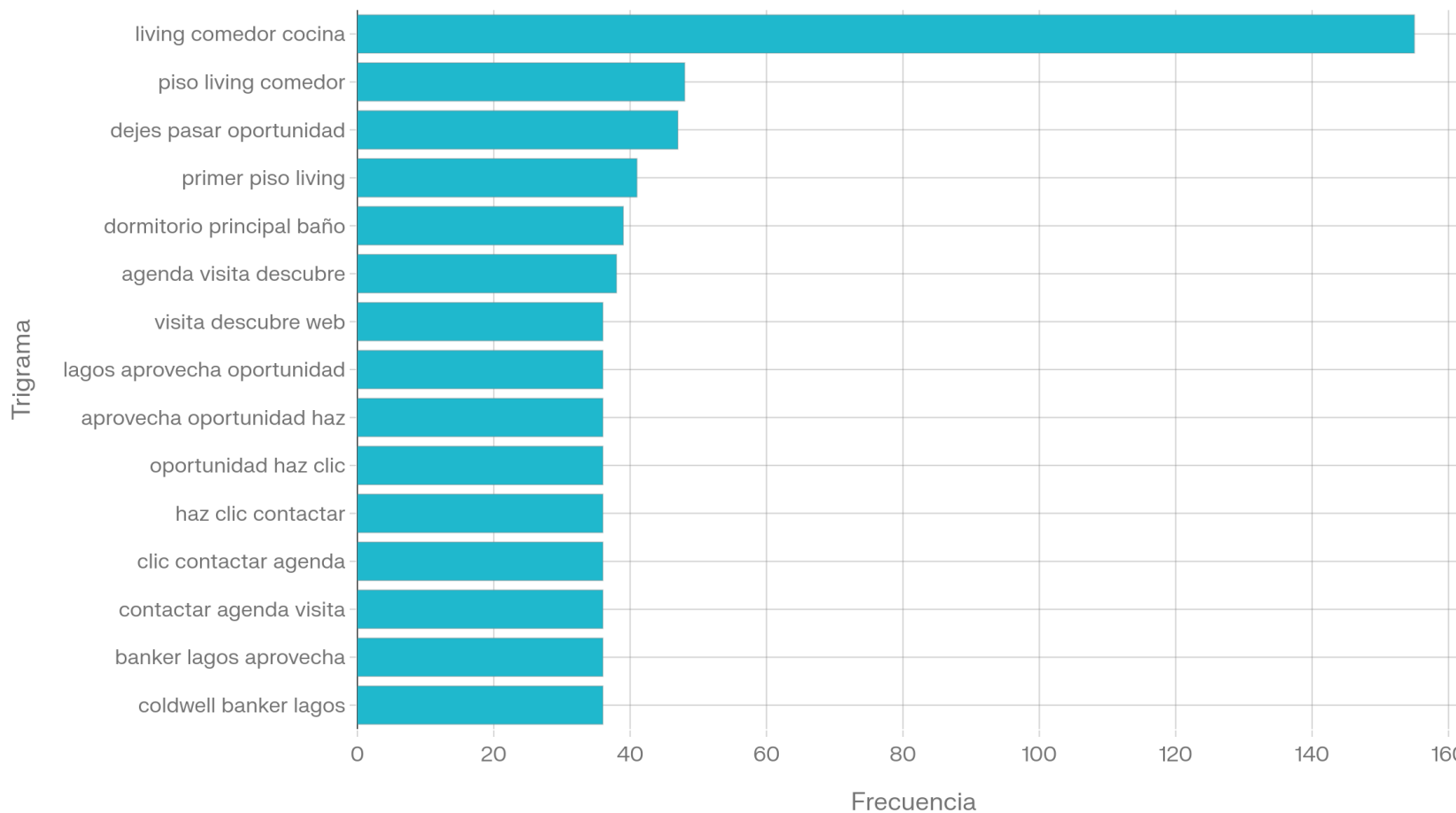
Análisis de los avisos



Trigramas más repetidos

Fuente: columna Descripción | fórmulas y frases repetidas

Powered by  perplexity



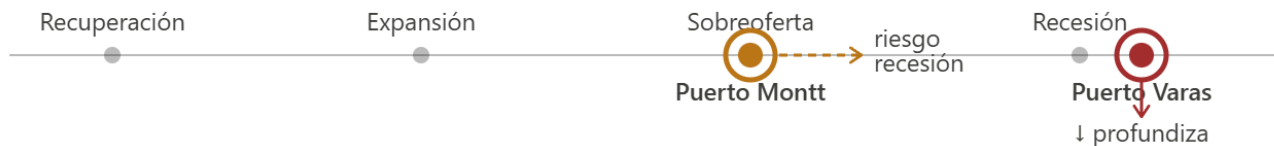


Ciclo inmobiliario — Patagonia · actualizado mayo Datos actualizados



Zona Patagonia Contexto zonal	Puerto Montt Sobreoferta	Puerto Varas Recesión · PIR crítico	Lectura estratégica datos actualizados
▶ Stock: 8.775 un. +5,4% trim.	▶ Meses stock sube +12,9% trim.	▲ PIR sube 5,2 puntos	▶ PMO: cautela ante nuevos proyectos
▶ Meses stock: 20,5 m (+4,6% trim.)	▶ PIR mediana: 9,43 ▲ (era 8,24)	▶ PIR mediana: 18,10 ▲▲ (era 12,90)	▶ PV: corrección de precios inminente
▶ Ritmo ventas: 1,3 un/mes (-7,1%)	▶ PIR con subsidio: mediana 6,52	▶ PIR media: 19,69 P75: 24,23	▶ Subsidio: condición de acceso en ambas
▶ Ventas dominantes: UF 2.000–3.000	▶ Esfuerzo familiar mediana: 43%	▶ Sin nuevos proyectos Ventas muy lentas	▶ PMO: 2D1B y 3D1B mejor yield (5,2%+)
▶ PMO alza +12,9% Villarrica baja -14,9%	▶ Yield 2D1B: 5,29% 3D1B: 5,25%	▶ Mercado detenido corrección de precios	▶ Osorno: nuevo eje a monitorear
		▶ Ingreso ref.: 52,77 UF/mes	

Posición en el ciclo — mayo 2026



