



MARCO GUTIÉRREZ V.

Las señales de crisis en el mercado inmobiliario habitacional continúan. Así lo refleja la caída que registraron los permisos de edificación para viviendas nuevas al arrancar 2026.

Si bien el subsidio a la tasa de interés que rige desde mediados del año pasado dinamizó la demanda por casas y departamentos hasta 4.000 UF, el mercado aún registra altos niveles de stock de propiedades a la venta, que suma cerca de 105 mil unidades, varias ya terminadas. Esto desalienta el inicio de nuevos proyectos.

A la vez, la industria está a la espera de que la Contraloría dé visto bueno a la extensión de la vigencia de permisos de obra, que suman unas 65 mil viviendas y vencen a fines de este mes.

Negativo inicio de año

En enero de 2026, las Direcciones de Obras Municipales (DOM) autorizaron 515.595 metros cuadrados para obras nuevas en viviendas, lo que representó una baja de 16,4% anual, de acuerdo a estadísticas del Instituto Nacional de Estadísticas (INE). El registro actual es 32,2% menor que el promedio del período 2000-2025 (760.811 m²), añadió la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

A la vez, en el primer mes del año, se aprobaron 5.960 viviendas nuevas en el país, una caída de 18,7% anual. El promedio entre 2000 y 2025 fue de 10.168 unidades, por lo que la cifra actual es 41,4% menor. En tanto, entre enero y diciembre de 2025 se aprobaron 69.058 unidades nuevas en los permisos tramitados ante las DOM, la menor cifra anual desde que existe registro disponible en el INE, que es 1991.

“Este resultado refleja la gravedad de la crisis del sector... Lamentablemente, el resultado de enero de este año viene a confirmar una tendencia que

En enero, las casas y departamentos aprobados en las DOM bajaron 18,7%

Mercado de viviendas mantiene signos de crisis: permisos de edificación se derrumban en el inicio de 2026

El alto stock de propiedades para la venta —unas 105 mil unidades— desalienta el inicio de nuevos proyectos. El rubro pide ampliar subsidio a la tasa hipotecaria.

observamos desde hace un tiempo, donde los permisos se mantienen en mínimos históricos. Sin duda, es una mala noticia para el país”, sostuvo el presidente de la CChC, Alfredo Echavarría.

El timonel de la construcción explicó que “la baja en la autorización de permisos se explica por el alto stock de viviendas terminadas que actualmente se encuentran sin vender, cifra que inhibe el inicio de nuevos proyectos”.

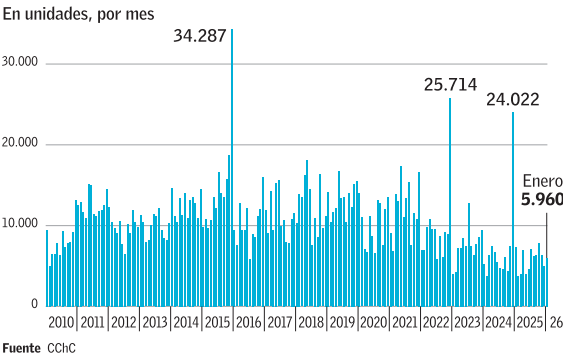
Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, señaló que uno de los componentes de la crisis inmobiliaria es que “la tasa hipotecaria está muy cerca del 4%, pero aún lejos del 2,5% a 3% del período 2018-2019. Así el crédito hipotecario genera un dividendo entre 10% y 15% mayor que el período de referencia”.

Gleisner también aludió a otros factores que merman el dinamismo del sector, como trabas en materia de “permisología”, costos de construcción altos y planes reguladores restrictivos —en densidad— que inhiben la construcción de viviendas.

Recetas para mejorar

Diversas son las recetas que

Número de viviendas autorizadas en Chile



mencionan en el rubro para que el mercado inmobiliario mejore. Los actores coinciden en que se debe ampliar el subsidio a la tasa hipotecaria que partió en julio pasado y tiene un tope de 50.000 unidades. Al 13 de febrero de 2026, la banca había recibido 61.894 solicitudes, de las cuales 33.783 se encontraban aprobadas y 20.633 estaban en etapa de evaluación. Dentro de las solicitudes visadas, 18.380 operaciones habían sido cursadas, según los últimos registros de la ABIF.

Las operaciones con subsidio a la tasa han generado un flujo de crédito acumulado de US\$ 2.205 millones a febrero, siendo responsables del 47% del monto total de nuevas colocaciones hipotecarias. “Esta política debiera mantenerse, hasta que la tasa hipotecaria vuelva al rango 2,5% a 3%”, estimó Gleisner.

Echavarría sostuvo que dicho subsidio “ha permitido el acceso de más personas al financiamiento”. Agregó que para que aumente la autorización de permisos se debe liquidar el alto

stock actual de viviendas disponibles para la venta. “Para que esto ocurra, debe aumentar el dinamismo de la economía, principalmente en términos de empleo e ingresos de las personas, lo que impulsaría la demanda de forma relevante”.

Carolina Büchi, directora ejecutiva de la inmobiliaria Imagina —de la familia Calderón—, afirmó el sábado en entrevista con “El Mercurio” que visualiza una “recuperación lenta, muy gradual” del sector. Añadió que “lo que más se necesita hoy es una autoridad consciente de las necesidades de la industria. Y eso significa inyectar incentivos a la demanda y ayudar en la oferta al inmobiliario, regularizando la disponibilidad de tierra, la normativa comunal, trabajar la permisología, trabajar los tiempos y gestión del Estado”.

De acuerdo a un análisis de Colliers, una de las principales caídas en permisos de edificación en la Región Metropolitana se observa en la comuna de Ñuñoa, que bajó de un promedio de 8.300 viviendas anuales en el período 2018-2019 —previo al estallido y la pandemia— a una media de 492 unidades en el lapso 2024-2025.