

SOLEDAD GAETE, PRESIDENTA DE ACOP (CÁMARA NACIONAL DE SERVICIOS INMOBILIARIOS):

“Se proyecta una recuperación gradual, con alzas moderadas en ventas y precios del segmento usado”

Dinámico, cambiante, con épocas buenas y otras no tanto, pero con un denominador común: miles de personas que buscan contar con una casa, departamento para establecerse y echar a volar sus sueños. Se trata del mercado inmobiliario, donde ya sea en la modalidad de adquirir una vivienda o arrendarla, el mercado siempre estará lleno de oferta y de demanda y con valores que fluctúan de acuerdo a una gran cantidad de variables. Soledad Gaete, presidenta de Acop (Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios), analiza esta realidad y proyecta la situación futura del mercado.

—En términos generales, ¿cuál es el balance que podría hacer de la actual situación del mercado inmobiliario a nivel nacional y por qué?

“Aún estamos recabando información para proyectar cómo se comportará el mercado inmobiliario durante este 2026, ya que por la incertidumbre económica local y global actual es más difícil hacer una proyección. A nivel país, para 2025, desde Acop proyectábamos una recuperación cercana al 9% en ventas de propiedades usadas, pero el resultado fue inferior a lo esperado, en comparación con 2024 que fue un año con una contracción cercana a dos dígitos.

El año cerró con una reactivación moderada, con una leve alza en ventas en casas y departamentos usados y una demanda algo más dinámica, aunque todavía por debajo de los niveles registrados entre 2017 y 2019. Esta mejora se explica principalmente por la baja en las tasas de interés, hoy en torno al 4%. Ahora, veremos cómo reacciona la demanda a los posibles impactos inflacionarios de la guerra en el Medio Oriente y al alza en las bencinas”.

—Después de varios años de observar el mercado inmobiliario un tanto debilitado, ¿existen señales de recuperación al parecer?

“Hemos visto señales de recuperación en ciertos

La ejecutiva analiza la actual situación del mercado inmobiliario y su proyección en el tiempo.



Soledad Gaete, presidenta de Acop (Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios).

segmentos de propiedades usadas, como entre las 8 mil y 15 mil UF, además de sobre las 25 mil UF. De hecho, se proyecta un crecimiento gradual, impulsado por una demanda más selectiva, esto en sectores de ingresos medios-altos.

En el segmento más económico, en tanto, se mantiene el dinamismo observado entre 2025 e inicios de 2026, especialmente en tramos bajo las 4 mil UF. Esto, debido a subsidios habitacionales bajo las 2.200 UF y mejores condiciones de financiamiento, incluyendo programas de garantía estatal como el Fogaes.

Hoy el comprador prioriza la certeza en los precios. Teniendo un dividendo en UF, la estabilidad de precios y tasas es clave, por lo que el dinamismo debiera consolidarse si es que existe un entorno económico más predecible.

Además, la discusión sobre la eliminación transitoria del IVA a la vivienda nueva podría dinamizar



La mejora en el mercado inmobiliario se explica principalmente por la baja en las tasas de interés, hoy en torno al 4%.

la demanda de dicho segmento en el corto plazo. No obstante, mientras no exista claridad sobre la implementación, se mantiene una ventaja relativa de las viviendas usadas, que no pagan este impuesto”.

—Otra situación un tanto confusa del último tiempo tiene que ver con qué conviene más, si arrendar o comprar una propiedad. ¿Cuál es su visión?

“En caso de poder hacer las dos cosas, siempre conviene más comprar, dado que se adquiere gradualmente un patrimonio con el pago del dividendo, a diferencia del arriendo donde el capital queda para el arrendador. Hoy las tasas hipotecarias se han estabilizado y los arriendos han tendido a subir, ya que muchos arrendatarios comenzaron a expresar el valor en UF. Hay casos puntuales en La Florida, por ejemplo, donde el exceso de oferta de departamentos de 1 y 3 dormitorios ha tendido a bajar los precios”.



—Muchos sectores señalan lo caro de las propiedades a nivel nacional en relación con otros países de la región. ¿Comparte esa visión y por qué?

“En Santiago, los precios se explican por una alta concentración de la demanda. La Región Metropolitana reúne cerca del 40% de la población del país, junto con una escasez de suelo urbanizable y regulaciones que elevan los costos de desarrollo, lo que también impacta a la vivienda usada.

En términos de precios, el mercado local opera en torno a las 70-80 UF por metro cuadrado en promedio para departamentos, con valores que superan las 120 UF por metro cuadrado en



sectores de la zona oriente. Además, los precios han retomado una tendencia al alza, con incrementos cercanos al 4% anual. Esto refleja una demanda estructural que sostiene los valores, junto con la presencia de inversionistas que priorizan la rentabilidad por arriendo, especialmente en unidades de menor tamaño o bien ubicadas, lo que mantiene presión en ciertos segmentos.

En regiones, si bien los precios son más bajos, también se observan alzas sostenidas en venta y arriendo, impulsadas por migración interna y desarrollo urbano”.

—¿Cómo proyecta la situación del mercado inmobiliario para los próximos años y por qué?

“Se proyecta una recuperación gradual, con alzas moderadas en ventas y precios del segmento usado, condicionadas a una eventual baja en las tasas de interés y reducción de

Se proyecta un crecimiento gradual, impulsado por una demanda más selectiva, esto en sectores de ingresos medios-altos.

sobrestock. Sin embargo, este proceso seguirá influido por el contexto macroeconómico. La inflación y la incertidumbre económica, tanto en Chile como en el mundo, continúan afectando la capacidad de compra y las decisiones de inversión, lo que podría moderar la velocidad de recuperación.

Por otro lado, el segmento multifamily seguirá consolidándose como uno de los más dinámicos, impulsado por alta ocupación y demanda sostenida de arriendo, especialmente de jóvenes y familias pequeñas.

En términos generales, el mercado de viviendas usadas seguirá avanzando hacia un escenario más equilibrado, pero con una recuperación gradual, lejos aún de los niveles de actividad observados antes de la pandemia”.