Principales cambios respecto a versión anterior

Puerto Montt · PIR mediana
8,24 → 9,43 (+1,19 pts)

Puerto Varas · PIR mediana ▲
12,90 → 18,10 (+5,20 pts)

Nuevo: Osorno incorporado
Tercer eje del análisis

Zona Patagonia
 Puerto Montt
 Puerto Varas
 Estrategia



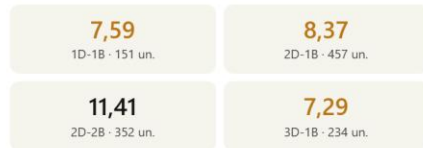
Puerto Montt
Sobreferta - en riesgo de recesión

Meses para agotar stock (zona)
23,7 meses
+12,9% trim. · mayor alza de la zona sur

PIR mediana ▲ 8,24 → 9,43
9,43
Severamente inalcanzable · media: 10,88

PIR con subsidio DS19/DS01
6,52 mediana
Sin subsidio mediana: 10,79

PIR POR TIPOLOGÍA



ESFUERZO FAMILIAR



YIELD POR TIPOLOGÍA (ACTUALIZADO)



Sobreferta - en riesgo de recesión

Puerto Varas
Recesión - PIR en máximo crítico

▲ Cambio crítico en este informe
PIR mediana sube +5,2 puntos: de 12,90 a 18,10

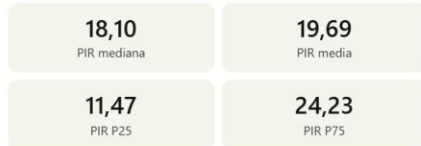
PIR mediana ▲▲ 12,90 → 18,10
18,10
Severamente inalcanzable · media: 19,69 · P75: 24,23

Meses para agotar stock
25,1 meses
Alto · mercado detenido

Nuevos proyectos

Ninguno
Mercado en fase recesiva consolidada

INDICADORES DE ACCESO (ACTUALIZADOS)



INGRESO FAMILIAR REFERENCIAL

52,77 UF/mes
Pese a ingreso mayor que PMO, precios son desproporcionalmente altos

CONTEXTO DEL MERCADO DE ARRIENDO

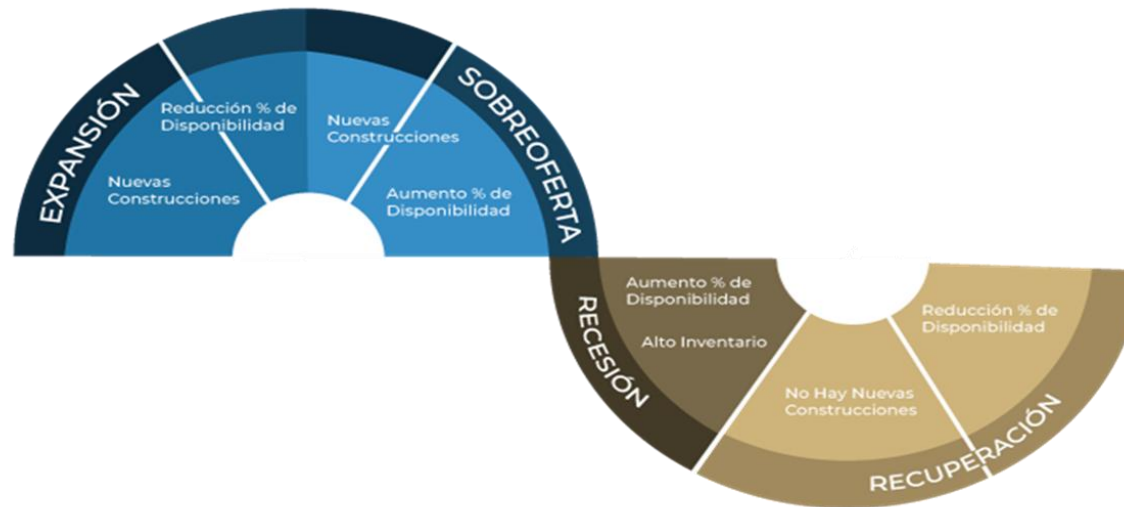
Ubicación/Conectividad: factor dominante en avisos.
Costanera y centro concentran la demanda de arriendo.
Equipamiento (amoblado, electrodomésticos) como diferenciador clave.

PIR P25: 11,47 PIR P75: 24,23 Corrección precios esperada

Recesión consolidada · corrección en curso

Comparativo actualizado · mayo 2026 vs versión anterior

Indicador	Puerto Montt	Puerto Varas
PIR mediana	9,43 (era 8,24)	18,10 (era 12,90)
PIR media	10,88	19,69
Esfuerzo familiar mediana	43%	N/D
Mejor yield tipología	5,29% (2D1B)	No disponible
Fase del ciclo	Sobreferta	Recesión





Conclusiones

- **Fases divergentes, problemas convergentes** Puerto Montt está en sobreoferta y Puerto Varas en recesión, pero ambas ciudades comparten la misma raíz: una demanda estructuralmente débil por la combinación de altos precios, bajos ingresos relativos y tasas hipotecarias elevadas. La diferencia es de velocidad, no de naturaleza.
- **El stock no baja lo suficiente** Con 20,5 meses promedio para agotar el inventario zonal y +12,9% en Puerto Montt, el mercado sigue lejos del equilibrio. Un mercado sano opera entre 6 y 12 meses de stock. Superar los 20 meses implica exceso de oferta que presiona los precios a la baja y desincentiva nuevas inversiones.
- **El PIR es estructuralmente alto** Con medianas de 9,43 en Puerto Montt y 18,10 en Puerto Varas, la vivienda nueva es severamente inalcanzable para la mayoría de los hogares sin subsidio estatal. El umbral crítico de la OCDE es 5; ninguna de las dos ciudades se acerca.
- **El subsidio es la única palanca efectiva** Con subsidio DS19 o DS01, el PIR de Puerto Montt cae a 6,52 (mediana), acercándose al umbral de moderadamente inalcanzable. Sin subsidio, el mercado es inaccesible para más del 75% de los hogares. La política pública no es un complemento: es la condición de posibilidad del mercado.
- **El yield atractivo no compensa el riesgo** Tipologías como el 3D-1B en Puerto Varas presentan yields del 8,0%, lo que parece atractivo. Pero en ningún caso el arriendo cubre el dividendo hipotecario, y el mercado en recesión eleva el riesgo de vacancia prolongada. Solo el inversor con capital propio sin crédito hipotecario obtiene rentabilidad real.



UNIVERSIDAD
SAN SEBASTIAN
Ilumina el futuro

tinsa
by Accumin

INFORME 
INMOBILIARIO USS - TINSA

2025

Patagonia , Puerto Montt - Puerto varas

